



Prezydent Miasta Gdańska

ul. Nowe Ogrody 8/12
80-803 Gdańsk

Gdańsk, 22 kwietnia 2026 r.

WEiE-I.6220.II.77D.2025.AM

**DECYZJA
o środowiskowych uwarunkowaniach**

Na podstawie art. 104 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 z późn. zm.), a także § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b, § 3 ust. 1 pkt 73 oraz § 3 ust. 1 pkt 74 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.), po rozpatrzeniu wniosku spółki BPI Project VIII Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, reprezentowanej przez pełnomocnika, z dnia 21 lipca 2025 r. (wpływ e-Doręczenia: 21.07.2025 r., wpływ załączników w wersji papierowej: 23.07.2025 r., wpływ uzupełnień: e-Doręczenia: 18.09.2025 r., 25.10.2025 r., 24.11.2025 r., wpływ wersji papierowej: 19.09.2025 r., 28.10.2025 r.) w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.:

„Zespół budynków mieszkalno-usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Wiesława w Gdańsku”

Inwestycja na terenie działek ewidencyjnych: 23/4, 23/14, 23/15, 23/16 i 24/2 obręb 0091

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.**
 - W związku z sąsiadującą zabudową mieszkaniową, szczególnie hałaśliwe prace rozbiórkowe i budowlane prowadzić poza okresem dni świątecznych i niedziel, a w pozostałe dni w godzinach od 8:00 do 18:00, z możliwością prowadzenia prac przez całą dobę, jeśli wynika to ze specyfiki procesu technologicznego (np. podczas betonowania czy zacierania posadzek).**



- b) Dostosować przewidywane godziny wzmożonego ruchu samochodowego, związanego z transportem materiałów budowlanych oraz innych materiałów i towarów związanych z budową, do bieżących warunków drogowych na trasie dojazdowej tak, aby nie powodować dodatkowych utrudnień dla innych podmiotów działających w otoczeniu inwestycji.
- c) Zaplanować i wdrożyć system dojazdu pojazdów na teren budowy w sposób ograniczający do minimum powstawanie sytuacji wymuszonych przestojów i zatorów na drogach dojazdowych do placu budowy.
- d) Place składowe i bazy sprzętowe niezbędne przy realizacji inwestycji lokalizować w oddaleniu od zabudowań mieszkalno-hotelowych.
- e) Unikać pozostawiania niezasypanych wykopów, które mogłyby stać się tymczasowymi zbiornikami retencyjnymi spływających wód opadowych.
- f) 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.
- g) Zaplecze budowy zorganizować na terenie inwestycji 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.;
 - uszczelnienie nawierzchni placów składowych materiałów sypkich, placów postojowych dla maszyn i środków transportu, oraz parkingów dla pracowników.
- h) Zaplecze budowy wyposażać w sorbenty, maty lub biopreparaty neutralizujące rozlewy przypadkowych wycieków substancji ropopochodnych. W celu neutralizacji ewentualnych wycieków substancji, na bieżąco usuwać je z wykorzystaniem sorbentów, a w przypadku znacznego zanieczyszczenia zapewnić jego sprawne zebranie i usunięcie przez uprawniony podmiot.
- i) 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. Wyniki nadzoru odpowiednio udokumentować wpisem w dokumentacji z nadzoru przyrodniczego.
- j) W celu kontroli oddziaływania systemu odwodnienia wykopu na poziom zwierciadła wody gruntowej poza wykopem wykonać otwory badawcze zlokalizowane poza obrysem projektowanych wykopów. Wykonać je przed wykonaniem obudowy, aby możliwe było prowadzenie obserwacji poziomu zwierciadła wody gruntowej przed rozpoczęciem prac ziemnych



- i fundamentowych. Wszystkie obserwacje zwierciadła wody gruntowej notować na bieżąco w Dzienniku Pomiarów Systemu Odwodnienia.
- k) Wodę z wykopów budowlanych odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej. przed zrzutem wykonywać badania jakości wody. W przypadku braku spełnienia wymagań co do jakości wody pompowania wstrzymać, a ponowne pompowanie rozpocząć po wyposażeniu systemu odwodnienia w filtry węglowe w celu oczyszczenia odprowadzanych wód.
- l) Prace fundamentowe prowadzić w osłonie obudowy wykopu lub przy pomocy poziomej przesłony przeciwfiltracyjnej, aby nie dopuścić do zmiany warunków wodnych w sąsiedztwie realizowanej inwestycji.
- m) Prace rozbiórkowe, ziemne i budowlane prowadzić w sposób niezagrażający stateczności istniejących w sąsiedztwie obiektów, w tym budynków, dróg, instalacji.
- n) W trakcie robót mogących stanowić źródło oddziaływań w zakresie drgań i wibracji na bieżąco kontrolować ich zasięg i w razie wystąpienia skutków niepożądanych, natychmiast wstrzymać roboty i podjąć adekwatne środki zaradcze wskazane w pkt o.
- o) Na etapie realizacji kontrola wpływu drgań winna obejmować:
- wykonanie inwentaryzacji fotograficznej stanu elewacji i wewnętrznej części budynków i obiektów usytuowanych w najbliższym sąsiedztwie projektowanej inwestycji, bezpośrednio przed rozpoczęciem prac rozbiórkowych i budowlanych;
 - założenie na istniejące zarysowania lub pęknięcia plomb wraz z ich zinwentaryzowaniem;
 - zamontowanie reperów i wibrografów w charakterystycznych miejscach w najbliższych budynkach i obiektach (ściany, stropy itp.) wraz z obowiązkowym prowadzeniem dziennika pomiarów ewentualnych drgań i osiadań.
- p) Drzewa i krzewy pozostające w zasięgu prac, zabezpieczyć na czas prowadzenia robót przed:
- możliwością mechanicznego uszkodzenia, np. poprzez odeskowanie pni drzew – na podkładzie z rur drenarskich lub mat słomianych pokrywających powierzchnię drzewa pod odeskowaniem;
 - fizycznym uszkodzeniem krzewów, np. poprzez wyгородzenie obszaru występowania krzewów np. taśmą;
 - przesuszeniem bryły korzeniowej, np. poprzez zastosowanie mat ograniczających transpirację oraz prowadzenie wykopów w ich sąsiedztwie krótkimi odcinkami, ograniczając czas otwarcia wykopów;
 - mechanicznym uszkodzeniem bryły korzeniowej, np. poprzez prowadzenie prac w bezpośrednim sąsiedztwie systemów korzeniowych drzew i krzewów w sposób ręczny, o ile pozwala na to



- technologia prac; powstałe ewentualne uszkodzenia mechaniczne pni i korzeni zabezpieczyć preparatem grzybobójczym.
- q) 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.
- r) Naprawy sprzętu budowlanego i prace serwisowe nie mogą być wykonywane na terenie budowy.
- s) 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.
- t) Zastosować szczelne nawierzchnie komunikacyjne, zapobiegające przenikaniu zanieczyszczeń do gruntu.
- u) Wykorzystywać nowoczesny, sprawny technicznie sprzęt, w celu minimalizacji ryzyka zaistnienia awarii i potencjalnego przedostania się do środowiska jakichkolwiek zanieczyszczeń.
- v) Plac budowy wyposażyć w przenośne sanitariaty, w których ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnym zbiorniku bezodpływowym, regularnie opróżnianym przez uprawniony podmiot.
- w) Prowadzić roboty przy pomocy odpowiednio przeszkolonych i zapoznanych z zagrożeniami pracowników, przy użyciu odpowiedniego sprzętu i urządzeń dobrej jakości, prawidłowo eksploatowanych i konserwowanych.
- x) Gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, z zachowaniem zasady bliskiego transportu oraz preferowania odzysku odpadów nad ich unieszkodliwianiem, zarówno podczas realizacji, jak i eksploatacji przedsięwzięcia. Odpady magazynować w wyznaczonym miejscu, na utwardzonym i szczelnym podłożu, uniemożliwiającym przenikanie substancji do gruntu, a także poza drogą spływu powierzchniowego wód. Odpady magazynować w pojemnikach i kontenerach, a następnie przekazywać je uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania.
- y) W celu ograniczenia niezorganizowanej emisji pyłów w trakcie realizacji inwestycji:
- na placu budowy stosować środki minimalizujące pylenie np. zraszanie w warunkach niskiej wilgotności powietrza;
 - place magazynowania materiałów sypkich zamiatać na mokro, hałdy materiałów sypkich zraszać wodą oraz stosować plandeki ograniczające pylenie;
 - zapewnić optymalną wilgotność transportowanego czy przemieszczanego materiału sypkiego lub gruntu;



- podczas transportu materiałów pyłących stosować plandeki, osłony lub inne zabezpieczenia minimalizujące pylenie;
 - obsługę placu budowy prowadzić jedynie drogami uzgodnionymi z Gdańskim Zarządem Dróg;
 - drogi dojazdowe do miejsca realizacji inwestycji utwardzić w taki sposób, aby zminimalizować pylenie;
 - drogi dojazdowe do miejsca realizacji inwestycji czyścić, a w przypadku oczyszczania w warunkach niskiej wilgotności powietrza konieczne jest zraszanie nawierzchni drogi wodą;
 - pojazdy opuszczające plac budowy oraz okolice wyjazdu z budowy czyścić z ziemi/piasku naniesionych na kołach pojazdów.
- z) Wodę na potrzeby realizacji projektowanych obiektów pobierać z miejskiej sieci wodociągowej.
- aa) Teren robót po zakończeniu prac budowlanych uporządkować.

Etap eksploatacji

- a) Wodę na potrzeby eksploatacji projektowanych obiektów pobierać z miejskiej sieci wodociągowej.
- b) Ścieki powstające w trakcie eksploatacji budynków odprowadzać do miejskiej kanalizacji sanitarnej.
- c) Odpady komunalne powstające w trakcie eksploatacji inwestycji gromadzić w przystosowanych do tego celu pojemnikach przeznaczonych do segregacji ustawionych w wyznaczonych miejscach, a następnie przekazywać je podmiotom posiadającym stosowne uprawnienia w zakresie gospodarowania odpadami zgodnie z gminnym regulaminem zagospodarowania odpadów.
- d) Dokonywać systematycznych przeglądów i utrzymywać w dobrym stanie technicznym urządzenia chroniące środowisko.
- e) Tereny zieleni z nasadzonymi krzewami ozdobnymi i zielenią wysoką (drzewa i krzewy) pielęgnować, a utracone rośliny na bieżąco odtwarzać.
- f) 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. ulice 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 elewację sąsiednich budynków oraz nawierzchnie utwardzone (np. jezdnie).

Warunki dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w projekcie budowlanym:

- a) Wykonać podziemną część budynków w technologii wodoszczelnej.
- b) Dostosować kolorystykę nowych budynków do historycznych uwarunkowań miasta.
- c) Zaprojektować urządzenia do retencjonowania wody opadowej np.: zielone dachy oraz zieleń na częściach stropowych kondygnacji parteru i kondygnacji podziemnej etc.
- d) W projekcie zieleni uwzględnić gatunki krzewów i drzew przyjaznych ptakom (np. głogi *Crataegus* L., rokitnik *Hippophae* L., śliwa ałycza *Prunus cerasifera*, bez czarna *Sambucus nigra*, derenie *Cornus*, jarząb pospolity *Sorbus aucuparia*, kalina *Viburnum*, śliwa tarnina *Prunus spinosa*, aronia *Aronia*).
- e) Do nasadzeń roślinności stosować gatunki rodzime, zgodne siedliskowo.
- f) Urządzenia instalacyjne na dachach budynków (wentylatory i centrale wentylacyjne, klimatyzatory) zainstalować z zabezpieczeniami akustycznymi ograniczającymi hałas (cichobieżne wersje - urządzeń, elementy tłumiące, izolacyjne, antywibracyjne itp.), a ich wyloty skierować w kierunku północno-wschodnim i wschodnim.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 21 lipca 2025 r. (wpływ e-Doręczenia: 21.07.2025 r., wpływ wniosku i załączników w wersji papierowej: 23.07.2025 r.) pełnomocnik spółki BPI Project VIII Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wystąpił o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowanych dla inwestycji pn.: **„Zespół budynków mieszkalno-usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Wiesława w Gdańsku”**.

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 przeanalizowaniu wniesionej dokumentacji tut. organ, pismem nr WEiE-I.6220.II.77p1.2025.AM z dnia 22 sierpnia 2025 r., wezwał do uzupełnienia wniosku. Uzupełnienie, w postaci ujednoliconej karty informacyjnej przedsięwzięcia, wpłynęło w dniu 18 września 2025 r. za pośrednictwem platformy e-Doręczenia, a następnie w dniu 19 września 2025 r. w formie papierowej oraz na elektronicznych nośnikach danych. Pismem nr WEiE-I.6220.II.77p2.2025.AM z dnia 16 października 2025 r. tut. organ ponownie wezwał do uzupełnienia dokumentacji. Uzupełnienie wpłynęło w dniu 25 października 2025 r. poprzez platformę e-Doręczenia, a następnie w dniu 28 października 2025 r. w formie papierowej oraz na elektronicznych nośnikach danych. Wnioskodawca złożył także dodatkowe wyjaśnienie, które wpłynęło do tut. urzędu w dniu 24 listopada 2025 r. (e-Doręczenia).

Z uwagi na liczbę stron postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przekraczającą 10, tut. organ obwieszczeniem z dnia 5 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 (obwieszczenie zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń oraz BIP Urzędu Miejskiego w Gdańsku, a także w pobliżu miejsca realizacji przedsięwzięcia). Uwagi i wnioski nie wpłynęły.

Zgodnie z przedłożoną kartą informacyjną przedsięwzięcia wraz z uzupełnieniami, planowana inwestycja polega na budowie zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi (apartamenty turystyczne) zlokalizowanymi w parterze wraz z garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i elementami zagospodarowania terenu..

Przedsięwzięcie stanowi kontynuację oraz rozbudowę „Zespołu dwóch budynków mieszkalno-usługowych wraz z garażami podziemnymi, infrastrukturą techniczną oraz wewnętrznym układem drogowym oraz sieciami i przyłączami” (dalej Faza I), realizowanego przez Inwestora na działkach nr 23/12, 23/14 oraz 30/2, obręb 0091. Dla realizacji Fazy I inwestycji nie było wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Decyzja o pozwoleniu na budowę dla tej fazy została wydana w dniu 11 lutego 2026 r. W karcie informacyjnej przedsięwzięcia (KIP) budowa Fazy I całego kompleksu została wskazana jako „przedsięwzięcie objęte postępowaniem w sprawie wydania pozwolenia na budowę.”



Parametry charakterystyczne planowanej zabudowy:

PARAMETR	PRZEDSIĘWZIĘCIE, DLA KTÓREGO WYDANO POZWOLENIE NA BUDOWĘ (FAZA I)	PLANOWANE PRZEDSIĘWZIĘCIE OBJĘTE ZŁOŻONYM WNIOSEM (FAZA II)	CAŁOŚĆ ZABUDOWY
Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej [ha]	0,5575	ok. 1,7724	ok. 2,3299
Łączna powierzchnia użytkowa garaży i parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą [ha]	0,3479	ok. 1,1886	ok. 1,5365
Powierzchnia terenów utwardzonych [m ²]	1 734,29	ok. 2 510	ok. 4 244
Powierzchnia zabudowy budynków [m ²]	1 872,89	ok. 6 763	ok. 8 636
Powierzchnia biologicznie czynna [m ²]	min. 1672,5	min. 4000	min. 5672,5
Liczba budynków	2	3	5
Wysokość budynków [m]	16,83 / 16,28	12	12 – 16,83
Liczba kondygnacji nadziemnych	5	4	4 - 5
Liczba kondygnacji podziemnych	1	1	1
Powierzchnia użytkowa mieszkań [m ²]	4 767,27	ok. 17 200	ok. 21 967
Liczba lokali mieszkalnych	92	ok. 345	ok. 437
Powierzchnia użytkowa usług [m ²]	1 617,42	ok. 650	ok. 2 268
Liczba lokali usługowych	47	ok. 14	61
Powierzchnia kondygnacji nadziemnych [m ²]	9 032,61	ok. 24 391	33 424
Powierzchnia kondygnacji podziemnej [m ²]	3 678	ok. 12 345	ok. 16 023
Liczba miejsc postojowych w halach garażowych ogółem	95	344	439
Liczba miejsc postojowych naziemnych	4	0	4
Powierzchnia dróg dojazdowych do miejsc postojowych [m ²]	884,86	ok. 637	ok. 1522
Powierzchnia zjazdów do garaży [m ²]	203,47	ok. 204	ok. 407
Długość dróg wewnętrznych [m]	156,8	ok. 110	ok. 267
Długość dróg dojazdowych do kompleksu zabudowy [m]	75	0	75



PARAMETR	PRZEDSIĘWZIĘCIE, DLA KTÓREGO WYDANO POZWOLENIE NA BUDOWĘ (FAZA I)	PLANOWANE PRZEDSIĘWZIĘCIE OBJĘTE ZŁOŻONYM WNIOSEM (FAZA II)	CAŁOŚĆ ZABUDOWY
Długość sieci kanalizacyjnej (sanitarnej i deszczowej), w tym przebudowa inna niż metodą bezwykopową (KD liczona poza pasem drogowym) [km]	0,3201	ok. 0,506	ok. 0,8261
Rzędna posadowienia płyty fundamentowej [m n.p.m.]	1,184	ok. -2,25 +/- 0,15	
Rzędna posadowienia płyty fundamentowej [m p.p.t]	3,97/ 3,51	ok. 4,48 p.p.t +/- 0,015	

Dla wnioskowanego przedsięwzięcia powierzchnia użytkowa garaży i parkingów z infrastrukturą towarzyszącą wynosi ok. 1,1886 ha, natomiast dla całego kompleksu (Faza I i Faza II łącznie) - ok. 1,5365 ha.

Obiekty realizowane będą w trzech niezależnych etapach – osobno dla każdego budynku oraz odpowiadającej mu hali garażowej w kondygnacji podziemnej. Planuje się budynki o czterech kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej, z dachami płaskimi, które pełnić będą funkcję rekreacyjną (tarasy z zielenią rekreacyjną dla mieszkańców) i techniczną (znajdują się na nich wyjścia techniczne instalacji, nadszycia wind oraz panele fotowoltaiczne).

W kondygnacji podziemnej każdego z budynków znajdować się będą: hala garażowa z miejscami do parkowania samochodów i rowerów, pomieszczenia techniczne, komórki lokatorskie, pomieszczenie porządkowe, pomieszczenie gospodarcze na potrzeby przechowywania wózków i rowerów z miejscem do konserwacji rowerów. Liczba miejsc postojowych w halach garażowych wyniesie w budynku A – ok. 112 szt., w budynku B – ok. 118 szt., w budynku C – ok. 113 szt. Szacuje się, że kompleks budynków będzie użytkowany przez ok. 832 mieszkańców. Po zakończeniu realizacji wszystkich trzech etapów możliwy będzie przejazd pomiędzy halami garażowymi.

Na kondygnacjach parteru znajdować się będą osobne lobby wejściowe dla każdej klatki schodowej, pomieszczenie ochrony, lokale mieszkalne i usługowe (w zależności od budynku), pomieszczenie gospodarcze na potrzeby przechowywania wózków i rowerów, pomieszczenia techniczne i pomocnicze, pomieszczenia na odpady, komunikacja pozioma oraz pionowe trzony komunikacyjne składające się z klatki schodowej i windy.

Budynki zaprojektowano w układzie korytarzowym, w formie litery „C” i zlokalizowano na działkach, równoległe do granic terenu inwestycji i obowiązującej linii zabudowy. Zastosowana forma zabudowy wizualnie wydziela strefę publiczną od półprywatnej.



Budynki zostaną wykonane w technologii żelbetowej monolitycznej z częściowymi ścianami murowanymi. Ze względu na warunki gruntowe i przewidywane obciążenia, posadowione będą pośrednio na płycie fundamentowej opartej na palach przemieszczeniowych typu SDP. Monolityczna płyta będzie wykonana z betonu zbrojonego. Dla części podziemnej przewiduje się zastosowanie ciężkich izolacji powłokowych. Ściany żelbetowe trzonów windowych i klatek schodowych zaprojektowano jako monolityczne. Ściany wypełniające zewnętrzne oraz wewnętrzne między lokalami wykonane zostaną z bloków wapienno-piaskowych typu SILKA, murowanych na zaprawie cementowo-wapiennej. Lokalnie ściany będą wymagały zbrojenia poziomego, np. w postaci prefabrykowanych belek zbrojeniowych.

W mieszkaniach zastosowana zostanie zbiorcza, jednorurowa wentylacja mechaniczna wywiewna z systemem ze zmiennym strumieniem przepływającego powietrza. Regulację przepływu zapewnią higrosterowane nawiewniki okienne i kratki wyciągowe.

W pomieszczeniach technicznych zastosowana zostanie wentylacja mechaniczna wywiewna z wyprowadzeniem powietrza wentylacyjnego na dach i częściowo do podziemnego garażu. Świeże powietrze do zespołów wentylacyjnych czerpane będzie poprzez ścienne czerpnie zlokalizowane na poziomie parteru. Powietrze z zespołu nawiewnego rozprowadzone zostanie po garażu do odpowiednich pomieszczeń poprzez sieć kanałową. W garażu przewiduje się wykorzystanie systemu wentylacji strumieniowej oraz dachowe wentylatory wywiewne. Napływ powietrza do garażu w czasie wentylacji następować będzie bramą wjazdową wyposażoną w górnej części w otwór napływowy oraz z czerpni terenowych w centralnej części garażu, wyrzut powietrza ponad dach

W budynkach założono możliwość docelowego montażu klimatyzacji w mieszkaniach. Niewielkie lokalne klimatyzatory zostaną zamontowane dla stref fitness, gym, co-working.

Dla całego zespołu budynków zastosowano jeden dominujący kolor elewacji oraz jednolity kolor i formę stolarki okiennej, loggii i balkonów, zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Elewacje zewnętrzne charakteryzować się będą ciepłą, ceglana kolorystyką, zbliżoną do barwy naturalnej cegły, nawiązując tym samym do historycznej zabudowy otoczenia gdańskiego Śródmieścia – stoczni i Zakładów Mięsnych. Poziome i pionowe podziały elewacji (np. pasy pomiędzy kondygnacjami i attykowe) oraz charakterystyczne cechy i detale architektoniczne zostaną podkreślone przez zmianę faktury, koloru lub materiału.

W ramach inwestycji zaplanowano układ komunikacyjny składający się z ciągów pieszych i dróg wewnętrznych oraz podziemnej hali garażowej. Drogi dojazdowe i chodniki zostaną wykonane z kostki betonowej. Technologia wykonania układu drogowego będzie polegała na korytowaniu i profilowaniu, wykonaniu podbudowy, ułożeniu krawężników i obrzeży oraz wykonaniu nawierzchni. Dostęp do układu dróg publicznych odbywał się będzie z ulicy Wiesława, stanowiącej drogę publiczną, poprzez działkę nr 23/14.



Budynki będą wyposażone w następujące instalacje wewnętrzne:

- instalację wodociągową,
- instalację sanitarną,
- system zagospodarowania wód opadowych obejmujący dachy zielone, obniżenia terenów zielonych w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych oraz podziemne zbiorniki retencyjne,
- wentylację i klimatyzację,
- instalacje elektryczne i oświetleniowe,
- instalacje telekomunikacyjne i antenowe,
- instalacje odgromowe.

W skład infrastruktury technicznej towarzyszącej zabudowie będą wchodzić:

- przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i ciepłej;
- instalacja zewnętrzna kanalizacji deszczowej, sanitarnej, instalacja zewnętrzna elektryczna wraz z trafostacjami (ewentualnie), instalacja grzewcza;
- zbiorniki retencyjne wód opadowych zlokalizowane w budynkach (w kondygnacjach podziemnych);
- instalacja fotowoltaiczna na dachach budynków;
- oświetlenie terenu, instalacja teletechniczna;
- tereny utwardzone tj. chodniki i dojścia, place;
- tereny nieutwardzone tj. tereny zielone, obiekty retencji terenowej do zagospodarowania wód opadowych;
- mała architektura tj. ławeczki, śmietniki, plac zabaw itp.;
- wjazd na teren zabudowy;
- drogi wewnętrzne i wspólny wjazd do budynków.

Lokale usługowe zlokalizowane zostaną w parterach dwóch budynków – A i B, od strony północno-wschodniej. Budynek C będzie obiektem w całości mieszkaniowym. Każdy budynek zaprojektowano z własną kondygnacją podziemną. Przewidywana funkcja usługowa obejmuje apartamenty turystyczne oraz typowe lokale osiedlowe o niewielkiej uciążliwości jak np. niewielkie sklepy, czy też usługi z branży beauty.

Źródłem wody dla projektowanych budynków będzie wodociąg, do którego zrealizowane będą przyłącza wodociągowe – indywidualnie dla każdej wspólnoty. Doprowadzona woda będzie służyć do zaspokojenia potrzeb gospodarczo-bytowych, socjalnych oraz celów przeciwpożarowych.

Ścieki sanitarne odprowadzane będą do istniejącego kolektora miejskiej sieci w ul. Wiesława, do której wybudowany zostanie fragment kanalizacji sanitarnej w ramach Fazy I kompleksu zabudowy.

Od końcówki sieci kanalizacji sanitarnej doprowadzonej na wysokość inwestycji przewidziano wyprowadzenie trzech przyłączy – indywidualnie dla każdej ze wspólnot. Ścieki z odwodnienia posadzek w garażu oraz ścieki z odwodnienia wężła



wysokoparametrowego odprowadzane będą, po uprzednim podczyszczeniu i schłodzeniu, do instalacji kanalizacji sanitarnej.

Wody opadowe zagospodarowane zostaną w projektowanych układach retencyjnych, jak dachy zielone oraz obniżeniach terenów zielonych w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych oraz w podziemnych zbiornikach retencyjnych. Szacowana pojemność zbiorników retencyjnych zlokalizowanych w budynkach (w każdym budynku osobny zbiornik) wynosi ok. 200 m³.

Nadmiar wód opadowych z terenu inwestycji odprowadzany będzie do sieci kanalizacji deszczowej, realizowanej w ramach budowy Fazy I, i dalej do istniejącego kolektora w ul. Sienna Grobla. Zaprojektowano jedno przyłącze kanalizacji deszczowej dla terenu inwestycji.

Instalacja zewnętrzna kanalizacji deszczowej zostanie poprowadzona do poszczególnych budynków, gdzie zlokalizowano zbiorniki retencyjne (łącznie 3). Wody opadowe ze zbiorników odprowadzane będą za pomocą zestawów pompowych.

Zaopatrzenie w ciepło każdej ze wspólnot odbywać się będzie poprzez podłączenie budynków do wysokoparametrowej miejskiej sieci ciepłowniczej biegnącej w pobliżu działki inwestycyjnej.

Zaopatrzenie w energię elektryczną będzie realizowane z istniejącej stacji transformatorowej T317498 „Nadmotławie”, a następnie poprzez złącza kablowe do poszczególnych budynków.

W celu realizacji inwestycji konieczne będzie wykonanie następujących prac budowlanych:

- rozbiórka istniejących hal i części płyt betonowych (przez obecnego właściciela terenu);
- wykonanie palisady wokół terenu przedsięwzięcia, przeprowadzenie działań remediacyjnych oraz prac archeologicznych;
- wykonanie poziomej przesłony przeciwfiltracyjnej i przeprowadzenie prac związanych z obniżeniem lustra wód podziemnych - tymczasowe odwodnienie wykopu budowlanego pod obiekty i/lub infrastrukturę z wydajnością, która może przekroczyć 10 m³/h i odprowadzenie wód z wykopu budowlanego do kanalizacji deszczowej;
- wykonanie robót związanych z posadowieniem obiektów - fundamentowanie ;
- wzniesienie konstrukcji obiektów;
- wykonanie wszystkich niezbędnych przyłączy, instalacji, urządzeń, sieci infrastrukturalnych (wodociągi, sieci kanalizacyjne, elektryczna, teletechniczna, ppoż. itp.);
- wykonanie powierzchni utwardzonych tj. infrastruktury drogowej (wjazd do garaży podziemnych), ciągów pieszych oraz placów;
- wykonanie powierzchni nieutwardzonych tj. terenów zielonych wraz z nasadzeniami, placów zabaw i miejsc rekreacji;



- realizacja elementów małej architektury (ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery, place zabaw, miejsca gromadzenia odpadów);
- realizacja oświetlenia zewnętrznego.

Realizacja całego przedsięwzięcia potrwa ok. 6 lat.

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 5 grudnia 2025 r. nr WEiE-I.6220.II.77R1.2025.AM, WEiE-I.6220.II.77R2.2025.AM oraz WEiE-I.6220.II.77R3.2025.AM wystąpił o opinie do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Gdańsku, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (PPIS) w Gdańsku oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” Zarządu Zlewni (WP ZZ) w Gdańsku co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

W odpowiedzi na powyższe, WP ZZ w opinii z dnia 22 grudnia 2025 r. nr GG.ZZŚ.4901.562.1.2025.KT nie stwierdziły potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko oraz wskazały na konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań określonych w ww. opinii. Tut. organ uwzględnił ww. wymagania i warunki w niniejszej decyzji.

RDOŚ, pismem nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.795.2025.JP.1 z dnia 31 grudnia 2025 r. poinformował tut. organ o rozpatrzeniu sprawy w późniejszym terminie, a następnie postanowieniem nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.795.2025.JP.2 z dnia 25 lutego 2026 r. wyraził opinię o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia oraz wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków dotyczących ochrony środowiska, co tut. organ uwzględnił w niniejszej decyzji.

PPIS w Gdańsku nie zajął stanowiska w ustawowym terminie, co traktuje się jako brak zastrzeżeń na podstawie art. 78 ust. 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.

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



- Planowane przedsięwzięcie polegające na budowie zespołu budynków mieszkalno-usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Wiesława w Gdańsku jest kwalifikowane, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.), jako:
 - **§ 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: b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a);
 - **§ 3 ust. 1 pkt 73** - urządzenia lub zespoły urządzeń umożliwiające pobór wód podziemnych lub sztuczne systemy zasilania wód podziemnych, inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 37, o zdolności poboru wody nie mniejszej niż 10 m³ na godzinę;
 - **§ 3 ust. 1 pkt. 74** - urządzenia lub zespoły urządzeń umożliwiające pobór wód podziemnych z tej samej warstwy wodonośnej, o zdolności poboru wody nie mniejszej niż 1 m³ na godzinę, inne niż wymienione w pkt 73, jeżeli w odległości mniejszej niż 500 m znajduje się inne urządzenie lub zespół urządzeń umożliwiające pobór wód podziemnych o zdolności poboru wody nie mniejszej niż 1 m³ na godzinę, z wyłączeniem zwykłego korzystania z wód.

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

- Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla niniejszego przedsięwzięcia jest niezbędna m.in. do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.
- Inwestycja realizowana będzie na terenie działek nr 23/4, 23/14, 23/15, 23/16 i 24/2 obręb 0091, m. Gdańsk. Obszar inwestycji położony jest na terenach przemysłowych u podstawy tzw. Polskiego Haka, pod adresem ul. Wiesława 1, u zbiegu ulic Sienna Grobla i Wiesława w dzielnicy Śródmieście.
- Sąsiedztwo inwestycji stanowi:
 - od północy – teren niezagospodarowany, porośnięty roślinnością drzewiastą i krzewami bezpośrednio przy granicy przedsięwzięcia, a za nim tereny przemysłowe Petrobaltic w odległości 60 m;
 - od północnego zachodu i zachodu – zabudowa mieszkaniowo-usługowa osiedla Nadmotławie (budynek pod adresem Sienna Grobla 6D w odległości 12 m), a za nią rzeka Motława w odległości ok. 168 m;
 - od północnego wschodu - teren niezagospodarowany, porośnięty roślinnością drzewiastą i krzewami;



- od wschodu - Komenda Miejska PSP w Gdańsku - Jednostka Ratowniczo-Gaśnicza nr 2 (budynek w odległości 12 m od granicy działki);
 - od południa – niezagospodarowana działka, z roślinnością i częściowym utwardzeniem terenu;
 - od południowego zachodu – Zespół dwóch budynków mieszkalno-usługowych na działkach 23/12, 23/14 i 30/2 obręb 0091 (Faza I kompleksu zabudowy) – bezpośrednio przy granicy analizowanego przedsięwzięcia.
- Aktualnie teren przedsięwzięcia jest jeszcze użytkowany i wykorzystywany, w niedługiej przyszłości na potrzeby planowanego przedsięwzięcia dokonane zostaną rozbiórki obiektów kubaturowych i utwardzeń terenu. Na terenie działek 23/4, 23/15 i 23/16, które wchodzą w zakres planowanego przedsięwzięcia, znajdują się obecnie obiekty firmy Metalzbyt – budynki wykorzystywane na potrzeby działalności związanej z handlem hurtowym oraz detalicznym wyrobów metalowych, hutniczych, materiałów budowlanych i wykończeniowych, prowadzonej tu od roku 1946 oraz towarzyszące im place składowe. Cały teren jest ogrodzony i przekształcony antropogenicznie. Znajdują się tu hale magazynowe, market budowlany, zaplecze socjalno-administracyjne, utwardzone place i drogi dojazdowe. Część parkingów zbudowano z geokraty. Na terenie znajdują się dwa budynki murowane, otynkowane z płaskimi dachami, bez podpiwniczenia. Pozostałe budynki to hale magazynowe użytkowane jako market budowlany i magazyny, o lekkiej konstrukcji z płyt i blachy.
 - Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest na obszarach, na których doszło do przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie zanieczyszczenia powierzchni ziemi. Dla terenu planowanego przedsięwzięcia wykonano badania zanieczyszczenia powierzchni ziemi, które wykazały przekroczenia dopuszczalnych zawartości w glebie substancji powodujących ryzyko ustalonych dla planowanego sposobu użytkowania terenu wskazanego w obowiązującym mpzp nr 11107 tj. dla grupy gruntów I (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, bądź też tereny zabudowy usługowej).
W związku z powyższym, przygotowano „Projekt planu remediacji historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi działek o nr ewid. 23/4, 23/12, 23/14, 23/15, 23/16, 24/2 i 30/2 obręb 0091 Gdańsk, położonych przy ul. Wiesława 1 w Gdańsku”, na podstawie którego została wydana decyzja znak RDOŚ-Gd-WZS.515.13.2024.AO.4 z dnia 26.02.2025 r. ustalająca plan remediacji wraz z postanowieniem znak RDOŚ-Gd-WZS.515.13.2024.AO.5 z dnia 07.03.2025 r. w sprawie sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej.
Na ww. terenie przeprowadzone zostaną, zgodnie z decyzją, prace remediacyjne ex-situ polegające na usunięciu zanieczyszczonego węglowodorami i metalami gruntu. Zanieczyszczony grunt zagospodarowany będzie jako odpad przez podmiot



posiadający stosowne zezwolenia na prowadzenie działalności w zakresie przetwarzania odpadów.

Prace związane z wydobyciem zanieczyszczonego gruntu wykonane zostaną mechanicznie przy pomocy koparki, koparko-ładowarki bądź koparki kołowej wyposażonej w łyżkę skarpową.

W trakcie robót ziemnych prowadzona będzie kontrola głębokości, do jakiej należy usuwać zanieczyszczony grunt. Z dna i ścian powstałego wykopu zostaną pobrane kontrolne próbki gruntu w celu poddania ich analizom laboratoryjnym, których wyniki zweryfikują skuteczność usunięcia całości gruntów z przekroczeniami dopuszczalnych stężeń substancji powodujących ryzyko.

Teren przedsięwzięcia w zakresie planowanej zabudowy pokrywa się obszarem oznaczonym w projekcie planu remediacji jako obszar B, w obrębie którego stwierdzono zanieczyszczenia na różnych poziomach głębokości.

Prace remediacyjne wykonane będą po dokonaniu rozbiórek oraz będą powiązane z pracami ziemnymi koniecznymi do wykonania w związku z realizacją przedsięwzięcia (wykopami ziemnymi).

- W ramach prac projektowych analizowano następujące warianty przedsięwzięcia:
 - realizacyjny, będący przedmiotem złożonego wniosku i niniejszej decyzji;
 - alternatywny, który zakłada budowę wszystkich budynków z dwiema kondygnacjami podziemnymi. Takie rozwiązanie wiązałoby się z koniecznością wykonania głębszych wykopów oraz prowadzenia na większą skalę prac odwodnieniowych, z uwagi na warunki gruntowo-wodne, a także z wywozem większej ilości mas ziemnych. Dodatkowo, realizacja tego wariantu wiązałaby się z wyższymi kosztami oraz wydłużonym czasem realizacji, ze względu na konieczność zastosowania bardziej skomplikowanych systemów odwodnienia.

Na etapie eksploatacji, oddziaływania obu wariantów byłyby zbliżone ze względu na analogiczną liczbę pojazdów. Pomimo braku przekroczeń standardów jakości środowiska, istotne uwarunkowania techniczne, ekonomiczne i organizacyjne spowodowały odrzucenie wariantu alternatywnego.

- 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.

Największym źródłem emisji pyłowych podczas fazy realizacji przedsięwzięcia będą prace rozbiórkowe istniejącego zagospodarowania terenu, a w szczególności wyburzanie i kucie obiektów. Źródłem emisji pyłu może być również tymczasowe magazynowanie gruzu oraz jego transport, manipulacja masami ziemnymi w związku z wykopami pod fundamenty oraz przeładunek sypkich materiałów budowlanych, a także unoszenie naturalnych pyłów zalegających na nawierzchni w okresie długotrwałej suszy. Wielkość emisji pyłów zależna będzie od struktury, wilgotności i ilości przemieszczanego gruntu oraz od warunków pogodowych. Uciążliwości związane z pyłami powstającymi podczas prac rozbiórkowych i budowlanych uzależnione są silnie od warunków meteorologicznych - przy znacznej wilgotności powietrza lub opadach atmosferycznych stężenia pyłów w powietrzu będą niższe.

Odpowiednia lokalizacja zaplecza budowy, stosowanie urządzeń zamgławiających oraz prowadzenie prac rozbiórkowych w ściśle wyznaczonym czasie, magazynowanie jedynie niezbędnych materiałów właściwie zabezpieczonych przed pyleniem np. poprzez ich przykrycie (zwłaszcza materiałów sypkich), zabezpieczanie przyczep pojazdów plandekami, zapewnienie optymalnej wilgotności transportowanego czy przemieszczanego materiału sypkiego lub gruntu, 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 źródłem oddziaływań akustycznych będą okresowo maszyny i urządzenia budowlane. Największa uciążliwość wystąpi podczas rozbiórki utwardzeń terenu, prowadzonej w końcowej fazie inwestycji. Rozbiórka obiektów kubaturowych będzie realizowana metodą demontażu konstrukcji stalowych, bez użycia urządzeń generujących wysoki poziom hałasu.

Maszyny i urządzenia wykorzystywane podczas robót budowlanych będą spełniały wymagania obowiązujących przepisów w zakresie emisji hałasu oraz posiadały wymagane oznakowanie CE. Oddziaływanie hałasu na etapie realizacji inwestycji będzie miało charakter krótkotrwały, przemijający i nie spowoduje trwałych zmian w środowisku. Hałas na tym etapie nie podlega normowaniu.



Źródłem wibracji będą głównie prace związane ze stabilizacją podłoża przy budowie dróg wewnętrznych. W przypadku prowadzenia robót generujących drgania w odległości mniejszej niż 30 m od istniejących budynków prowadzony będzie monitoring poziomu drgań, a także odpowiednio dostosowywany poziom wibracji urządzeń budowlanych do mierzonych drgań poziomych budynku. Przewiduje się dostosowywanie parametrów pracy urządzeń w celu niedopuszczenia do przekroczenia granicznych wartości określonych w normie budowlanej. Roboty wymagające wykonania obudowy wykopów będą realizowane metodami bezwibracyjnymi.

Oddziaływanie akustyczne i drgania na etapie realizacji inwestycji będą okresowe i ograniczone w czasie, związane wyłącznie z prowadzonymi pracami budowlanymi na terenie przedsięwzięcia.

Na etapie realizacji planowanego przedsięwzięcia będą powstawać ścieki socjalno-bytowe. Wielkość zatrudnienia na placu budowy będzie zmienna i wyniesie ok. 200 osób podczas największego natężenia prac. Zaplecze budowy będzie wyposażone w przenośne urządzenia sanitarne ze szczelnymi zbiornikami, regularnie opróżnianymi przez specjalistyczne firmy.

W maju 2025 r. dla terenu inwestycji sporządzona została, przez Przedsiębiorstwo Usługowo-Produkcyjne „Fundament” Sp. z o.o., opinia geotechniczna o warunkach gruntowo-wodnych podłoża pt. „Dokumentacja badań podłoża gruntowego wraz z opinią geotechniczną dla projektu zespołu budynków mieszkalno-usługowych na dz. Nr 23/4, 23/16 i 24/2 obręb 0091 przy ul. Wiesława w Gdańsku”. Jak wynika z treści ww. opinii, w wyniku przeprowadzonych badań stwierdzono skomplikowane warunki, niekorzystne dla posadowienia bezpośredniego planowanych obiektów. W związku z tym konieczne jest posadowienie pośrednie - na palach fundamentowych. Z uwagi na planowaną kondygnację podziemną, należy zabezpieczyć wykopy fundamentowe, np. przy pomocy ścian szczelinowych, palisady z pali wierconych lub innymi metodami. Prace ziemne należy prowadzić tak, aby nie dopuścić do naruszenia naturalnej struktury gruntu, co może prowadzić do obniżenia jego nośności.

Przed przystąpieniem do wykonania inwestycji należy opracować dokumentację geologiczno-inżynierską na potrzeby posadowienia obiektów budowlanych, poprzedzoną projektem robót geologicznych.

Wodę gruntową, występującą w formie zwierciadła swobodnego nawiercono na głębokości 0,7–0,9 m p.p.t., natomiast zwierciadło o charakterze napiętym występuje na głębokości 2,1–13,6 m p.p.t. i stabilizuje się na głębokości 1,8–2,2 m p.p.t., co odpowiada rzędnym 0,10–0,27 m n.p.m. Wahania zwierciadła wody mogą przekraczać 1 m, w zależności od pory roku, intensywności opadów atmosferycznych oraz poziomu wody w Motławie.



Poziom posadzki parteru dla każdego z budynków przewiduje się na rzędnej 2,25 m n.p.m., natomiast poziom posadowienia fundamentów na rzędnej (-) 2,15 m n.p.m. (wraz z lokalnymi przegłębieniami). Wykop fundamentowy o głębokości około $H=4,40$ m pod płytę fundamentową planuje się wykonać w osłonie ścianki szczelnej lub palisady.

Z uwagi na warunki hydrogeologiczne występujące w podłożu analizowanego terenu realizacja robót związanych ze wznoszeniem podziemnych części projektowanych obiektów będzie wymagała tymczasowego odwodnienia wykopów. W celu zapobieżenia zmianom warunków wodnych w sąsiedztwie planowanej inwestycji, poprzez ograniczenie zasięgu leja depresji do granic działek inwestycyjnych, prace fundamentowe prowadzone będą w osłonie obudowy wykopu w wymienionej obudowie wykopu lub poziomej przesłony przeciwfiltracyjnej.

Całkowita długość ścianki szczelnej uzależniona będzie od możliwości odwodnienia wykopu oraz od warunków zrzutu odpompowywanej wody. W przypadku braku możliwości odprowadzenia znacznych ilości wód gruntowych do sieci kanalizacyjnej konieczne będzie wykonanie poziomej przesłony przeciwfiltracyjnej w technologii jet grouting.

W celu kontroli oddziaływania systemu odwodnienia wykopu na poziom zwierciadła wody gruntowej poza jego obrysem wykonane zostaną otwory badawcze zlokalizowane poza obszarem projektowanych wykopów. Otwory te należy wykonać przed realizacją obudowy, tak aby możliwe było prowadzenie obserwacji poziomu zwierciadła wody gruntowej zarówno przed rozpoczęciem prac ziemnych, jak i robót fundamentowych.

Na obecnym etapie zakłada się, że ilość wody pochodzącej z odwodnienia wynosić będzie: dla odwodnienia warstwy międzymułowej igłofiltrami lub studniami (w celu prowadzenia prac w suchym wykopie oraz lokalnego obniżenia ciśnienia wody) $Q\sim 3,0$ m³/h, a dla odwodnienia poniżej warstwy namułów $Q\sim 20,0$ m³/h.

Woda z odwodnienia wykopu fundamentowego odprowadzana będzie do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. Wykonawca, zgodnie z wymaganiami gestora sieci, będzie prowadził badania jakości wody zrzucanej do sieci kanalizacji deszczowej co najmniej w zakresie dotyczącym parametrów wskazanych w:

- rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1311) – Ph, BZT5, ChZTCr, zawiesiny ogólne oraz węglowodory ropopochodne;
- rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie klasyfikacji stanu ekologicznego, potencjału ekologicznego i stanu chemicznego oraz sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych, a także środowiskowych norm jakości



dla substancji priorytetowych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1475) – kadm i jego związki, ołów i jego związki, rtęć i jego związki, benzo(a)piren, benzo(g,h,i,)perylen.

W przypadku braku spełnienia wymagań co do jakości wody pompowania zostaną wstrzymane a ponowne pompowanie będzie możliwe po wyposażeniu systemu odwodnienia w filtry węglowe w celu oczyszczenia wód odprowadzanych z wykopu budowlanego.

W trakcie realizacji inwestycji powstaną odpady podczas przygotowania terenu pod inwestycję – prac rozbiórkowych, prac remediacyjnych i pozostałych robót ziemnych, budowy obiektów, a także odpady związane z zapleczem budowy. Wśród wytwarzanych podczas fazy budowy odpadów większość będzie stanowić odpady inne niż niebezpieczne. Przewiduje się jednak również wytwarzanie odpadów niebezpiecznych, do których należeć będą między innymi odpady w postaci zanieczyszczonego gruntu.

Na etapie realizacji prac będą powstawały odpady, zaliczane głównie do grupy 17 - odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych), w tym min. odpady mas ziemnych o kodzie 17 05 04 - gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03 w ilości 81000 Mg, oraz o kodzie 17 05 03* - gleba i ziemia, w tym kamienie, zawierające substancje niebezpieczne (np. PCB) w ilości 5000 Mg, a także odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów o kodzie 17 01 01 - w ilości 15140 Mg. Ponadto, wytwarzane będą odpady z grupy 15 - odpady opakowaniowe; sorbenty, tkaniny do wycierania, materiały filtracyjne i ubrania ochronne nieujęte w innych grupach, 16 - odpady nieujęte w innych grupach, 13 - oleje odpadowe i odpady ciekłych paliw (z wyłączeniem olejów jadalnych oraz grup 05, 12 i 19) oraz w niewielkiej ilości, odpady związane z zapleczem socjalno-bytowym wykonawcy zaliczane do grupy 20 - odpady komunalne łącznie z frakcjami gromadzonymi selektywnie. Odpady będą magazynowane w specjalnie przygotowanych i zabezpieczonych miejscach, selektywnie, w zależności od rodzaju w oznaczonych pojemnikach, w zamkniętych pojemnikach. Następnie, wytwarzane odpady będą przekazywane uprawnionym odbiorcom do dalszego zagospodarowania.

Za prowadzoną gospodarkę odpadami wytwarzanymi w fazie budowy odpowiedzialni będą poszczególni wykonawcy prac budowlanych.

Wpływ oddziaływania na środowisko wytwarzanych podczas realizacji inwestycji odpadów nie będzie znaczący i ograniczać się będzie do krótkotrwałego oddziaływania (tj. w okresie wykonywania robót budowlanych). Oddziaływanie to związane będzie głównie z zajętością powierzchni terenu w miejscach czasowego gromadzenia odpadów i nie będzie wykraczać poza teren objęty pracami budowlanymi. Przy zastosowaniu rozwiązań minimalizujących (standardowych), nie przewiduje się wpływu odpadów powstających w trakcie budowy, na żaden z elementów środowiska. Emisja w tym zakresie na etapie budowy będzie



krótkotrwała i zniknie wraz z zakończeniem prac budowlanych.

W celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania na środowisko na etapie realizacji przedsięwzięcia, Inwestor przewidział zastosowane m.in. następujących rozwiązań chroniących środowisko:

- postój i tankowanie będą wykonywane na terenie uniemożliwiającym infiltrację lub spływ powierzchniowy zanieczyszczeń poza teren budowy - wyznaczone miejsce będzie utwardzone płytami betonowymi i otoczone wałem ochronnym z gruntu;
 - maty sorpcyjne, po użyciu, będą przekazywane uprawnionemu odbiorcy (specjalistycznej firmie), zgodnie z właściwymi przepisami prawa;
 - plac budowy będzie wyposażony w proszki sorpcyjne i pojemnik do przechowywania zanieczyszczonego gruntu;
 - zebrany, zanieczyszczony grunt będzie niezwłocznie przekazywany uprawnionemu odbiorcy (specjalistycznej firmie), zgodnie z właściwymi przepisami prawa;
 - odpady niebezpieczne będą magazynowane w zamkniętych i specjalnie oznaczonych pojemnikach a następnie będą przekazywane wyspecjalizowanym firmom celem ich unieszkodliwienia;
 - odprowadzanie wód z wykopów budowlanych do pobliskiej kanalizacji deszczowej po wcześniejszym podczyszczeniu z zawiesiny i w razie konieczności, jeśli wskażą na to wyniki badań jakości wody, za pośrednictwem filtrów węglowych;
 - wykonanie obudowy wykopu i wzmocnienia podłoża gruntowego metodami bezwibracyjnymi i bezudarowymi;
 - zastosowanie rozwiązań ograniczających oddziaływanie prac odwodnieniowych do granic terenu Inwestora;
 - prowadzenie monitoringu geodezyjnego obiektów budowlanych w sąsiedztwie budowy - kontrola przemieszczeń pionowych i poziomych oraz wizualna kontrola zabudowy sąsiedniej;
 - monitoring procesu odwodnienia (otwory obserwacyjne za granicą wykopu oraz monitoring ilości odprowadzanej wody z wykopu).
- Oddziaływanie przedsięwzięcia na etapie eksploatacji

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

Źródłami emisji zanieczyszczeń do powietrza będzie praca silników spalinowych pojazdów poruszających się w obrębie hal garażowych zlokalizowanych w kondygnacji podziemnej – jako emisja zorganizowana, odprowadzana poprzez wyloty wyrzutni zlokalizowane na dachach budynków, a także praca silników spalinowych pojazdów poruszających się po wewnętrznych drogach dojazdowych



do hal garażowych w budynkach i parkingach terenowych (przewidzianych do realizacji w ramach Fazy I), stanowiąca emisję niezorganizowaną.

Dla planowanego przedsięwzięcia (Faza II) oraz zespołu dwóch budynków mieszkalno-usługowych (Faza I), graniczącego z planowaną inwestycją, wykonano modelowanie rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń w powietrzu atmosferycznym na etapie eksploatacji, ujęte w opracowaniu pt. „Analiza wpływu przedsięwzięcia na jakość powietrza atmosferycznego – etap funkcjonowania przedsięwzięcia”. Opracowanie to zostało sporządzone w dniu 21 sierpnia 2025 r. przez Konsultacje Środowiskowe Tomasz Błazucki.

Uwzględniając skalę projektowanej zabudowy, należy stwierdzić, że:

- Ocena skutków oddziaływania emisji substancji do powietrza wykazała w obliczeniach dotrzymanie wszelkich norm czystości powietrza. Emisja substancji do powietrza nie będzie powodować przekroczeń wartości odniesienia tych substancji w powietrzu.
- Głównym źródłem emisji zanieczyszczeń jest praca silników pojazdów osobowych poruszających się po terenie przedsięwzięcia w obrębie parkingów terenowych oraz w obrębie hal garażowych w kondygnacji podziemnej (emisja zorganizowana). Emisja zorganizowana będzie odprowadzana do powietrza za pośrednictwem wyrzutni dachowych.
- Na podstawie przeprowadzonej analizy (Operat FB) stwierdza się, że funkcjonowanie projektowanych obiektów nie będzie powodować przekroczeń wartości odniesienia substancji w powietrzu określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu. Z wykonanych obliczeń rozprzestrzeniania substancji w powietrzu wynika, iż ich emisje nie powodują przekroczenia poziomów dopuszczalnych określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu.
- Obliczenia wykazały, że obecność projektowanych budynków nie będzie miała negatywnego wpływu na stan aerasanitarny najbliższej okolicy – nie przewiduje się ryzyka wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów substancji zanieczyszczających w powietrzu. Inwestycja nie będzie stanowiła istotnego nowego źródła emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego. Analizowane źródła emisji zanieczyszczeń, wraz z uwzględnieniem ich kumulacji, będą miały niewielkie znaczenie w kontekście oddziaływania na jakość powietrza atmosferycznego.
- Należy spodziewać się, że w kolejnych latach oddziaływanie inwestycji na jakość powietrza będzie nawet jeszcze niższe. Obserwowane trendy pozwalają wnioskować, iż z czasem poziom tła zanieczyszczeń powietrza będzie ulegać zmniejszeniu w związku ze stosowaniem nowszych technologii i ograniczaniem tzw. niskiej emisji.



Aktualnie w granicach realizacji inwestycji nie występują żadne obiekty przeznaczone dla stałego lub długoterminowego przebywania w nich ludzi. Po zrealizowaniu projektowanej zabudowy, analizowany obszar będzie podlegał ochronie akustycznej. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego planowane przedsięwzięcie jest położone na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, natomiast mapa wrażliwości wskazuje jego lokalizację w strefie śródmiejskiej, dla której zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112) muszą być utrzymane poziomy dopuszczalnego hałasu wyrażonego równoważnym poziomem dźwięku A (LAeq) w odniesieniu do 1 doby:

Hałas drogowy

- LAeqD = 68 dB w godz. 6-22 (pora dnia),
- LAeqN = 60 dB w godz. 22-6 (pora nocy).

Hałas instalacyjny

- LAeqD = 55 dB w godz. 6-22 (pora dnia),
- LAeqN = 45 dB w godz. 22-6 (pora nocy).

Projektowany kompleks zabudowy wielorodzinnej będzie źródłem głównie hałasu komunikacyjnego (ruch pojazdów po terenie) oraz w minimalnym stopniu hałasu instalacyjnego (praca urządzeń systemu wentylacji obiektów). Na każdy budynek przypadać będą: 2 wyrzutnie dachowe central wentylacyjnych garaży podziemnych, 30 wentylatorów dachowych obsługujących mieszkania, części wspólne oraz lokale usługowe, a także 3 urządzenia klimatyzacyjne łącznie, obsługujące strefę fitness (budynek A), przestrzeń co-workingową (budynek B) oraz strefę relaksu (budynek C). Dla planowanego przedsięwzięcia (Faza II) oraz zespołu dwóch budynków mieszkalno-usługowych (Faza I), graniczącego z planowaną inwestycją, wykonano modelowanie propagacji hałasu na etapie eksploatacji, ujęte w opracowaniu pt. „Analiza wpływu przedsięwzięcia na klimat akustyczny”. Opracowanie to zostało sporządzone w dniu 18 sierpnia 2025 r. przez Konsultację Środowiskowe Tomasz Błazucki.

Analiza hałasu wykazała, że w porze dnia i w porze nocy, spełnione zostaną normy ochrony przed hałasem w istniejących i planowanych obiektach objętych standardem akustycznym. Oszacowany poziom hałasu nie przekroczy wartości 55 dB w porze dziennej/ 45dB w porze nocy - dla najbliższej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowo-wielorodzinnej.

Obliczony hałas w punktach obserwacji na wysokości 4m oraz na każdej z kondygnacji sąsiadujących budynków pochodzący ze źródeł liniowych i źródeł instalacyjnych jest znacznie poniżej wartości dopuszczalnych zarówno w porze dnia, jak i nocy.

Teren projektowanego przedsięwzięcia znajduje się w centrum miasta w strefie śródmiejskiej. Obszar inwestycji położony jest na terenach przemysłowych



u podstawy tzw. Polskiego Haka, pod adresem ul. Wiesława 1, u zbiegu ulic Sienna Grobla i Wiesława w dzielnicy Śródmieście. Teren nie jest zagrożony ponadnormatywnym poziomem hałasu drogowego, szynowego lub lotniczego. Jednakże zarówno teren samej inwestycji oraz okoliczna zabudowa znajdują się w bliskiej odległości terenów portowych i w związku z tym narażony jest na hałas przemysłowy. Teren projektowanego przedsięwzięcia, zgodnie z mapą hałasu, jest zagrożony ponadnormatywnym poziomem hałasu przemysłowego w granicach 0-10dB zarówno w porze dnia, jak i nocy. Na dalszych etapach procesu projektowego dokonane zostaną wskazania do doboru odpowiedniej izolacyjności przegród w celu zapewnienia odpowiedniego komfortu mieszkańców i użytkowników planowanych obiektów – zgodnie z wymaganiami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.).

Dla planowanego przedsięwzięcia w czerwcu 2025 r. zostało wykonane, przez Biuro Projektowe PRO-VIA Leszek Leśniowski, opracowanie pt. „Analiza ruchu: Analiza komunikacyjna określająca wpływ planowanej inwestycji pn. „Trzy budynki mieszkalne wielorodzinne, w tym dwa z lokalami usługowymi w parterze wraz z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną i elementami zagospodarowania terenu” na działkach nr 23/16, 23/4 i 24/2 w obrębie 0091 przy ul. Wiesława w Gdańsku na przyległy układ komunikacyjny”.

Wykonane pomiary oraz analizy ruchu wskazują, że badany fragment sieci ulicznej, bezpośrednio związany z obsługą transportową planowanej inwestycji, funkcjonuje obecnie sprawnie pod względem przepustowości oraz warunków ruchu. Prognozy ruchu zostały opracowane z uwzględnieniem rocznego wskaźnika wzrostu natężenia ruchu drogowego na poziomie 3,3%, odpowiadającego średniemu rocznemu wzrostowi wskaźnika motoryzacji w Gdańsku w latach 2014–2018. Obliczenia uwzględniają ruch generowany przez planowaną inwestycję zlokalizowaną na działkach nr 23/12, 30/2 oraz 23/14, obręb 0091, traktowaną jako Fazę I.

Ruch generowany przez inwestycję ma charakter rozproszony i nie powoduje pogorszenia płynności ruchu w obrębie przyległej infrastruktury drogowej. Szacuje się, że funkcjonowanie inwestycji nie przyczyni się do istotnego wzrostu natężenia ruchu w analizowanym fragmencie sieci ulicznej.

Obliczenia wykonane dla prognozowanych natężeń ruchu, uwzględniające ruch generowany przez inwestycję zarówno w ramach Fazy I, jak i Fazy II objętej niniejszą analizą, przeprowadzone dla szczytu porannego oraz popołudniowego, wykazały, że skrzyżowanie ulic: Sienna Grobla – Wiesława – Długa Grobla – Na Stępcie, w istniejącym układzie geometrycznym, jest w stanie przenieść prognozowane na rok 2030 natężenia ruchu oraz zapewnić bardzo dobre warunki ruchu. Obsługa transportowa analizowanej inwestycji będzie kształtować się na dobrym poziomie.



Ścieki sanitarne będą powstawały w związku z eksploatacją mieszkań oraz lokali usługowych, a także w wyniku mycia posadzek w halach garażowych. Przed wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej ścieki z hal garażowych będą podczyszczane w celu usunięcia substancji ropopochodnych. Szacowana ilość ścieków sanitarnych wytwarzanych przez cały kompleks zabudowy wyniesie około 32 850 m³/rok. Nie przewiduje się powstawania ścieków technologicznych.

Ścieki bytowe z całego planowanego kompleksu, w ilości ok. 90 m³/dobę, będą odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie do oczyszczalni ścieków „Wschód”. Projektowa przepustowość oczyszczalni wynosi 120 000 m³/dobę, natomiast obecny dopływ ścieków kształtuje się na poziomie ok. 92 200 m³/dobę. Oczyszczalnia dysponuje zatem rezerwą przepustowości umożliwiającą przyjęcie dodatkowych ilości ścieków. Zwiększenie ich dopływu wynikające z realizacji inwestycji stanowić będzie około 0,09% projektowej przepustowości oczyszczalni i nie spowoduje zmian w jej funkcjonowaniu.

W trakcie opadów atmosferycznych i podczas roztopów na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia powstawać będą wody opadowe i roztopowe spływające z powierzchni dojazdów, dachów i pozostałych terenów utwardzonych (np. chodników i infrastruktury drogowej). Wszystkie wody opadowe i roztopowe występujące na terenie inwestycji zostaną na jej obszarze zebrane i zagospodarowane, tzn. będą retencjonowane w zbiornikach ulokowanych w kondygnacjach podziemnych budynków oraz w obrębie terenów zielonych i dachów zielonych, a ich nadmiar ze zbiorników stopniowo będzie uwalniany do miejskiej kanalizacji deszczowej za pomocą zestawów pompowych. Docelowym odbiornikiem przelewu nadmiarowego z wewnętrznego systemu retencyjnego będzie miejska kanalizacja deszczowa, a następnie rzeka Motława.

W fazie eksploatacji projektowanej zabudowy powstawać będą głównie odpady komunalne i odpady związane z utrzymaniem infrastruktury. Będą to odpady zaliczane do grup: 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 oraz 20 - odpady komunalne łącznie z frakcjami gromadzonymi selektywnie.

Odpady powstające w czasie eksploatacji będą magazynowane w odpowiednio oznakowanych i przystosowanych do tego celu pojemnikach usytuowanych w pomieszczeniach zlokalizowanych w budynkach. Następnie odpady będą odbierane przez firmy posiadające stosowne uprawnienia w zakresie ich odbioru i dalszego zagospodarowania.

W celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania na środowisko na etapie eksploatacji przedsięwzięcia, Inwestor przewidział zastosowane m.in. następujących rozwiązań chroniących środowisko:



- właściwa konserwacja oraz regularne wykonywanie przeglądów eksploatacyjnych wszelkiej infrastruktury zgodnie z instrukcją obsługi i konserwacji;
 - odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji miejskiej;
 - pobór wody następować będzie z miejskiej sieci wodociągowej;
 - odpady bytowe gromadzone będą selektywnie w przystosowanych do tego pojemnikach, a następnie będą wywożone przez koncesjonowaną firmę na składowisko lub do recyklingu;
 - do oświetlenia części wspólnych zastosowane zostaną energooszczędne źródła światła;
 - zewnątrz urządzenia wentylacyjne będą posiadały moce akustyczne pozwalające dotrzymać standardy imisyjne w zakresie hałasu lub w razie potrzeby zostaną zastosowane odpowiednie przesłony tłumiące hałas;
 - ścieki z posadzek garażu odprowadzone zostaną do miejskiej kanalizacji sanitarnej po podczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych lub za pomocą poduszek sorbentowych;
 - parkingi zostaną wyposażone w sorbenty substancji ropopochodnych oraz sprzęt przeciwpożarowy;
 - wprowadzona zostanie zieleń urządzona, w tym drzewa i krzewy;
 - zamontowane zostaną budki dla ptaków oraz domki dla owadów.
- W sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia znajdują się cztery inwestycje o zbliżonym charakterze:
 - Inwestycja Robyg Grobla Park Sp. z o.o., zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie na północny zachód. Decyzja znak WŚ.I.6220.II.41D.2018.TB została wydana 26.04.2019 r. Inwestycja jest już zrealizowana i obejmuje kompleks zabudowy hotelowej i mieszkaniowej w postaci budynków A, B, C, D i E na powierzchni 1,1124 ha.
 - Inwestycja OCCIDENS Sp. z o.o. S.K. znak WŚ.I.6220.II.41D.2019.TB z dnia 20.08.2019 r. dla realizacji urządzeń do poboru wód na potrzeby budowy budynku hotelowego na dz. 23/6, 30/7, 18/10 obr. 0091 przy ul. Sienna Grobla w Gdańsku. Inwestycja zlokalizowana ok. 135 m na wschód. W decyzji środowiskowej ujęto prowadzenie odwodnień o wydajności maks. 108 m³/h za pomocą zespołu studni odwodnieniowych na potrzeby budowy budynku hotelowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą o powierzchni maks. 0,35 ha i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą towarzyszącą o powierzchni maks. 0,15 ha. Inwestycja nie jest jeszcze realizowana. Dla przedsięwzięcia w dniu 19.04.2023 r. wydano pozwolenie na budowę.
 - Inwestycja Robyg Grobla Park Sp. z o.o., zlokalizowana w odległości ok. 115 m na północny zachód - decyzja znak WŚ.I.6220.II.44D.2021.AN została wydana 12.10.2022 r. Inwestycja jest zrealizowana i obejmuje budynek FG o przeznaczeniu hotelowym i mieszkaniowo-usługowym na powierzchni 1,65 ha z garażami i parkingami o powierzchni użytkowej ok. 1,25 ha.



- Inwestycja Robygro Grobla Park Sp. z o.o., zlokalizowana w odległości ok. 90 m na północny-wschód - decyzja znak WŚ.I.6220.II.101D.2021.AN została wydana 01.03.2023 r. dla przedsięwzięcia pn. „Rozbudowa zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną przy ul. Sienna Grobla 7 w Gdańsku”. Dla tego przedsięwzięcia zlokalizowanego na działkach nr 6/10, 14/8 i 14/9 obręb 91 w Gdańsku przeprowadzona została procedura oceny oddziaływania na środowisko. Inwestycja jest w fazie realizacji i obejmuje zmiany w obrębie budynku FG oraz rozbudowę kompleksu zabudowy o kolejne obiekty – HIJK. W związku z realizacją przedsięwzięcia prowadzone są odwodnienia wykopu budowlanego.

Z uwagi na stan zaawansowania prac realizacyjnych przewiduje się możliwość kumulacji prac budowlanych związanych z realizacją przedsięwzięć polegających na budowie budynku hotelowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz rozbudowie zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną przy ul. Sienna Grobla 7 w Gdańsku (budynki FG). Oddziaływania skumulowane na etapie prac budowlanych mogą wystąpić również na etapie przebudów infrastruktury towarzyszącej. Biorąc pod uwagę czasowość tych oddziaływań, nie będą one znaczące.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia mogą wystąpić oddziaływania skumulowane w postaci emisji zanieczyszczeń do powietrza wynikającej z pracy maszyn i pojazdów (emisja niezorganizowana), emisji hałasu w trakcie ruchu samochodów oraz chwilowe wahania poziomów wód gruntowych skutkujące powstaniem leja depresji w wyniku prac odwodnieniowych – w zależności od terminów podejmowanych prac i stosowanych technologii.

Etap prowadzenia prac budowlanych charakteryzuje się relatywnie wysoką emisją zanieczyszczeń do powietrza oraz hałasu do środowiska. Zasięg oddziaływania będzie lokalny, uciążliwe oddziaływanie na etapie realizacji będzie miało charakter czasowy i odwracalny. Dodatkowo, w fazie budowy uciążliwości wynikające z prowadzenia prac budowlanych będą minimalizowane m.in. przy pomocy środków minimalizujących przewidzianych przez Inwestora oraz nałożonych decyzją środowiskową.

Wszystkie inwestycje zlokalizowane w tym rejonie miasta będą realizowane z uwzględnieniem prowadzenia prac odwodnieniowych z uwagi na przyjęte parametry inwestycji (wszystkie posiadają kondygnacje podziemne) oraz lokalne uwarunkowania gruntowo-wodne. Każdy z Inwestorów projektuje system odwodnienia, który ma gwarantować wystąpienie leja depresji ograniczonego do terenu inwestycji.

Na etapie funkcjonowania planowanego przedsięwzięcia przewiduje się, że pomimo wzrostu natężenia ruchu wynikającego z oddania do użytkowania analizowanej inwestycji oraz realizacji przedsięwzięć sąsiednich, wpływ na środowisko nie ulegnie



istotnemu zwiększeniu w stosunku do stanu obecnego. Podstawą do takiego wniosku jest m.in. analiza uwarunkowań komunikacyjnych.

Warunki aerosanitarne w analizowanym rejonie Gdańska kształtowane są głównie przez emisję zanieczyszczeń pochodzącą z ruchu drogowego oraz z wewnętrznych układów komunikacyjnych obiektów kubaturowych. Przedstawione tło zanieczyszczeń wskazuje na dotrzymanie poziomów dopuszczalnych dla NO₂, SO₂, pyłu zawieszonego PM10 i PM2,5, benzenu oraz ołowiu.

Nowe źródła emisji zanieczyszczeń do powietrza stanowić będzie układ komunikacyjny planowanego przedsięwzięcia oraz analogicznych przedsięwzięć realizowanych i planowanych w jego otoczeniu, a także emisje z układów wentylacyjnych, w szczególności garaży podziemnych. Ze względu na niewielkie wielkości emisji zanieczyszczeń komunikacyjnych oraz śladowe wartości ich stężeń na etapie eksploatacji przedsięwzięcia, nie przewiduje się wystąpienia istotnych oddziaływań skumulowanych w zakresie wpływu na stan zanieczyszczenia powietrza w rejonie dzielnicy.

Funkcjonowanie planowanego przedsięwzięcia oraz analogicznych inwestycji zlokalizowanych w jego otoczeniu, a także związane z tym zwiększone obciążenie układu komunikacyjnego, wpłynie jedynie w niewielkim stopniu na zmianę klimatu akustycznego Gdańska w rejonie Polskiego Haka. Hałas generowany przez instalacje wentylacyjne i klimatyzacyjne budynków oraz hałas komunikacyjny powstający na wewnętrznych układach komunikacyjnych i drogach publicznych nie będzie uciążliwy dla otoczenia, w tym dla najbliższych terenów mieszkaniowych – zarówno w odniesieniu do przedmiotowego przedsięwzięcia, jak i pozostałych inwestycji, dla których wydano decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach.

Podłączenie planowanego przedsięwzięcia do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej spowoduje nieznaczne zwiększenie ilości ścieków odprowadzanych do oczyszczalni ścieków „Wschód”. Przewidywane ilości ścieków z planowanej inwestycji nie wpłyną zatem na funkcjonowanie oczyszczalni.

Odprowadzenie wód opadowych z terenu planowanego przedsięwzięcia do miejskiej kanalizacji deszczowej, a następnie do rzeki Motławy, nie spowoduje zwiększenia przepływów w odbiorniku wód opadowych ze względu na planowane zastosowanie rozwiązań retencyjnych.

Zakładając, że realizacja inwestycji sąsiednich nastąpiła (oraz nadal następuje) zgodnie z warunkami określonymi w wydanych dla nich decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach, skumulowany wpływ emisji na środowisko nie będzie znaczący. Planowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa zastępuje funkcje przemysłowe dotychczas realizowane w tej części miasta, co dodatkowo ogranicza potencjalne oddziaływania środowiskowe. Dodatkowo, postęp technologiczny prowadzi do systematycznego ograniczania emisji zanieczyszczeń z pojazdów, m.in. poprzez zaostrzenie norm emisyjnych, poprawę jakości paliw oraz



rosnący udział pojazdów hybrydowych i elektrycznych, co będzie skutkowało dalszym ograniczeniem emisji bezpośrednich związanych z ruchem drogowym.

- Do wniosku dołączone zostało „Opracowanie przyrodnicze na potrzeby remediacji gruntu działek nr 23/4, 23/12, 23/14, 23/15, 23/16, 24/2, 30/2 obręb 091, gmina M. Gdańsk” wykonane w październiku 2024 r. przez Lacerta Analizy Środowiskowe Joanna Łukaszewska.

Jak wynika z ww. opracowania, szata roślinna przedmiotowego terenu nie przedstawia istotnych wartości przyrodniczych - składa się z koszonych trawników, kilku drzew i nielicznych miejsc porośniętych gatunkami synantropijnymi, pospolicie występującymi w regionie i kraju.

Na terenie planowanego przedsięwzięcia nie stwierdzono obecności stanowisk chronionych gatunków roślin ani porostów. Na działkach zidentyfikowano zieleń urządzoną, na którą składają się koszone trawniki. Lokalnie, poza trawnikami, występują głównie rośliny typowe dla siedlisk ruderalnych, często spotykane w warunkach miejskich. Na terenie objętym zakresem przedsięwzięcia nie występują zadrzewienia.

W granicach planowanego przedsięwzięcia nie stwierdzono obecności płazów, gadów ani dzikich ssaków. Ze względu na zabudowany i utwardzony charakter oraz brak cieków i zbiorników wodnych obszar nie sprzyja bytowaniu ani rozrodowi tych grup zwierząt. W czasie wizji lokalnych nie obserwowano ptaków ani gniazd; nieliczne trawniki mogą mieć jedynie marginalne znaczenie żerowiskowe. Nie zidentyfikowano kryjówek nietoperzy ani zimowych schronień, choć latem możliwe jest sporadyczne ich występowanie. Zarejestrowano umiarkowaną aktywność nietoperzy (5,6 przelotu/godz.).

Powyższe opracowanie zawiera następujące zalecenia:

- Prace związane z rozbiórką obiektów powinny zostać poprzedzone inwentaryzacją ornitologiczną oraz chiropterologiczną.
 - W sytuacji znalezienia nietoperzy, ptaków czy innych gatunków objętych ochroną w trakcie rozbiórki, należy niezwłocznie zabezpieczyć je i skontaktować się ze specjalistą.
- Przedmiotowa inwestycja położona jest poza obszarami europejskiej sieci Natura 2000. Najbliżej położone obszary Natura 2000 to:
 - Twierdza Wisłoujście PLH220030 - w odległości ok. 4,13 km na północ;
 - Zatoka Pucka PLB220005 - w odległości ok. 4,14 km na północny wschód.

W opinii RDOŚ planowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na ww. obszary Natura 2000. Z uwagi na usytuowanie przedsięwzięcia oraz jego charakter i zakres planowanej inwestycji nie spowoduje ona utraty powierzchni ani fragmentacji siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt chronionych w granicach ww. obszarów Natura 2000. Lokalizacja przedsięwzięcia wyklucza również jego wpływ na warunki ekologiczne ostoi. Tym samym



nie pogorszy stanu ochrony siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków chronionych w granicach ww. obszarów Natura 2000, nie zaburzy integralności poszczególnych obszarów Natura 2000, ani sieci Natura 2000 jako całości. Inwestycja nie będzie wpływała na realizację celów działań ochronnych. Dlatego też nie jest konieczne przeprowadzenie oceny w trybie art. 6.3 Dyrektywy Rady 92/43/EWG.

Inne najbliższe położone obszary objęte ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r., poz. 13) lub ich otuliny to:

- Trójmiejski Park Krajobrazowy- otulina - ok. 3,9 km na zachód;
- Trójmiejski Park Krajobrazowy - ok. 6,7 km na zachód;
- Obszar Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - ok. 4,53 km na południe;
- użytki ekologiczne: „Prochownia pod Kasztanami” ok. 1,63 km na południowy zachód oraz „Fort Nocek” ok. 1,64 km na południowy zachód.

Teren przedsięwzięcia położony jest poza Ogólnomiejskim Systemem Obszarów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), który definiowany jest jako ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni i fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych), a także zapewniająca ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi.

Przedsięwzięcie położone jest poza granicami korytarzy ekologicznych, nie będzie zatem wpływać na ich drożność i ciągłość. Najbliższy korytarz ekologiczny Dolina Dolnej Wisły GKPn- 10A - w odległości 17,2 km na wschód od granic planowanej inwestycji.

Na opisywanym terenie nie występują chronione typy siedlisk przyrodniczych ani jakiegokolwiek gatunki z Załączników I i II Dyrektywy Siedliskowej oraz z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej. Teren jest całkowicie antropogenicznie przekształcony.

Potencjał siedliskowy terenu dla zwierząt w obecnym stanie zagospodarowania jest niewielki. Teren charakteryzuje się małą bioróżnorodnością.

Jednocześnie RDOŚ podkreśla, że decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie zastępuje zezwolenia wydanego w trybie art. 56 ustawy o ochronie przyrody. Na ewentualne zniszczenie siedlisk, okazów, gniazd, płoszenie lub przenoszenie gatunków znajdujących się pod ochroną należy uzyskać zezwolenie w trybie art. 56 ustawy o ochronie przyrody.

Ponadto RDOŚ zwraca uwagę, że zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 11 sierpnia 2021 r. o gatunkach obcych (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 1589) obecność w środowisku inwazyjnych gatunków obcych, dalej IGO, podlega zgłoszeniu wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta, właściwemu ze względu na miejsce stwierdzenia obecności IGO w środowisku.

Z uwagi na powyższe, RDOŚ w Gdańsku w wydanym postanowieniu, po dokonaniu analizy powyższych uwarunkowań, w tym miejsca usytuowania przedsięwzięcia, a także jego możliwego oddziaływania na środowisko wyraził opinię, że nie będzie



konieczne przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Stwierdzając brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia ww. organ uwzględnił skalę przedsięwzięcia, wielkość zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji, a także rodzaj i skalę możliwego oddziaływania tej inwestycji.

- 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 PLRW20001148699 i nazwie Motława od Dopływu z Lubiszewa do ujścia wraz z Radunią od Kanału Raduńskiego do ujścia i Kłodawą od Styny do ujścia. Stanowi ona silnie zmienioną część wód o złym stanie ogólnym. Ocena stanu na podstawie oceny stanu GIOŚ 2014-2019 i oceny eksperckiej (wg klasyfikacji obowiązującej od 1 stycznia 2022 r.): dobry potencjał ekologiczny, stan chemiczny poniżej dobrego. Zlewnia jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego - zagrożona. Cel środowiskowy dla JCWP: dobry stan ekologiczny, dobry potencjał ekologiczny oraz zapewnienie drożności cieku dla migracji gatunków o znaczeniu gospodarczym na odcinku cieku głównego Motława w obrębie JCWP (dla troci wędrownej oraz węgorza europejskiego) i na dopływie Radunia od ujścia do zapory w Pruszczu Gdańskim (dla troci wędrownej). Stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry. Dla JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej.
 - jednolitej części wód podziemnych o kodzie PLGW200015. 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.), 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 zlokalizowane jest poza obszarami wodno-błotnymi i siedliskami łągowymi, w oddaleniu od obszarów objętych strefą ochrony pośredniej ujęć wód, obszarów ochronnych zbiorników wód lądowych. 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 nie 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). Teren inwestycji znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 – Subniecka Gdańska. W ocenie WP ZZ w Gdańsku, po przeanalizowaniu załączonej do wniosku Karty informacyjnej przedsięwzięcia, 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).

- Przedsięwzięcie zlokalizowane jest w oddaleniu od obszarów górskich, leśnych, wybrzeży, ujść rzek i przylegających do jezior oraz od 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 nie występują obszary ani obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W sąsiedztwie inwestycji zlokalizowany jest obszar historycznego układu urbanistycznego miasta Gdańska w obrębie nowożytnych fortyfikacji, wpisany do rejestru zabytków (nr 15) oraz budynek przy ul. Sienna Grobla 2, ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

Dla terenu inwestycyjnego przeprowadzono rozpoznanie w postaci „Kwerendy archeologiczno-historycznej (...)”. Rozpoznanie to uwzględniające wyniki badań archeologicznych prowadzonych w najbliższym sąsiedztwie wzdłuż wału i lewego barku Bastionu Jednorożec jednoznacznie wskazuje na zachowanie się pozostałości fortyfikacji nowożytnych poniżej współczesnego poziomu użytkowego do głębokości około 3-3,5 m. Niewielkie zniszczenia jakim mogły ulec relikty umocnień, w trakcie budowy obiektów o charakterze magazynowym, pozwalają zakładać, że są one nadal czytelne poniżej dzisiejszego poziomu gruntu. Dane jakie zostaną uzyskane podczas wykopalisk archeologicznych stanowią ważne uzupełnienie wiedzy na ich temat i jedyną możliwość poznania ich konstrukcji i przemian jakim podlegały w okresie użytkowania. Teren działek znajduje się w obrębie najślabiej poznanych ujścia obu fos do Motławy. W związku z tym, zgodnie z zaleceniami „Kwerendy archeologiczno-historycznej (...)” na terenie działek należy przeprowadzić szerokopłaszczyznowe badania archeologiczne.



- Z załączonej karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że zaproponowane rozwiązania, przy uwzględnieniu rodzaju i skali przedsięwzięcia sprawią, 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 nałożono na Inwestora warunki dotyczące sposobu prowadzenia prac ziemnych oraz budowlanych konieczne do uwzględnienia na etapie realizacji przedsięwzięcia.
- W kontekście oddziaływań na krajobraz inwestycja wiąże się z powstaniem nowej zabudowy w tym rejonie miasta. Planowana inwestycja uwzględnia jednak skalę i charakter zabudowy bliższego oraz dalszego sąsiedztwa, harmonijnie wpisując się w krajobraz i kontekst kulturowy. Zespół obiektów stanowić będzie trwałą i pozytywny element przestrzeni, dzięki zastosowaniu współczesnych form architektonicznych nawiązujących do historycznej zabudowy obszaru oraz kubatur niezakłócających odbioru wizualnego terenu.

Projekt realizuje założenia urbanistyczne wynikające z historycznego dziedzictwa dzielnicy, tworząc czytelne kwartały zabudowy mieszkaniowej z półpublicznymi, zielonymi dziedzińcami. Budynki zaprojektowano z poszanowaniem osi widokowej w kierunku Bazyliki Mariackiej oraz panoramy Gdańska.

Elewacje porządkują przestrzeń ulic i ciągów pieszo-jezdnych, nadając jej miejski charakter. Od strony północno-wschodniej i północno-zachodniej zastosowano rytmiczną, grzebieniową formę elewacji. Na zakończeniu osi widokowej zaprojektowano dominantę kompozycyjną w północnym skrzydle budynku B, wyróżnioną szlachetnymi materiałami i zieloną kolorystyką ceramicznej okładziny. Zewnętrzne elewacje utrzymane będą w ciepłej, ceglanej tonacji, nawiązującej do historycznej zabudowy gdańskiego Śródmieścia, natomiast elewacje dziedzińcowe zaprojektowano w jasnym tynku, kontrastującym z dominującą kolorystyką zespołu.

- Eksploatacja przedmiotowej inwestycji nie będzie przyczyniała się do zmian lub nasilania zmian klimatu, które mogłyby powodować: ulewne deszcze i gwałtowne powodzie, długie okresy bezdeszczowe (susze hydrologiczne), upały



(susze atmosferyczne), wyższe temperatury zimą, późne przymrozki, porywiste wiatry itp. 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.

- 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.
- Z uwagi na specyfikę inwestycji nie przewiduje się, aby jej realizacja, czy eksploatacja przyczyniły się do wystąpienia znaczących awarii mogących oddziaływać na zdrowie ludzi bądź środowisko.
- Planowane przedsięwzięcie, będące przedmiotem wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, realizowane będzie na terenie objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sienna Grobla - rejon ulic Wiesława i Siennickiej w mieście Gdańsku, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta Gdańska nr LXVI/1717/23 z dnia 31 sierpnia 2023 r. Inwestycja zlokalizowana jest na obszarze oznaczonym symbolem 007-M/U32. Natomiast teren Fazy I kompleksu zabudowy objęty jest ustaleniami ww. planu i karty terenu oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Polski Hak - rejon ulicy tzw. Nowej Wałowej w mieście Gdańsku, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XXXIX/1015/21 z dnia 30 września 2021 r. Inwestycja zlokalizowana jest na obszarze oznaczonym symbolem 003-M/U32. Lokalizacja przedsięwzięcia jest zgodna z ustaleniami ww. mpzp. 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 (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.), organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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 pozwolenia na budowę na podstawie projektu budowlanego inwestycji.

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 w Gdańsku, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gdańsku i Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” Zarządu Zlewni 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 złożonym wniosku zostały zamieszczone w publicznie dostępnym wykazie danych, prowadzonym w ramach Portalu EkoGdańsk (PEG), pod numerem 456/2025. Informacje o wydanej decyzji zostaną ujęte w przedmiotowym wykazie po jej wydaniu.

Zgodnie z art. 10 kpa tut. organ obwieszczeniem z dnia 4 marca 2026 r. powiadomił Strony postępowania o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia, co do zebranych dowodów i materiałów (obwieszczenie zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń i BIP urzędu oraz w pobliżu miejsca realizacji przedsięwzięcia). 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 1.1.45 załącznika do ww. ustawy

Załączniki:

Nr 1 – Charakterystyka przedsięwzięcia

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
z up.

Dagmara Nagórka-Kmieciak
ZASTĘPCA DYREKTORA WYDZIAŁU EKOLOGII I ENERGETYKI
KIEROWNIK REFERATU POLITYKI EKOLOGICZNEJ
/-/ dokument podpisany elektronicznie

Otrzymują:

1. BPI Project VIII Sp. z o.o.,
ul. Komitetu Obrony Robotników 48, 02-146 Warszawa
przez pełnomocnika
2. Strony przez obwieszczenie
3. aa

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
Zarząd Zlewni w Gdańsku
3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gdańsku

Potwierdzam zgodność wydruku z dokumentem wydanym w postaci elektronicznej:

Identyfikator dokumentu	6325353.16460390.21343131
Nazwa dokumentu	II.77D.2025.AM Decyzja OOS 22 04 2026.pdf
Tytuł dokumentu	II.77D.2025.AM Decyzja OOS 22 04 2026
Sygnatura dokumentu	WEiE-I.6220.77.2025
Data dokumentu	22.04.2026 12:08:29
Skrót dokumentu	DEAE9C7410FE2F1A3438A04CBC7958936F3 C3D7D
Wersja dokumentu	1.2
Data podpisu	22.04.2026
Sygnatariusz	Dagmara Maria Nagórka-Kmieciak
Stanowisko	Zastępca Dyrektora Wydziału - Kierownik Referatu
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
	EZD 3.132.66.66.
Data wydruku:	22.04.2026 13:26:29
Autor wydruku:	Marciniak Agnieszka