



Prezydent Miasta Gdańska

ul. Nowe Ogrody 8/12
80-803 Gdańsk

Gdańsk, 26 marca 2026 r.

WEiE-I.6220.II.69D.2025.AM

DECYZJA

o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 104 i 108 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. 2025 r., poz. 1691), art. 71, art. 72, art. 75, art. 84, art. 85 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. 2024 r., poz. 1112 ze zm.), a także § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b, § 3 ust. 1 pkt 62, § 3 ust. 2 pkt 2 w związku z § 3 ust. 1 pkt 32, rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 r., poz. 1839 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Family Park Gdańsk Sp. z o.o., reprezentowanej przez pełnomocnika, z dnia 3 lipca 2025 r. (wpływ ePUAP: 3.07.2025 r., wpływ załączników w wersji papierowej: 9.07.2025 r., wpływ uzupełnień: eDoręczenia: 16.07.2025 r., ePUAP: 2.09.2025 r., 26.09.2025 r., 30.09.2025 r., 14.10.2025 r., 31.10.2025 r., wersja papierowa: 28.07.2025 r., 4.09.2025 r., 6.10.2025 r., 4.11.2025 r., 19.11.2025 r.) w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.:

„Budowa zespołu budynków handlowo-usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą”

Inwestycja na terenie części działek ewidencyjnych 96/2, 98, 99/2 oraz na działce 97 obręb 70

ORZEKAM

- 1. nie stwierdzać potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,**
- 2. określić następujące warunki i wymagania:**

Etap realizacji

- a) Zadbać, by urządzenia emitujące hałas o dużym natężeniu, w miarę możliwości nie pracowały jednocześnie, a w czasie przerw w pracy urządzenia i maszyny nie pracowały na tzw. biegu jałowym.**
- b) Prace budowlane należy prowadzić wyłącznie w porze dziennej, w godzinach od 6:00 do 22:00, z wyłączeniem niedziel oraz dni świątecznych, chyba że ze względów technologicznych lub organizacyjnych konieczne jest zapewnienie nieprzerwanej ciągłości robót.**
- c) Dostosować przewidywane godziny wzmożonego ruchu samochodowego związanego z transportem materiałów budowlanych, innych materiałów**



- i towarów związanych z budową, do bieżących warunków drogowych na trasie dojazdowej, tak aby nie powodować sytuacji wymuszonych przestojów i zatorów na drogach dojazdowych do placu budowy oraz dodatkowych utrudnień dla innych podmiotów działających w otoczeniu inwestycji.
- d) Materiały budowlane dostarczać partiami, których wielkość jest niezbędna do prowadzenia robót budowlanych, w miarę możliwości unikać długotrwałego magazynowania materiałów.
- e) W trakcie prac budowlanych przestrzegać przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz procedur wynikających z odrębnych przepisów, w tym oznakować teren budowy i zabezpieczyć przed dostępem osób niepowołanych.
- f) Prace rozbiórkowe i budowlane prowadzić z należytą ostrożnością z wykorzystaniem nowoczesnego, sprawnie technicznego sprzętu, w celu minimalizacji ryzyka zaistnienia awarii i potencjalnego przedostania się do środowiska jakichkolwiek zanieczyszczeń.
- g) Realizację inwestycji przeprowadzić tak, aby w wyniku jej wykonania oraz eksploatacji nie doszło do zmiany stosunków wodnych, mogących spowodować szkody na gruntach sąsiednich.
- h) Zaplecze budowy zorganizować w sposób eliminujący zagrożenie przedostania się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego, poprzez:
- zabezpieczenie przed spływami poprzez zakrycie materiałów budowlanych takich jak żwir, kruszec, cement itp.;
 - prowadzenie konserwacji i naprawy maszyn pracujących na placu budowy na terenach specjalnie do tego przygotowanych - na uszczelnionym podłożu;
 - wyposażenie w sorbenty do neutralizacji substancji szkodliwych, zwłaszcza ropopochodnych i syntetycznych.
- i) W celu neutralizacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych na bieżąco usuwać je z wykorzystaniem sorbentów, a w przypadku znacznego zanieczyszczenia gruntu zapewnić sprawne jego zebranie i usunięcie przez uprawniony podmiot.
- j) W przypadku wycieku do środowiska substancji ropopochodnych zabezpieczyć miejsce zdarzenia przed przedostaniem się zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i gruntowych, a także zapewnić ich sprawne zebranie oraz usunięcie z powierzchni wody lub gruntu. Skażoną warstwę ziemi należy bezwzględnie zlecić do usunięcia wyspecjalizowanemu wykonawcy. Ewentualne wycieki usuwać na bieżąco.



- k) **Unikać odkładania ziemi z wykopów na drodze spływu powierzchniowego wód, co może doprowadzić do wymywania zanieczyszczeń z hałd lub gromadzenia się wód i powstawania podtopień.**
- l) **Unikać pozostawiania niezasypanych wykopów, które mogłyby się stać tymczasowymi zbiornikami retencyjnymi spływających wód opadowych.**
- m) **Odpady budowlane powstałe w trakcie realizacji robót, wyselekcjonować i przekazać do dalszego zagospodarowania podmiotom uprawnionym,**
- n) **Do magazynowania odpadów wykorzystywać utwardzone podłoże lub kontenery szczelne z zadaszeniem, usytuowane na utwardzonym terenie, uszczelnionym, uniemożliwiającym ewentualne zanieczyszczenie środowiska gruntowo-wodnego.**
- o) **Plac budowy wyposażyć w przenośne sanitariaty, w których ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnym zbiorniku bezodpływowym, regularnie opróżnianym przez uprawniony podmiot.**
- p) **Teren robót po zakończeniu prac budowlanych uporządkować.**
- q) **Rozpoczęcie prac ziemnych oraz wycinkę drzew i krzewów przeprowadzić poza okresem lęgowym ptaków (tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia). W przypadku zaistnienia potrzeby dokonania prac w ww. okresie, możliwe będzie ich wykonanie jedynie w przypadku potwierdzenia przez osobę posiadającą wiedzę i kompetencje z zakresu ornitologii, iż przedmiotowy teren nie jest wykorzystywany przez chronione gatunki ptaków, jako miejsce gniazdowania, co należy potwierdzić wpisem w dokumentacji np. wpisem do protokołu z nadzoru przyrodniczego. W przypadku stwierdzenia lęgów, prace należy rozpocząć po ich wprowadzeniu.**
- r) **Codziennie, przed przystąpieniem do dalszych prac przeprowadzać kontrolę wykopów; uwięzione zwierzęta niezwłocznie przenieść poza teren objęty pracami, na właściwe dla nich siedlisko. Przenoszenie prowadzić pod nadzorem przyrodnika oraz przy użyciu rękawiczek ochronnych; używany do tego sprzęt dezynfekować. Prace prowadzone pod nadzorem przyrodniczym udokumentować w dokumentacji, np. wpisem do protokołu z nadzoru przyrodniczego.**
- s) **Gniazda zlokalizowane na drzewach nie przeznaczonych do wycinki pozostawić w stanie nienaruszonym. W przypadku konieczności zniszczenia siedlisk należy skompensować je stosując odpowiednie budki lęgowe dla ptaków.**
- t) **Drzewa i krzewy rosnące w sąsiedztwie planowanych prac, przeznaczone do adaptacji, zabezpieczyć przed ewentualnym uszkodzeniem poprzez odeskowanie (bez uszkodzenia kory) lub owinięcie matami.**
- u) **Nie składować materiałów budowlanych w obrębie rzutu koron i pni drzew, tj. w odległości równej rzutowi korony powiększonemu o 2 m, ale nie bliżej**



niż 10 m od pnia drzewa.

- v) W zasięgu korony drzewa nie parkować maszyn i pojazdów.
- w) W sąsiedztwie drzew i krzewów przeznaczonych do adaptacji, prace w obrębie strefy korzeniowej prowadzić ręcznie. Ewentualne przycinanie korzeni prowadzić prostopadle do ich osi, a miejsca przecięcia zabezpieczyć odpowiednimi środkami ochrony roślin. Odkryte w wyniku prac korzenie zabezpieczyć przed wysychaniem i ewentualnym przemrożeniem poprzez wykorzystanie mat lub innych materiałów izolujących.
- x) Usunąć gatunek inwazyjny - rdestowiec ostrokończysty (zinwentaryzowany na działce nr 96/2 (około 14 m²), część płatu znajduje się we wschodnim buforze terenu przedsięwzięcia - na działce 93/3), zgodnie z zarządzeniem nr 805/24 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 6 maja 2024 r.
- y) Wykonać nasadzenia zastępcze drzew i krzewów w proporcji nie mniejszej niż 1:1. Do nasadzeń nie stosować gatunków obcych geograficznie i siedliskowo oraz inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, jak również drzew i krzewów ozdobnych, owocowych lub miniaturowych.

Etap eksploatacji

- a) Na etapie eksploatacji budynków wodę pobierać z miejskiej sieci wodociągowej,
- b) Ścieki powstające w trakcie eksploatacji obiektów odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.
- c) Ewentualne ścieki pochodzące z lokali gastronomicznych podczyszczać w separatorach tłuszczów przed odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.
- d) Odpady generowane na etapie eksploatacji selektywnie gromadzić w wyznaczonych miejscach i przystosowanych do tego celu pojemnikach, a następnie przekazywać je uprawnionej firmie w celu dalszego zagospodarowania.
- e) Podjąć działania prowadzące do zmniejszenia poziomu zanieczyszczenia światłem pochodzącym od projektowanych obiektów, w szczególności:
 - do oświetlenia powierzchni komunikacyjnych obsługujących projektowane budynki zastosować odpowiedni sprzęt oświetleniowy, kierujący światło tylko na powierzchnie robocze (np. drogi czy chodniki),
 - zastosować oprawy oświetleniowe z płaskimi szybami zamontowanymi wewnątrz obudów i zawsze ze skierowanym strumieniem światła w dół, tak, aby emisja światła nie była kierowana w niebo lub w obszary, które nie potrzebują oświetlenia lub doświetlenia.
 - używać źródeł światła o jasności nie większej niż jest potrzebna do bezpiecznego korzystania np. z ulic czy chodników.
 - zastosować w miarę możliwości systemy inteligentnego sterowania,



które zmniejszają ilość emitowanego światła w zależności od intensywności użytkowania przestrzeni wokół projektowanych obiektów.

- Zaprojektować oświetlenie w taki sposób, aby zminimalizować efekt odbicia światła przez elewacje sąsiednich budynków oraz nawierzchnie utwardzone (np. jezdnie).
- Urządzenia oświetleniowe, w tym reklamy, umieszczone na zewnątrz budynku lub w jego otoczeniu nie mogą powodować uciążliwości dla jego użytkowników ani też przechodniów i kierowców.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 3 lipca 2025 r. (wpływ ePUAP: 3.07.2025 r., wpływ załączników w wersji papierowej: 9.07.2025 r., wpływ uzupełnień: eDoręczenia: 16.07.2025 r., ePUAP: 2.09.2025 r., 26.09.2025 r., 30.09.2025 r., 14.10.2025 r., 31.10.2025 r., wersja papierowa: 28.07.2025 r., 4.09.2025 r., 6.10.2025 r., 4.11.2025 r., 19.11.2025 r.) Family Park Gdańsk Sp. z o.o., reprezentowana przez pełnomocnika, wystąpiła z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.: **„Budowa zespołu budynków handlowo-usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą”**. Inwestycja realizowana będzie na terenie części działek ewidencyjnych 96/2, 98, 99/2 oraz na działce 97 obręb 70.

Do podania Wnioskodawca załączył:

1. kartę informacyjną przedsięwzięcia,
2. wyrys z ewidencji gruntów obejmujący teren przewidziany pod inwestycję oraz teren, na który planowane przedsięwzięcie będzie oddziaływać,
3. załącznik graficzny przedstawiający zasięg oddziaływania przedsięwzięcia.

Stosownie do brzmienia art. 75, ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko organem właściwym do rozpoznania sprawy jest Prezydent Miasta Gdańska.

Po zapoznaniu się z wniesioną dokumentacją, tut. organ pismem nr WEiE-I.6220.II.69p1.2025.AM z dnia 10 lipca 2025 r. wezwał do uzupełnień formalnych wniosku. Uzupełnienie wpłynęło w dniu 16 lipca 2025 r. oraz 28 lipca 2025 r. Pismem nr WEiE-I.6220.II.69p3.2025.AM z dnia 1 sierpnia 2025 r. tut. organ wezwał do uzupełnienia dokumentacji. Stosowne uzupełnienie wpłynęło w dniu 2 września 2025 r. poprzez platformę ePUAP, a następnie w dniu 4 września 2025 r. w formie papierowej oraz na elektronicznych nośnikach danych. Wnioskodawca złożył dodatkowe wyjaśnienia, które wpłynęły do tut. urzędu w dniach 26 września 2025 r.



(ePUAP), 30 września 2025 r. (ePUAP), 6 października 2025 r. oraz 14 października 2025 r. (ePUAP). Pismem nr WEiE-I.6220.II.69p4.2025.AM z dnia 15 października 2025 r. tut. organ ponownie wezwał do uzupełnienia dokumentacji. Stosowne uzupełnienie wpłynęło w dniu 31 października 2025 r. poprzez platformę ePUAP, a następnie w dniu 4 listopada 2025 r. w formie papierowej i na elektronicznych nośnikach danych. W dniu 19 listopada 2025 r. Wnioskodawca złożył ujednolicony aneks do karty informacyjnej przedsięwzięcia, obejmujący wyżej wymienione uzupełnienia.

Z uwagi na liczbę stron postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przekraczającą 10, tut. organ obwieszczeniem z dnia 2 grudnia 2025 r. powiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie, informując jednocześnie o możliwości zapoznania się z dokumentami oraz złożenia ewentualnych uwag i wniosków. Uwagi i wnioski nie wpłynęły.

Zgodnie z przedłożoną kartą informacyjną, planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu budynków handlowo-usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu, zlokalizowanych w Gdańsku przy ul. Marynarki Polskiej.

Zakres planowanego przedsięwzięcia obejmuje w szczególności:

- realizację zespołu budynków handlowo-usługowych,
- budowę wolnostojącego urządzenia reklamowego (totemu),
- budowę jednej lub dwóch stacji transformatorowych,
- budowę jednego lub dwóch zbiorników retencyjnych wód opadowych,
- realizację dodatkowych obiektów budowlanych,
- realizację elementów małej architektury,
- budowę urządzeń budowlanych, w tym parkingu naziemnego,
- wykonanie zewnętrznych instalacji: elektroenergetycznej, oświetlenia zewnętrznego, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej,
- budowę kanałów technicznych i kablowych wraz ze studniami SK1 i SKR1,
- przebudowę elektroenergetycznego złącza kablowego wraz z powiązaną siecią kablową,
- przebudowę sieci ciepłowniczej,
- ukształtowanie i zagospodarowanie terenu.

Powierzchnia terenu zamierzenia budowlanego wynosi ok. 3,3 ha.

Przewidywany czas realizacji przedsięwzięcia to ok. 2 lata.

Przedmiotowa zabudowa to zespół budynków użyteczności publicznej (stanowiących odrębne całości techniczno-użytkowe) o funkcji usługowo-handlowej, w którym planuje się prowadzenie działalności z zakresu m.in. usług spożywczych, wielobranżowych, RTV, drogerijnych, fitness, siłowni, wellbeing, usług zdrowotnych, edukacyjnych, rozrywkowych, odzieżowych oraz ewentualnie gastronomicznych.



Przewiduje się realizację sześciu niepodpiwniczonych obiektów budowlanych o jednej lub dwóch kondygnacjach nadziemnych, które przeznaczone będą na lokale użytkowe – handlowe i/lub usługowe na wynajem – oraz pomieszczenia związane z obsługą budynku. Każdy lokal będzie posiadał bezpośrednie wejście z poziomu terenu, z przyległego zewnętrznego ciągu komunikacyjnego.

Dopuszcza się dokonanie wewnętrznego podziału w obrębie planowanych sześciu obiektów w sposób umożliwiający realizację siódmego obiektu. Wydzielenie dodatkowego budynku nie spowoduje przekroczenia łącznej powierzchni zabudowy przeznaczonej pod budynki, wynoszącej maksymalnie ok. 14700 m².

Parametry charakterystyczne projektowanych obiektów:

- budynek A - powierzchnia zabudowy max. ok. 1420 m², wysokość max. około 8,5 m,
- budynek B - powierzchnia zabudowy max. ok. 2550 m², wysokość max. około 7 m,
- budynek C - powierzchnia zabudowy max. ok. 2550 m², wysokość max. około 7 m,
- budynek D - powierzchnia zabudowy max. ok. 2760 m², wysokość max. około 7 m,
- budynek E - powierzchnia zabudowy max. ok. 2650 m², wysokość max. około 12 m,
- budynek F - powierzchnia zabudowy max. ok. 2770 m², wysokość max. około 12 m.

Teren zamierzenia budowlanego ma dostęp do drogi publicznej – ul. Marynarki Polskiej (droga krajowa nr 91 w terenie zabudowy) poprzez dwa istniejące zjazdy publiczne.

Długość dróg wewnętrznych wynosić będzie maksymalnie 1200 m.

Powierzchnia użytkowa parkingów wraz z towarzyszącą infrastrukturą, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wynosi max. ok. 10500m². Założono realizację max. ok. 356 miejsc parkingowych.

Zaopatrzenie w media:

- ogrzewanie realizowane będzie w oparciu o pompy ciepła zasilane energią elektryczną, wspomagane instalacjami fotowoltaicznymi. Rozważane jest również alternatywne źródło ciepła w postaci podłączenia obiektów do miejskiej sieci ciepłowniczej,
- energia elektryczna dostarczana będzie poprzez włączenie do sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej na terenie inwestycji. Dodatkowo przewiduje się montaż instalacji fotowoltaicznych, instalowanych wyłącznie na dachach projektowanych obiektów,
- woda - założono budowę nowego przyłącza do miejskiej sieci wodociągowej w ul. Marynarki Polskiej. Alternatywnym rozwiązaniem będzie budowa sieci wodociągowej na terenie inwestycji wraz z przyłączami do poszczególnych budynków albo wykonanie indywidualnych przyłączy doprowadzonych bezpośrednio do każdego z budynków.



Wody opadowe i roztopowe z dachów odprowadzane będą na powierzchnie biologicznie czynne na terenie inwestycji oraz do podziemnej kanalizacji deszczowej. Z kanałów deszczowych wody kierowane będą do podziemnych zbiorników retencyjnych (lub zbiornika) wyposażonych w przelew do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. Retencja realizowana będzie w warstwach dachów zielonych, w nieckach ogrodów deszczowych typu „mokrego” oraz w szczelnych zbiornikach podziemnych lub alternatywnie nadziemnych. Spływ powierzchniowy ograniczony zostanie poprzez zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych (np. geokraty) oraz dachów zielonych. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg, placów i parkingów realizowane będzie poprzez urządzenia oczyszczające z osadów oraz substancji ropopochodnych.

Technologia poszczególnych prac objętych przedmiotowym postępowaniem:

1. Obiekty kubaturowe:

- w stopach fundamentowych żelbetowych utwierdzone będą słupy żelbetowe; w zależności od rodzaju konstrukcji przekrycia słupy najwyższej kondygnacji nadziemnej mogą zostać zmonolityzowane górą za pomocą belek żelbetowych lub pozostać o końcach swobodnych,
- obwodowo w stosunku do budynków projektowane są belki podwalinowe żelbetowe,
- w budynkach dwukondygnacyjnych słupy pierwszej kondygnacji nadziemnej zwieńczone będą belkami żelbetowymi, na których zostaną oparte stropy żelbetowe,
- ściany o klasie odporności ogniowej oraz ściany szachtów windowych wykonane zostaną jako murowane lub żelbetowe,
- ściany działowe zaprojektowano jako lekkie – przede wszystkim w technologii gipsowo-kartonowej,
- ściany zewnętrzne zaplanowano z płyt warstwowych,
- nadproża i wieńce w ewentualnych ścianach murowanych zaprojektowano jako żelbetowe,
- w razie konieczności zastosowania stropów o deklarowanej klasie odporności ogniowej zostaną one zrealizowane jako żelbetowe,
- konstrukcję biegów i spoczników schodowych: w zależności od lokalizacji i analizy ekonomicznej przewidziano jako żelbetową lub stalową,
- attyki w zależności od rodzaju konstrukcji przekrycia zaprojektowano o konstrukcji stalowej lub żelbetowej,
- konstrukcja przekryć dachów wykonana zostanie jako stalowa i/lub drewniana,
- płyty posadzek – z jastrychów betonowych.

2. Prawdopodobny zakres robót drogowych:

- zdjęcie warstwy humusu oraz rozbiórki istniejących nawierzchni,



- wykonanie makroniwelacji terenu w celu dostosowania do projektowanych obiektów usługowych,
- korytowanie pod warstwy konstrukcyjne z odłożeniem urobku na odkład w celu jego późniejszej stabilizacji lub ulepszenia do głębokości ok. 90 cm wraz z profilowaniem,
- stabilizacja podłoża cementem jako dolna warstwa konstrukcyjna,
- wykonanie górnej warstwy stabilizacji podłoża cementem oraz realizacja warstwy ulepszonej z wykorzystaniem części ww. odkładu,
- wykonanie podbudowy z betonu podkładowego, podsypki piaskowo-cementowej oraz warstwy ścieralnej z kostki betonowej.

Powyższy zakres robót drogowych ma charakter orientacyjny i zostanie potwierdzony obliczeniowo w trakcie późniejszych prac projektowych.

3. Zbiorniki retencyjne realizowane będą w formie zestawu komór podziemnych wykonanych z prefabrykatów betonowych. Przewidywana głębokość posadowienia to ok. 3-4 m ppt. Łączna pojemność całkowita do ok. 2500 m³. Alternatywnie zbiorniki wykonane będą jako tzw. zbiorniki rurowe z rur GRP.
4. Przebudowa/budowa sieci infrastrukturalnych, instalacji zewnętrznych i zbiorników retencyjnych:
 - nowe instalacje: wodociągowe, kanalizacyjne i ciepłne wykonywane wykonane zostaną w wykopach otwartych wąskoprzestrzennych – realizacja etapowa np. odcinkami od studni do studni lub metodami bezwykopowymi – przeciski/przewierty sterowane,
 - szerokość wykopów liniowych to ok. 1,5 m z lokalnymi poszerzeniami w rejonach studni i armatury, długość odcinków montażowych wynosić będzie ok. 15÷20 mb,
 - w razie potrzeby wykonanie wykopów zostanie poprzedzone zapuszczeniem zestawu igłofiltrów wzdłuż danego odcinka w celu tymczasowego lokalnego obniżenia zwierciadła wód gruntowych,
 - wykopy zostaną zabezpieczone obudowami systemowymi szczelnymi,
 - dopuszcza się wykonanie studni i komór przeciskowych metodami studniarskimi,
 - przewiduje się realizację wodociągów z rur HDPE, kanalizacji sanitarnej z rur PVC, kanalizacji deszczowej z rur PVC i GRP oraz ciepłociągów z elementów preizolowanych, a także wpustów i studni z kręgów betonowych oraz tworzywa sztucznego,
 - przepompownie wód opadowych zaprojektowano jako prefabrykowane w obudowach żelbetowych lub kompozytowych,
 - zbiorniki retencyjne wód opadowych wykonane zostaną z prefabrykatów żelbetowych, kompozytowych lub GRP,
 - założono posadowienie rurociągów, studni i zbiorników na zagęszczonej podsypce piaskowo-żwirowej lub na ławach i płytach betonowych np. w miejscach występowania gruntów nienośnych oraz wykonanie obsypki i zasyпки piaskowo-żwirowej, a powyżej - wypełnienie gruntem rodzimym.



Przedsięwzięcie należy do grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach można stwierdzić obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. W ramach przedmiotowego postępowania (zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1, 2, 4 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko), tut. organ pismami z dnia 2 grudnia 2025 r. nr WEiE-I.6220.II.69R1.2025.AM, WEiE-I.6220.II.69R2.2025.AM i WEiE-I.6220.II.69R3.2025.AM wystąpił odpowiednio do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Gdańsku, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gdańsku (PPIS w Gdańsku pismem nr SZNS.9022.3.33.2025.KM.1 z dnia 11.12.2025 r. przekazał sprawę do Państwowego Granicznego Inspektora Sanitarnego w Gdyni (PGIS) zgodnie z właściwością) i Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gdańsku (DZZ WP) o opinie, co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

W odpowiedzi na powyższe RDOŚ, pismem nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.789.2025.AK.1 z dnia 22 grudnia 2025 r., wyraził opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

PGIS, pismem nr ZNS.491.1.38.2025 z dnia 30 grudnia 2025 r., wyraził opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

DZZ WP, pismem nr GG.ZZŚ.4901.548.1.2025.KT z dnia 19 grudnia 2025 r., wezwał Wnioskodawcę do złożenia wyjaśnień. Tut. organ pismem nr WEiE-I.6220.II.69p6.2025.AM z dnia 29 grudnia 2025 r. przekazał ww. wezwanie Wnioskodawcy. Stosowne uzupełnienie wpłynęło do tut. organu w dniu 13 stycznia 2026 r., a następnie pismem nr WEiE-I.6220.II.69p7.2025.AM z dnia 16 stycznia 2026 r. zostało przekazane przez tut. organ do DZZ WP, RDOŚ oraz PGIS.

W odpowiedzi na powyższe RDOŚ, pismem nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.789.2025.AK.3 z dnia 20 stycznia 2026 r., podtrzymał swoje stanowisko określone w opinii nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.789.2025.AK.1 z dnia 22 grudnia 2025 r.

PGIS, pismem nr ZNS.491.1.38.2025.1 z dnia 27 stycznia 2026 r. podtrzymał swoje stanowisko określone w opinii nr ZNS.491.1.38.2025 z dnia 30 grudnia 2025 r.

DZZ WP, pismem nr GG.ZZŚ.4901.548.2.2025.KT z dnia 26 stycznia 2026 r., wyraził opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Warunki realizacji przedsięwzięcia określone przez ww. organy zostały uwzględnione w niniejszej decyzji.



W toku kwalifikacji planowanego przedsięwzięcia do obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, dokonanej na podstawie art. 63 ust. 1 wskazanej ustawy, opierając się na informacjach zawartych w karcie informacyjnej planowanego przedsięwzięcia, ustalono co następuje:

- Planowane przedsięwzięcie polegające na budowie zespołu budynków handlowo-usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu, zlokalizowanych w Gdańsku przy ul. Marynarki Polskiej, jest kwalifikowane zgodnie z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.), tj.:
 - **§ 3 ust 1 pkt 58** litera **b** - garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54, 55–57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a;
 - **§ 3 ust 1 pkt 62** - drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 lub obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg lub obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
 - **§ 3 ust.2 pkt 2.** w związku z **§ 3 ust.1 pkt 32** - instalacje do przesyłu pary wodnej lub ciepłej wody, z wyłączeniem osiedlowych sieci ciepłowniczych i przyłączy do budynków.

W związku z powyższym zamierzenie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

- Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla niniejszego przedsięwzięcia niezbędna jest do uzyskania m.in. pozwolenia na budowę.
- Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w Gdańsku na terenie części działek ewidencyjnych 96/2, 98, 99/2 oraz na działce 97 obręb 70.
- Sąsiedztwo inwestycji stanowi: od północy hotel ARENA-EXPO oraz asfaltowa droga dwupasmowa (ul. Marynarki Polskiej), od południa linia kolejowa i zabudowa przemysłowa, od wschodu tereny pod składowanie węgla, budynki przemysłowe oraz hotel ARENA-EXPO, od zachodu budynki usługowe i budynki przemysłowe.



- Obecnie teren inwestycji jest zagospodarowany – znajdują się tu budynki o przeznaczeniu przemysłowym, utwardzone ciągi piesze, dojazdy i parkingi, a także place składowe oraz infrastruktura techniczna.
- W ramach prac projektowych analizowano następujące warianty przedsięwzięcia:
 - realizacyjny, będący przedmiotem wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w zakresie określonym w KIP, obejmujący budowę parkingu naziemnego oraz posadowienie obiektów na palach wierconych CFA lub wbijanych palach prefabrykowanych żelbetowych, lub częściowo na materacach geosyntetycznych, a częściowo na ww. palach.
 - alternatywny, który zakłada częściowe zagospodarowanie miejsc parkingowych w podziemnej hali garażowej.

Realizacja inwestycji w wariantcie alternatywnym będzie wiązała się z koniecznością odwadniania terenu za pomocą studni odwodnieniowych o wydajności powyżej 10 m³/h, co może powodować ryzyko oddziaływania na istniejące warunki gruntowo-wodne. Ponadto przewiduje się zastosowanie szczelnych przegród (obudowy wykopu), których montaż może generować emisję drgań i hałasu. Dodatkowo wykonanie kondygnacji podziemnej będzie wymagało zastosowania dodatkowych zabezpieczeń przeciwpowodziowych, takich jak np. szandory. Wykonanie kondygnacji podziemnej związane będzie z dłuższym i większym ruchem pojazdów po terenie inwestycji, co przekłada się na zwiększoną emisję zanieczyszczeń do powietrza oraz emisję hałasu. Podczas wydobywania mas ziemnych naruszona zostanie struktura powierzchni ziemi oraz powstanie więcej odpadów.

Z uwagi na różnice w oddziaływaniu na środowisko, wynikające z usytuowania miejsc parkingowych, należy stwierdzić, że wariantem najbardziej korzystnym dla środowiska jest wariant realizacyjny.

- Oddziaływanie przedsięwzięcia na etapie realizacji
Uciążliwość planowanego przedsięwzięcia w okresie budowy będzie związana z możliwością wystąpienia nieorganizowanej, krótkotrwałej i ograniczonej przestrzennie, głównie do obszaru prowadzonych prac, wzmożonej emisji pyłów i gazów.

Źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza w fazie realizacji będą różnego rodzaju maszyny budowlane oraz środki transportu – pojazdy ciężarowe dostarczające na teren budowy maszyny budowlane, surowce oraz materiały do budowy kolejnych elementów przedsięwzięcia, a także samochody osobowe pracowników.

Do atmosfery będą emitowane typowe zanieczyszczenia komunikacyjne: tlenek węgla, tlenki azotu, węglowodory, dwutlenek siarki oraz pyły. W okresie długotrwałej suszy może dochodzić do pylenia (unoszenie naturalnych pyłów zalegających na nawierzchni). Odpowiednia lokalizacja zaplecza budowy oraz magazynowanie jedynie niezbędnych materiałów, właściwie zabezpieczonych przed pyleniem



np. poprzez ich przykrycie (zwłaszcza materiałów sypkich), a także okresowe zraszanie terenu w czasie suszy oraz stosowanie wyłącznie materiałów wysokiej jakości, nieuciążliwych dla środowiska i posiadających stosowne atesty oraz certyfikaty, powinny w maksymalnym stopniu ograniczyć emisję zanieczyszczeń do powietrza.

Oddziaływanie na etapie budowy będzie miało charakter krótkotrwały i lokalny, ograniczony do terenu prowadzenia prac. Emisja zanieczyszczeń będzie zmienna w czasie i przestrzeni, zależnie od rodzaju wykonywanych czynności. Nie przewiduje się zatem, aby realizacja przedsięwzięcia spowodowała znaczące uciążliwości, kumulację zanieczyszczeń i trwałe zmiany w jakości powietrza atmosferycznego w rejonie inwestycji albo miała trwały i znaczący wpływ na lokalny klimat lub też była znaczącym źródłem emisji gazów cieplarnianych.

W trakcie realizacji przedsięwzięcia głównymi emitarami, mającymi wpływ na stan klimatu akustycznego, będą maszyny budowlane oraz samochody samowyladowcze i skrzyniowe, wykorzystywane do wykonywania robót ziemnych, transportu maszyn i urządzeń oraz materiałów budowlanych na plac budowy.

Na etapie prowadzenia prac budowlanych ograniczanie emisji hałasu odbywać się będzie poprzez stosowanie rozwiązań technicznych i organizacyjnych, w szczególności poprzez użytkowanie sprzętu pozostającego w dobrym stanie technicznym, a także wyłączanie silników maszyn podczas postoju lub załadunku. Zaplecze budowy zostanie zlokalizowane w maksymalnie możliwej odległości od zabudowy mieszkaniowej. Oddziaływanie akustyczne będzie miało charakter lokalny, okresowy oraz krótkotrwały, ograniczony do niezbędnego minimum. Uciążliwości akustyczne w fazie budowy będą zatem przejściowe i ustaną po zakończeniu robót. Na etapie realizacji inwestycji nie zachodzi konieczność stosowania specjalistycznych środków ochrony akustycznej, z wyjątkiem sytuacji, w której posadowienie obiektów wykonywane będzie techniką wbijania pali. W takim przypadku należy zastosować dedykowane rozwiązania ograniczające emisję hałasu.

Na etapie realizacji planowanego przedsięwzięcia będą powstawać ścieki socjalno-bytowe. Szacuje się, że średnia ilość pracowników na budowie będzie wynosić ok. 30 osób. Zaplecze budowy będzie wyposażone w przenośne urządzenia sanitarne ze szczelnymi zbiornikami, regularnie opróżnianymi przez specjalistyczne firmy.

Na etapie realizacji prac będą powstawały odpady, zaliczane do grupy 17 - odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej, 15 - odpady opakowaniowe; sorbenty, tkaniny do wycierania, materiały filtracyjne i ubrania ochronne nieujęte w innych grupach oraz, w niewielkiej ilości, odpady związane z zapleczem socjalno-bytowym wykonawcy zaliczane do grupy 20 - odpady komunalne łączne z frakcjami gromadzonymi selektywnie,

Za prowadzoną gospodarkę odpadami wytwarzanymi w fazie budowy



odpowiedzialni są poszczególni wykonawcy prac budowlanych.

Z uwagi na przewidywany krótki czas trwania prac budowlanych, a także przewidziane sposoby gospodarowania odpadami, nie należy spodziewać się negatywnego wpływu odpadów wytwarzanych na etapie realizacji przedsięwzięcia na środowisko.

- Oddziaływanie przedsięwzięcia na etapie eksploatacji

Etap eksploatacji inwestycji będzie powodować emisję zanieczyszczeń do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie odpadów i ścieków.

Dla planowanego przedsięwzięcia wykonano modelowanie rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń w powietrzu atmosferycznym oraz propagacji hałasu na etapie eksploatacji.

Źródłami zanieczyszczenia powietrza związanymi z planowaną działalnością będą operacje przejazdów pojazdów osobowych (lekkich) oraz pojazdów ciężkich po terenie inwestycji oraz awaryjna praca agregatu prądotwórczego.

Model rozprzestrzeniania substancji w powietrzu w fazie eksploatacji wykazał, że dla żadnego z analizowanych zanieczyszczeń nie będą występować przekroczenia poziomów dyspozycyjnych, a w konsekwencji – wartości dopuszczalnych ani wartości odniesienia.

Projektowany kompleks zabudowy handlowo-usługowej będzie źródłem hałasu komunikacyjnego (związanego z ruchem pojazdów na terenie parkingu oraz w strefie dostaw) oraz hałasu instalacyjnego, wynikającego z pracy urządzeń systemu wentylacji obiektów, a także – w mniejszym zakresie – hałasu generowanego przez awaryjny agregat prądotwórczy. Klasyfikację akustyczną terenów przeprowadzono na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którymi analizowany obszar został zaklasyfikowany jako teren przemysłowy o znacznym stopniu uciążliwości. Planowane przedsięwzięcie sąsiaduje w całości z terenami stanowiącymi zabudowę o charakterze akustycznie uciążliwym.

Przeprowadzone obliczenia i analizy wykazały, że eksploatacja planowanego kompleksu handlowo-usługowego nie spowoduje ponadnormatywnego oddziaływania hałasu na najbliższe położone tereny chronione akustycznie. Najbliższa linia zabudowy mieszkaniowo-usługowej znajduje się w odległości około 400 m od planowanej inwestycji. Obliczony poziom hałasu na wysokości 4 m pozostaje znacząco poniżej wartości dopuszczalnych zarówno w porze dnia, jak i w porze nocnej.

Uzyskane wyniki wskazują, że na analizowanym obszarze dominującymi źródłami hałasu pozostaną istniejące źródła przemysłowe oraz hałas generowany przez ul. Marynarki Polskiej. Hałas pochodzący z planowanego kompleksu handlowo-usługowego pozostanie w praktyce nierozróżnialny od tła.



Ścieki bytowe powstające w fazie eksploatacji odprowadzane będą poprzez miejski system kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków. Natomiast ścieki powstające w ewentualnych lokalach gastronomicznych, przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, zostaną podczyszczone w separatorach tłuszczów.

W fazie eksploatacji obiektu powstawać będą głównie odpady komunalne i odpady związane z utrzymaniem infrastruktury, które zaliczają się do grupy: 13 - oleje odpadowe i odpady ciekłych paliw (z wyłączeniem olejów jadalnych oraz grup 05, 12 i 19), 15 - odpady opakowaniowe; sorbenty, tkaniny do wycierania, materiały filtracyjne i ubrania ochronne nieujęte w innych grupach, 16 - odpady nieujęte w innych grupach, 17 - odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych) oraz 20 - odpady komunalne łączne z frakcjami gromadzonymi selektywnie.

Odpady powstające w czasie eksploatacji będą magazynowane w specjalnie wyznaczonych miejscach na terenie inwestycji w odpowiednio oznakowanych i przystosowanych do tego celu pojemnikach. Następnie odpady będą odbierane przez firmy posiadające stosowne uprawnienia w zakresie ich odbioru i dalszego zagospodarowania.

- Dla terenu inwestycji wykonano opinię geotechniczną o warunkach gruntowo-wodnych podłoża. W wyniku przeprowadzonych badań stwierdzono skomplikowane warunki, niekorzystne dla posadowienia bezpośredniego planowanych obiektów. W związku z tym konieczne jest posadowienie pośrednie - na palach fundamentowych.

Przed przystąpieniem do wykonania inwestycji należy przeprowadzić szczegółowe rozpoznanie geologiczne w oparciu o dokładne parametry i lokalizację obiektów, z uwzględnieniem sondowań statycznych i badań laboratoryjnych. Ze uwagi na lokalizację oraz stwierdzone warunki gruntowo-wodne obligatoryjne jest również wykonanie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej.

- Wodę gruntową, występującą w formie zwierciadła napiętego oraz lokalnie swobodnego, nawiercono na głębokości 1,0–3,6 m p.p.t., a jej poziom ustabilizował się na głębokości 1,0–1,5 m p.p.t., co odpowiada rzędnym 0,39–0,72 m n.p.m. Wahania zwierciadła wody mogą przekraczać 1 m, w zależności od pory roku oraz intensywności opadów atmosferycznych.

W razie potrzeby, na odcinkach wymagających posadowienia instalacji i zbiorników poniżej poziomu wód gruntowych, wykonywane będzie czasowe odwodnienie wykopów. Przewiduje się obniżenie zwierciadła wód gruntowych o ok. 0,5 m poniżej dna wykopu oraz zasięg leja depresji do maks. 12 m. Najgłębsze wykopy wystąpią w centralnej części działki oraz przy granicy z pasem drogowym, co eliminuje oddziaływanie na istniejące budynki na działkach sąsiednich. Spodziewane obniżenie zwierciadła na granicy terenu inwestycji nie przekroczy 1,0 m, czyli



wartości naturalnych wahań poziomu wód gruntowych. Zastosowane zostaną również zabezpieczenia przed wpływem na działki sąsiednie takie, jak ścianki i obudowy szczelne.

Do odwodnienia wykopów przewiduje się zastosowanie instalacji igłofiltrowej, złożonej z zestawu 20–50 szt. igłofiltrów, kolektorów z armaturą oraz kompaktowej pompy o regulowanej wydajności. Założona maksymalna zdolność poboru wody przez zestaw wyniesie 9 m³/h. Instalacja będzie sukcesywnie przenoszona na kolejne odcinki robót ziemnych o długości maks. 15–20 m bieżących. Czas pracy odwodnienia na jednym odcinku wyniesie ok. 3 doby.

Ilość oraz zasięg oddziaływania czasowego odwodnienia wykopów zostaną doprecyzowane na etapie projektu budowlanego i wykonawczego, w trakcie prowadzenia prac – stosownie do napotkanych rzeczywistych warunków gruntowych oraz aktualnych warunków pogodowych.

Odwodnienie będzie wykonywane odcinkami i z przerwami, łącznie przez okres ok. 6 miesięcy, w miarę postępu robót ziemnych i montażowych.

Odbiornikiem wód będzie kanalizacja deszczowa. Wody usuwane z wykopów będą odpompowywane do komory osadnika, skąd – po podczyszczeniu – odprowadzone zostaną do odbiornika.

- W obrębie planowanej inwestycji nie ma zrealizowanych i realizowanych przedsięwzięć o podobnym charakterze i podobnej skali oraz przedsięwzięć o podobnym charakterze i podobnej skali zlokalizowanych w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia, lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia. W związku z powyższym nie przewiduje się skumulowania oddziaływań planowanego przedsięwzięciem z innymi inwestycjami o podobnym charakterze.
- Przedsięwzięcie zlokalizowane jest w oddaleniu od obszarów wodno-błotnych, obszarów górskich, obszarów na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone, obszarów przylegających do jezior, uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej. Ocenia się, że z uwagi na charakter przedsięwzięcia i w związku z jego znacznym oddaleniem od ww. obszarów realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie będzie na nie oddziaływać.
- Na terenie planowanego przedsięwzięcia, podczas przeprowadzonej inwentaryzacji, nie stwierdzono obecności stanowisk chronionych gatunków roślin ani porostów. Na działkach, oprócz posadzonych drzew i krzewów, występują głównie rośliny typowe dla siedlisk ruderalnych, często spotykane w warunkach miejskich.

Przy wschodniej granicy obszaru występuje inwazyjny gatunek obcy wymieniony w rozporządzeniu w sprawie listy inwazyjnych gatunków obcych stwarzających zagrożenie dla Unii i listy inwazyjnych gatunków obcych stwarzających zagrożenie dla Polski, działań zaradczych oraz środków mających na celu przywrócenie



naturalnego stanu ekosystemów - rdestowiec ostrokończysty. Odnotowano też inne gatunki zagrażające rodzimej bioróżnorodności - nawłóć kanadyjską i klon jesionolistny.

RDOŚ nałożył warunek, aby usunąć gatunek inwazyjny - rdestowiec ostrokończysty zgodnie z zarządzeniem nr 805/24 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 6 maja 2024 r. Nie zaobserwowano przedstawicieli herpetofauny ani dogodnych dla nich siedlisk - zarówno na terenie przedsięwzięcia, jaki i w jego buforze nie występują ciek i zbiorniki wodne mogące stanowić dogodne dla nich siedliska.

Przeprowadzona kontrola terenowa nie potwierdziła obecności ani śladów bytowania teriofauny, aczkolwiek mogą się tu okazjonalnie pojawiać synantropijne gatunki ssaków.

Na badanym obszarze występują ptaki objęte ochroną oraz ich siedliska lęgowe - stwierdzono 11 gatunków ptaków oraz zlokalizowano 3 gniazda ptaków krukowatych (z tego 2 na terenie inwestycji).

W związku z powyższym RDOŚ nałożył warunek, aby prace ziemne oraz wycinkę drzew i krzewów przeprowadzić poza okresem lęgowym ptaków (tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia). W przypadku zaistnienia potrzeby dokonania prac w ww. okresie, możliwe będzie ich wykonanie jedynie w przypadku potwierdzenia przez osobę posiadającą wiedzę i kompetencje z zakresu ornitologii, iż przedmiotowy teren nie jest wykorzystywany przez chronione gatunki ptaków, jako miejsce gniazdowania, co należy potwierdzić wpisem w dokumentacji np. wpisem do protokołu z nadzoru przyrodniczego. W przypadku stwierdzenia lęgów, prace należy rozpocząć po ich wyprowadzeniu.

W przypadku konieczności zniszczenia siedlisk należy skompensować je stosując odpowiednie budki lęgowe dla ptaków.

Na terenie przedsięwzięcia zinwentaryzowano łącznie 83 drzewa i grupy krzewów, z których do wycinki sanitarnej przewidziano 24 drzewa, natomiast do usunięcia ze względu na kolizję - 17 drzew i 2 niewielkie grupy krzewów (o pow. 5 m² i 6 m²). Nie należą one do gatunków chronionych, a na ich pniach nie stwierdzono obecności podlegających ochronie porostów.

Spośród dwóch gniazd zlokalizowanych na terenie inwestycyjnym jedno znajduje się na drzewie planowanym do wycinki, rosnącym przy północnej granicy działki nr 96/2. Wg inwentaryzacji zieleni w pniu drzewa nr 2 (do wycinki sanitarnej) jest widoczna dziupla.

Teren działek inwestycyjnych jest położony poza granicami obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a także poza obszarami Natura 2000.

Najbliżej położonymi obszarami Natura 2000 są zlokalizowane w odległości:

- ok. 2,0 km na północny wschód Twierdza Wisłoujście PLH220030,



- ok. 2,41 km na północ Zatoka Pucka PLB220005.

Zgodnie ze stanowiskiem RDOŚ, ze względu na położenie geograficzne oraz skalę i charakter przedsięwzięcia, nie ma podstaw przypuszczać, aby realizacja inwestycji mogła spowodować modyfikację warunków ekologicznych ostoi, tym samym:

- wpłynąć na pogorszenie stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony zostały wyznaczone ww. obszary Natura 2000,
- wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony obszary te zostały wyznaczone,
- pogorszyć integralność obszarów Natura 2000 lub ich powiązania z innym obszarami,
- wpłynąć na realizację celów działań ochronnych ww. obszarów,
- wpłynąć na realizację tymczasowych celów ochrony.

Nie jest więc konieczne przeprowadzenie oceny w trybie art. 6.3 Dyrektywy Rady 92/43/EWG.

Inne najbliższe położone obszary chronione, objęte ochroną na podstawie przepisów ww. ustawy o ochronie przyrody to:

- oddalony ok. 4,41 km na zachód Trójmiejski Park Krajobrazowy,
- oddalony ok. 6,41 km na południowy zachód rezerwat przyrody „Dolina Strzyży”,
- oddalony ok. 6,72 km na południowy zachód rezerwat przyrody „Wąwóz Huzarów”.

Przedsięwzięcie położone jest poza granicami korytarzy ekologicznych, nie będzie zatem wpływać na ich drożność i ciągłość. Najbliższy korytarz ekologiczny znajduje się w odległości ok. 18,5 km na południowy zachód od planowanej inwestycji - Lasy Powiśla o kodzie KPn- 16A.

W ocenie RDOŚ, z uwagi na położenie poza granicami pozostałych obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody oraz przy uwzględnieniu charakteru i skali inwestycji, przedsięwzięcie nie narusza przepisów w tym zakresie.

Jednocześnie RDOŚ zaznaczył, że decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie zastępuje zezwolenia w trybie art. 56 ww. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Na ewentualne zniszczenie siedlisk gatunków, płoszenie lub przenoszenie gatunków znajdujących się pod ochroną należy uzyskać zezwolenie w trybie art. 56 ww. ustawy.

- Zgodnie z „Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 300), planowane przedsięwzięcie znajduje się w regionie wodnym Dolnej Wisły, na obszarze:



- zlewni jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych o kodzie PLRW200014489 i nazwie Martwa Wisła. Stanowi ona silnie zmieniona część wód o złym stanie ogólnym wód. Ocena stanu na podstawie oceny stanu GIOŚ 2014-2019 i oceny eksperckiej (wg klasyfikacji obowiązującej od 1 stycznia 2022 r.): umiarkowany potencjał ekologiczny; brak danych o stanie chemicznym. Zlewnia jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego - zagrożona. Cel środowiskowy dla JCWP: dobry potencjał ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny na cieku głównym; dobry stan chemiczny. Dla JCWP nie zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej.
- jednolitej części wód podziemnych o kodzie PLGW200015. Wskazana JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem (stan ilościowy dobry, stan chemiczny dobry). JCWPd jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego – zagrożona chemicznie. Cele środowiskowe dla JCWPd to utrzymanie dobrego stanu ilościowego i dobrego stanu chemicznego.

W JCWP znajdują się również obszary chronione przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie dla którego cele środowiskowe zostały określone w akcie będącym podstawą prawną obszaru. Planowane przedsięwzięcie znajduje się poza terenem obszarów chronionych.

Planowane przedsięwzięcie nie znajduje się na obszarach wodno-błotnych i o płytkim zaleganiu wód gruntowych. Na podstawie danych z map zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego (www.isok.gov.pl) opracowanych w ramach Projektu Planu Zarządzania Ryzykiem Powodziowym wynika, że planowana inwestycja częściowo znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960). Planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze stref ochronnych ujęć wód. Przedsięwzięcie zlokalizowane jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 – Subniecka Gdańska.

Jak wynika z opinii Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gdańsku, uwzględniając charakter, skalę i lokalizację przedsięwzięcia oraz planowane rozwiązania techniczne chroniące środowisko zarówno na etapie realizacji, jak i eksploatacji, nie przewiduje się negatywnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na stan jednolitych części wód oraz na realizację celów środowiskowych, określonych dla nich w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły”, przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 300).



- Z załączonej karty informacyjnej wynika, że zaproponowane rozwiązania, przy uwzględnieniu rodzaju i skali przedsięwzięcia sprawiają, że zasięg jego oddziaływania zostanie ograniczony do objętych wnioskiem działek, nie powodując przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie czystości powietrza oraz norm akustycznych na terenie chronionym zabudowy przeznaczonej na pobyt stały ludzi.
- Z analizy karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że rodzaj planowanego przedsięwzięcia, jego skala oraz planowana lokalizacja, przy zastosowaniu warunków i ograniczeń nałożonych przez tut. organ, nie przyczyni się do powstania istotnego czy też znaczącego oddziaływania na środowisko oraz zdrowie i życie ludzi, w tym nie przewiduje się możliwości wywoływania uciążliwości powodowanych przez: hałas, zanieczyszczenia powietrza i gleby.
- W celu zminimalizowania możliwego negatywnego oddziaływania prac budowlanych na warunki gruntowo-wodne panujące na przedmiotowym terenie oraz terenach sąsiednich, jak i na sąsiednie zabudowania nałożono na Inwestora warunki dotyczące sposobu prowadzenia prac ziemnych i budowlanych konieczne do uwzględnienia na etapie realizacji przedsięwzięcia.
- Ze względu na funkcję przedsięwzięcia, lokalizację oraz jego niewielką skalę, nie przewiduje się wystąpienia negatywnego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na klimat i jego zmiany. Nie przewiduje się również, aby konieczna była adaptacja przedsięwzięcia do zmian klimatu, ze względu na minimalny wpływ klimatu i jego zmian na przedsięwzięcie.
- Z analizy karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że z uwagi na specyfikę inwestycji oraz zastosowane rozwiązania techniczne i technologiczne, podatność przedsięwzięcia na zmiany klimatu zostanie ograniczona do minimum.
- Planowana inwestycja nie spowoduje znaczących zmian w istniejącym zagospodarowaniu terenu. Przekształcenia związane z jej realizacją nie wpłyną istotnie na zmianę ani tym bardziej na pogorszenie walorów przyrodniczych i krajobrazowych rozpatrywanego obszaru.
- Zastosowane rozwiązania chroniące środowisko, odpowiednio dobrane technologie i materiały spełniające wymagane normy, zgodne z obowiązującymi przepisami sprawiają, że podczas prowadzenia robót budowlanych nie wystąpi zagrożenie powstania awarii lub katastrofy naturalnej i budowlanej.
Planowane przedsięwzięcie nie będzie obiektem przemysłowym, a jego eksploatacja nie będzie wymagać stosowania substancji klasyfikowanych jako substancje niebezpieczne i nie będzie generować zagrożeń awaryjnych związanych z użytkowaniem maszyn i instalacji przemysłowych. Z uwagi na zastosowane rozwiązania chroniące środowisko, odpowiednio dobrane technologie i materiały spełniające wymagane normy oraz specyfikę inwestycji, nie przewiduje się, aby jej realizacja czy eksploatacja przyczyniły się do wystąpienia znaczących awarii



mogących oddziaływać na zdrowie ludzi, bądź środowisko.

- W związku z rodzajem i lokalizacją przedsięwzięcia, oddaloną o bezpieczną odległość od granic Państwa, wykluczona jest możliwość oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na obszary położone poza granicami Polski zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji. Nie zachodzą, więc przesłanki do przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym.
- Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Działki ewidencyjne 96/2, 98, 99/2, 97 obręb 70 objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Młyniska – Letnica w Gdańsku, przyjętym Uchwałą nr XLV/1378/2002 Rady Miasta Gdańska z dnia 21 lutego 2002 roku (numer planu: 0504, karta terenu nr 052-42 - przemysł).

Dla strefy 42 dopuszczona jest także wszelka działalność gospodarcza i produkcyjna, możliwa na terenach zurbanizowanych i w granicach administracyjnych miasta oraz funkcje z zakresu strefy 33 (m.in. administracja publiczna, usługi) i 41(strefa produkcyjno-usługowo-składowa).

Z treści KIP wynika, że w ramach inwestycji nie planuje się zmiany przeznaczenia ww. działek względem zapisów w mpzp. Biorąc powyższe pod uwagę można stwierdzić, że lokalizacja przedsięwzięcia jest zgodna z ustaleniami ww. mpzp. Na etapie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach należy dokonać analizy zgodności lokalizacji inwestycji z ustaleniami mpzp, szczegółowa analiza poszczególnych elementów inwestycji z zapisami mpzp dokonywana jest na etapie pozwolenie na budowę na podstawie projektu budowlanego inwestycji.

- W granicach planowanego przedsięwzięcia oraz w zasięgu oddziaływania nie występują obiekty wymienione w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz Gminnej Ewidencji Zabytków.

Po przeanalizowaniu szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz po zapoznaniu się ze stanowiskami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowego Granicznego Inspektora Sanitarnego w Gdyni i Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gdańsku, nie stwierdzono potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Zdaniem tut. organu, przy zastosowaniu rozwiązań chroniących środowisko opisanych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, wariant przyjęty do realizacji nie będzie źródłem



istotnego, niekorzystnego oddziaływania na środowisko, a przedsięwzięcie będzie spełniało wymagania w zakresie ochrony środowiska.

W dniu 24 września 2019 r. weszła w życie ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2019.1712). Na podstawie wprowadzonych ww. zmian, w przypadku stwierdzenia braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, organ prowadzący postępowanie administracyjne nie wydaje postanowienia.

Zgodnie z art. 84 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w przypadku, gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach organ stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Informacje o wniosku oraz wydanej decyzji (zostaną zamieszczone po jej wydaniu) zostały ujęte w publicznie dostępnym wykazie danych Portal EkoGdańsk pod nr 19/2025.

Zgodnie z art. 10 kpa tut. organ pismem z dnia 6 lutego 2026 r. powiadomił Strony postępowania o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia, co do zebranych dowodów i materiałów. Uwagi nie wpłynęły.

Tut. organ po przeanalizowaniu dokumentacji sprawy uznał, że przy zastosowaniu środków technicznych opisanych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia oraz prowadzeniu robót budowlanych w sposób zaproponowany przez Inwestora, oddziaływanie przedsięwzięcia na etapie jego realizacji oraz eksploatacji zostanie zminimalizowane i nie będzie uciążliwe dla otoczenia inwestycji.

Mając powyższe na uwadze, po przeprowadzeniu postępowania, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIA

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku (Gdańsk, ul. Podwale Przedmiejskie 30) za pośrednictwem Prezydenta Miasta Gdańska (adres korespondencyjny: Urząd Miejski w Gdańsku - Wydział Ekologii i Energetyki ul. Nowe Ogrody 8/12 80-803 Gdańsk, adres do e-Doręczeń: AE:PL-69589-14466-DIDGS-28) w terminie 14 dni od daty jej otrzymania, zgodnie z art. 127 i 129 kpa.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się



prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Za wydanie niniejszej decyzji dokonano opłaty skarbowej w wysokości 205 zł, na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 3, art. 8 ust. 1 Ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej oraz na podstawie części 1.l.45 załącznika do ww. ustawy.

Załączniki:

Nr 1 – Charakterystyka przedsięwzięcia

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

z up.

Anna Trzuskolas

DYREKTOR WYDZIAŁU EKOLOGII I ENERGETYKI

/-/ dokument podpisany elektronicznie

Otrzymują:

1. Family Park Gdańsk Sp. z o.o. przez pełnomocnika
ul. Gdańska 16A, 83 – 304 Przodkowo
2. Strony przez obwieszczenie
3. aa

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku
2. Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gdańsku
3. Państwowy Graniczny Inspektor Sanitarny w Gdyni

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	6278667.16264006.21131749
Nazwa dokumentu	WEiE-I.6220.II.69D.2025.AM decyzja.pdf
Tytuł dokumentu	WEiE-I.6220.II.69D.2025.AM decyzja
Sygnatura dokumentu	WEiE-I.6220.69.2025
Data dokumentu	26.03.2026
Skrót dokumentu	8E07A715CA296E2C127992FA553FB6520ECCAD0C
Wersja dokumentu	1.2
Data podpisu	26.03.2026 09:26:03
Podpisane przez	Anna Trzuskolas Dyrektor Wydziału
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego

EZD 3.132.66.66.

Data wydruku: 26.03.2026

Autor wydruku: Marciniak Agnieszka (Inspektor)