



**Prezydent Miasta Gdańska**

ul. Nowe Ogrody 8/12  
80-803 Gdańsk

Gdańsk, 20 maja 2026 r.

WEiE-I.6220.II.120D.2025.EI

**DECYZJA**  
**o środowiskowych uwarunkowaniach**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. 2025 r., poz. 1691 t.j.), 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 (Dz.U. 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.), a także § 3 ust. 2 pkt 2 w związku z § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b) oraz § 3 ust. 2 pkt 3 w związku z § 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 ROBYG ZAJEZDNIA WRZESZCZ 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie reprezentowanej przez Pełnomocnika z dnia 22 października 2025 r. (data wpływu: 23.10.2025 r., wpływ uzupełnień: 08.12.2025 r., 15.01.2026 r.) o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.:

**„Zespół zabudowy wielorodzinnej z usługami i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Stępkarskiej w Gdańsku”**

Inwestycja realizowana na terenie działek nr 214/3, 214/10 oraz na fragmencie działki nr 215 obręb 0081 i działki nr 1/8 obręb 0091 (zaplecze budowy na części działki nr 210/21 obręb 0081)

**ORZEKAM**

**1. nie stwierdzać potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,**

**2. określić następujące warunki i wymagania:**

**Etap realizacji**

- a) Zadbać, by urządzenia emitujące hałas o dużym natężeniu, w miarę możliwości nie pracowały jednocześnie, a w czasie przerw w pracy urządzenia i maszyny nie pracowały na tzw. biegu jałowym.**
- b) Roboty budowlane prowadzić w godzinach od 8:00 do 22:00 z możliwością prowadzenia prac przez całą dobę, jeśli wynika to ze specyfiki procesu technologicznego (np. podczas betonowania czy zacierania posadzek).**



- c) Prace ziemne prowadzić w sposób niezagrażający stateczności istniejących w sąsiedztwie obiektów, w tym budynków, dróg, instalacji.
- d) Dostosować przewidywane godziny wzmożonego ruchu samochodowego związanego z transportem materiałów budowlanych i 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.
- e) Transport materiałów budowlanych, maszyn budowlanych itp. nie może powodować utrudnień w poruszaniu się okolicznymi drogami i w dostępie do sąsiadujących z terenem inwestycji zabudowań.
- f) Postój/parkowanie pojazdów związanych z realizacją przedsięwzięcia oraz składowanie materiałów budowlanych muszą zostać zorganizowane w granicach terenu przedsięwzięcia.
- g) 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.
- h) Materiały budowlane dostarczać partiami, których wielkość jest niezbędna do prowadzenia robót budowlanych, w miarę możliwości unikać długotrwałego magazynowania materiałów.
- i) 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.
- j) Zastosować szczelne nawierzchnie komunikacyjne, zapobiegające przenikaniu zanieczyszczeń do gruntu.
- k) Prowadzić prace budowlane z zachowaniem ostrożności, w celu zapobiegania przedostawaniu się zanieczyszczeń do wód podziemnych, powierzchniowych i gleby.
- l) 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.
- m) Zaplecze budowy wyposażać w sorbenty, maty lub biopreparaty neutralizujące rozlewy przypadkowych wycieków substancji ropopochodnych. W celu neutralizacji ewentualnych wycieków substancji, należy je na bieżąco usuwać z wykorzystaniem sorbentów, a w przypadku znacznego zanieczyszczenia zapewnić jego sprawne zebranie i usunięcie przez uprawniony podmiot.



- n) Wykorzystywać nowoczesny, sprawny technicznie sprzęt, w celu minimalizacji ryzyka zaistnienia awarii i potencjalnego przedostania się do środowiska jakichkolwiek zanieczyszczeń.
- o) Prowadzić roboty przy pomocy odpowiednio przeszkolonych i zapoznanych z zagrożeniami pracowników, przy użyciu odpowiedniego sprzętu i urządzeń dobrej jakości, prawidłowo eksploatowanych i konserwowanych.
- p) Tankowanie oraz naprawy maszyn i sprzętu budowlanego prowadzić poza terenem przedsięwzięcia.
- q) Zaplecze budowy zorganizować na terenie inwestycji, w sposób eliminujący zagrożenie przedostania się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego, m.in. poprzez zabezpieczenie przed spływami przez zakrycie materiałów budowlanych takich jak żwir, kruszec, cement itp.
- r) W przypadku wycieku do środowiska substancji ropopochodnych: zabezpieczyć wyciek przed przedostaniem się do wód powierzchniowych i gruntowych. Zapewnić sprawne usunięcie go z powierzchni wody lub gruntu oraz bezwzględnie zlecić usunięcie skażonej warstwy ziemi wyspecjalizowanemu odbiorcy.
- s) 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. Do magazynowania odpadów wykorzystywać utwardzone podłoże lub kontenery szczelne z zadaszaniem, usytuowane na utwardzonym terenie, uszczelnionym, uniemożliwiającym ewentualne zanieczyszczenie środowiska gruntowo-wodnego.
- t) Wodę na cele bytowe oraz przeciwpożarowe na etapie realizacji pobierać z miejskiej sieci wodociągowej.
- u) Zaplecze budowy wyposażać w sanitariaty.
- v) W celu ograniczenia niezorganizowanej emisji pyłów w trakcie realizacji inwestycji:
- na placu budowy stosować środki minimalizujące pylenie np. zraszanie w warunkach niskiej wilgotności powietrza i wietrznej pogody,
  - place magazynowania materiałów sypkich zamiatać na mokro, hałdy materiałów sypkich zraszać wodą oraz stosować plandeki ograniczające pylenie,
  - 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.
- w) Prace budowlane i wycinkę drzew kolidujących z przedsięwzięciem prowadzić poza okresem lęgowym ptaków, tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia. Dopuszcza się prowadzenie prac w ww. okresie po wykluczeniu przez specjalistę ornitologa lęgu ptaków, co należy potwierdzić wpisem w dokumentacji z nadzoru przyrodniczego.
- x) 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.
- y) Usunięcie warstwy urodzajnej przeprowadzić w okresie, gdy winniczek *Helix pomatia* nie jest aktywny, czyli w okresie od ok. 1 listopada do ok. 1 kwietnia, prace prowadzić pod nadzorem przyrodniczym. W przypadku konieczności usunięcia humusu w okresie aktywności gatunku prace poprzedzić kontrolą w terenie i przeniesieniem osobników winniczka poza granice pasa budowlano-montażowego.
- z) Unikać pozostawiania niezasypanych wykopów, które mogłyby stać się tymczasowymi zbiornikami retencyjnymi spływających wód opadowych.
- aa) 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,
- bb) 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.
- cc) Przed wykonaniem budowy przeprowadzić remediację zanieczyszczonego gruntu zgodnie z zatwierdzonym planem remediacji. Prace remediacyjne historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi wykonywać zgodnie z harmonogramem i metodami określonymi w zatwierdzonym planie remediacji.
- dd) 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.,
  - prowadzenie konserwacji i naprawy maszyn pracujących na placu budowy na terenach specjalnie do tego przygotowanych - na uszczelnionym podłożu,
  - wyposażenie w sorbenty do usuwania zanieczyszczeń, zwłaszcza ropopochodnych i syntetycznych.

#### **Etap eksploatacji**

- a) Zaprojektować centrale wentylacyjne wyciągowe w halach garażowych oraz wentylatory dachowe o niskiej mocy akustycznej oraz przewidzieć ich wyciszenia m.in. poprzez stosowanie obudów, tłumików akustycznych, wibroizolatorów i ekranów akustycznych. Z uwagi na różnice wysokości projektowanych budynków, wyloty z urządzeń instalacyjnych z budynków o wysokości ok. 16 m nie powinny być skierowane w stronę elewacji budynków o wysokości ok. 25 m, lecz w stronę drogi.
- b) Odpady komunalne powstające w trakcie eksploatacji inwestycji przechowywać w pojemnikach przeznaczonych do segregacji, a następnie przekazywać do zagospodarowania firmie zgodnie z regulaminem zagospodarowania odpadów.
- c) Wodę na potrzeby nowoprojektowanych budynków pobierać z sieci wodociągowej.
- d) Ścieki socjalno-bytowe z nowoprojektowanych budynków odprowadzać do kanalizacji sanitarnej.
- e) Ewentualne ścieki z posadzki garażowej podczyszczać w układzie komory z poduszką sorbentową i odprowadzać do kanalizacji sanitarnej.
- f) Wody opadowe i roztopowe gospodarować poprzez wykorzystanie systemu dachów retencyjnych.



- g) Po uzyskaniu stosownego pozwolenia wodnoprawnego nadmiarową ilość wód opadowych i roztopowych, po podczyszczeniu odprowadzać do rzeki Motławy nowoprojektowanym wylotem.
- h) 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, w miarę możliwości oprawy oświetleniowe z płaskimi szybami zamontowanymi wewnątrz obudów i zawsze ze skierowanym strumieniem światła w dół, tak, aby emisja światła nie była kierowana w niebo lub w obszary, które nie potrzebują oświetlenia lub doświetlenia,
  - używać źródeł światła o jasności nie większej niż jest potrzebna do bezpiecznego korzystania np. z ulic czy chodników,
  - zastosować w miarę możliwości systemy inteligentnego sterowania, które zmniejszają ilość emitowanego światła w zależności od intensywności użytkowania przestrzeni wokół projektowanych obiektów,
  - zaprojektować oświetlenie w taki sposób, aby zminimalizować efekt odbicia światła przez elewacje sąsiednich budynków oraz nawierzchnie utwardzone (np. jezdnie),
  - urządzenia oświetleniowe, w tym reklamy, umieszczone na zewnątrz budynku lub w jego otoczeniu nie mogą powodować uciążliwości dla jego użytkowników ani też przechodniów i kierowców.

Warunki dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w projekcie budowlanym:

- a) Zastosować fundament płytowo-palowy.
- b) Wykonać podziemną część budynków w technologii wodoszczelnej.
- c) Dostosować kolorystykę nowych budynków do historycznych uwarunkowań miasta.
- d) Zaprojektować urządzenia do retencjonowania wody opadowej -zielone dachy oraz zielen na częściach stropowych kondygnacji parteru oraz kondygnacji podziemnej.
- e) Do nasadzeń roślinności stosować gatunki rodzime, zgodne siedliskowo.

#### UZASADNIENIE

Pismem z dnia 22 października 2025 r. (data wpływu: 23.10.2025 r., wpływ uzupełnień: 08.12.2025 r., 15.01.2026 r.) spółka ROBYG ZAJEZDNIA WRZESZCZ 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie reprezentowana przez Pełnomocnika wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.: „Zespół zabudowy



**wielorodzinnej z usługami i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Stępkarskiej w Gdańsku**". Inwestycja realizowana będzie na terenie działek nr 214/3, 214/10 oraz na fragmencie działki nr 215 obręb 0081 i działki nr 1/8 obręb 0091 (zaplecze budowy na części działki nr 210/21 obręb 0081).

Do podania Wnioskodawca załączył:

1. kartę informacyjną przedsięwzięcia,
2. wypis i 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 dokumentacji w sprawie tut. organ pismem nr WEiE-I.6220.II.120p<sub>1</sub>.2025.EI z dnia 17 listopada 2025 r. wezwał do uzupełnienia wniosku. Uzupełnienie złożono do tut. organu w dniu 8 grudnia 2025 r. Tut. organ pismem nr WEiE-I.6220.II.120p<sub>2</sub>.2025.EI z dnia 15 grudnia 2025 r. ponownie wezwał do uzupełnienia wniosku. Stosowne uzupełnienie wpłynęło do tut. organu w dniu 15 stycznia 2026 r.

Tut. organ obwieszczeniem z dnia 22 stycznia 2026 r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie, informując jednocześnie o możliwości zapoznania się z dokumentami i złożenia ewentualnych uwag i wniosków. Obwieszczenie zamieszczono na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz w pobliżu miejsca realizacji przedsięwzięcia. Uwagi od stron postępowania nie wpłynęły.

Zgodnie z przedłożoną kartą informacyjną, planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu budynków wielorodzinnych mieszkalno-usługowych z halami garażowymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Stępkarskiej w Gdańsku, na działkach nr 214/3, 214/10 obręb 0081 oraz na fragmencie działki nr 215 obręb 0081 i działki nr 1/8 obręb 0091. Na etapie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się dodatkowo wykorzystanie części działki 210/21 obręb 081 z przeznaczeniem na zaplecze placu budowy.

Dla przedmiotowej inwestycji w dniu 6 listopada 2023 r. Prezydent Miasta Gdańska wydał decyzję środowiskową nr WŚ-I.6220.II.60D.2022.AN, jednak Inwestor zmienił warunki techniczne inwestycji w istotnym zakresie co wymagało uzyskania nowej decyzji środowiskowej. Decyzja nr WEiE.I.6220.I.159D.2024.EI o środowiskowych uwarunkowaniach została wydana dnia 10 czerwca 2025 r. przez Prezydenta Miasta Gdańska. Inwestor wystąpił z wnioskiem o wydanie nowej decyzji o środowiskowych



uwarunkowaniach w związku ze zmianą planowanych parametrów przedsięwzięcia obejmującego obiekty:

- E, E1,
- I, I1,
- I2,
- H,
- G,

w tym w zakresie powierzchni miejsc postojowych.

Dla budynków E, E1, I, I1 i I2 uzyskano pozwolenie na budowę.

Na terenie opracowania obejmującym w całości działkę nr 214/3, 214/10 oraz część działki nr 215 obręb 081 i dz. ew. 1/8 obręb 091 planuje się zabudowę w postaci pięciu budynków wielorodzinnych mieszkalno-usługowych posadowionych na kondygnacji podziemnej garażu wraz kanalizacją deszczową. Garaże zlokalizowane zostaną również w części parterowej projektowanych budynków.

Wjazd do części garażowej dla budynku E, E1 będzie się odbywał z drogi publicznej oraz drogi wewnętrznej. Wjazdy do części garażowej pozostałych budynków będą z drogi wewnętrznej.

Projektowana zabudowa realizowana będzie etapowo. Ilość i kolejność etapów uzależniona będzie od sytuacji rynkowej.

Podstawowe parametry charakteryzujące poszczególne budynki przedstawiono w tabeli:

Kubatura	Liczba kondygnacji nadziemnych	Wysokość budynków [m]	Liczba kondygnacji podziemnych
E,E1	8	24,97	1
I,I1	8	24,97	1
I2	5	15,97	1
H	5/8	15,97/24,97	1
G	8	24,97	1

W obrębie kompleksu zabudowy przewiduje się usługi o charakterze materialnym i niematerialnym (handel, biura, gastronomia itp.).

Przewiduje się realizację:

- ok. 800 lokali apartamentowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 40000 m<sup>2</sup>,



- ok. 30 lokali usługowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 1800 m<sup>2</sup>,
- maksymalnie 900 miejsc postojowych, z czego 29 miejsc terenowych.

Wjazd na teren kompleksu zabudowy zaplanowano poprzez projektowany układ drogowy (wg odrębnego opracowania) połączony z ulicą Stępkarską oraz ulicą Wałową, wjazdy do części garażowej budynków (podziemnej i na poziomie parteru) zlokalizowane będą w południowej oraz w centralnej części opracowania. Na terenie, oprócz dróg pożarowych i dojazdów do parkingów, nie planuje się ciągów komunikacyjnych dla pojazdów. Część naziemna będzie przeznaczona w całości dla pieszych. W obrębie kompleksu zabudowy zaprojektowano również roślinność urządzoną, place rekreacyjne, plac zabaw, nawierzchnie utwardzone, obiekty małej architektury.

Całkowita powierzchnia terenu przedsięwzięcia może wynieść maks. 2,44 ha, z czego 2,14 ha stanowi teren inwestycji natomiast 0,3 ha zaplecze budowy lokalizowane na części działki nr ewid. 210/21. Łączna powierzchnia parkingów oraz infrastruktury jej towarzyszącej wyniesie maks. 2,30 ha.

Posadzki parterów obiektów będą posadowione na rzędnych 2,7 oraz 3,2 m n.p.m.

Chodniki zostały zaprojektowane w sposób umożliwiający wejście do każdej części budynku bez konieczności pokonywania schodów lub pochylni. Dojścia piesze spełniają wymóg dopuszczalnego nachylenia dla chodników.

W skład infrastruktury technicznej towarzyszącej zabudowie będą wchodzić:

- zewnętrzne instalacje energetyczne, oświetleniowe i teletechniczne,
- przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepłownicze, energetyczne, teletechniczne,
- trafostacje i śmietniki wbudowane w partery budynków.

Na terenie inwestycji projektuje się:

- tereny utwardzone tj. dojścia do budynków, drogi wewnętrzne i pożarowe z układem chodników, miejsca parkingowe,
- tereny nieutwardzone tj. tereny zielone, zieleń na stropie części podziemnej,
- ogrodzenia ogródków lokatorskich, schody terenowe i murki oporowe,
- małą architekturę tj. ławki, donice, miejsca postojowe dla rowerów, kosze na śmieci,
- plac zabaw i place rekreacji z urządzeniami oraz ogólnodostępne tereny rekreacyjne,
- wjazd na teren zabudowy od strony południowej opracowania (ul. Stępkarskiej),
- drogę wewnętrzną i wjazdy do części garażowych budynków na kondygnacji podziemnej i kondygnacji parteru.

W ramach realizacji inwestycji w postaci budowy zespołu budynków wielorodzinnych mieszkalno-usługowych z halami garażowymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przewiduje się:

- organizację zaplecza na części działki nr 210/21 obręb 081,



- wykonanie prac przygotowawczych w obrębie terenu inwestycyjnego przeznaczonego pod budowę zespołu budynków wielorodzinnych mieszkalno-usługowych, w tym usunięcie kolidującej roślinności w wymaganym zakresie, usunięcie kolidującej infrastruktury sieciowej,
- wykonanie tymczasowej obudowy wykopu, np. w postaci palisad z kolumn wierconych,
- wykonanie niezbędnych robót ziemnych - przygotowanie wykopów szerokoprzestrzennych pod prace fundamentowe oraz towarzyszące im prace remediacyjne i archeologiczne,
- odwodnienie wykopów np. igłofiltrami,
- wykonanie pali do spodu płyty fundamentowej (ostateczna kolejność prowadzenia robót związanych z palowaniem zostanie określona na etapie prac projektowych),
- odwodnienie gruntu przeznaczonego do usunięcia,
- głębienie wykopu do rzędnej zgodnie z projektem,
- wzniesienie konstrukcji obiektów,
- wykonanie wszystkich niezbędnych przyłączy, instalacji, urządzeń,
- wykonanie powierzchni utwardzonych tj. infrastruktury drogowej, ciągów pieszych, placów, wjazdów do garaży podziemnych i w części parterowej, schodów terenowych,
- wykonanie powierzchni nieutwardzonych tj. terenów zielonych wraz z nasadzeniami,
- realizację elementów małej architektury (ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery, plac zabaw, place rekreacyjne),
- realizację oświetlenia zewnętrznego.

Realizację całego przedsięwzięcia planuje się na ok. 6 lat – obiekty będą powstawały etapowo. Czas trwania prac budowlanych i etapowanie uzależnione będą od sytuacji rynkowej.

Nowoprojektowane obiekty budowlane to 5 kubatur mieszkalnych z usługami i garażami w parterach posadowionych na jednokondygnacyjnym garażu podziemnym. Budynki zostały przewidziane w technologii żelbetowej monolitycznej wylewanej na mokro, w postaci szkieletowej z wypełnieniem z bloczka wapienno-piaskowego oraz w formie pełnej. Budynki będą posiadały zmienną liczbę kondygnacji nadziemnych:

- budynki E, E1, I, I1, H, G: od 1 do 8 kondygnacji,
- budynek I2: od 1 do 5 kondygnacji.

Kondygnacja podziemna to hale garażowe mieszczące miejsca postojowe, zespoły komórek lokatorskich oraz pomieszczenia techniczne. Dostęp do hal garażowych będą umożliwiać wjazdy, wszystkie klatki schodowe i windy. Część garażowa zaprojektowana została również w części parterowej projektowanych budynków.

Część podziemną budynków projektuje się w technologii żelbetowej szczelnej.



W istniejących warunkach gruntowo - wodnych projektuje się posadowienie pośrednie w postaci płyty fundamentowej opartej na palach. Jako zabezpieczenie wykopu przyjmuje się palisady. Ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, na czas prowadzenia robót ziemnych i fundamentowych przewiduje się odwodnienie wykopu za pomocą np. zestawu igłofiltrowego (o wydatku do 10 m<sup>3</sup>/h).

Posadzki parterów będą posadowione na rzędnych 2,7 m n.p.m. i 3,2 m n.p.m.

Elewacje budynków wykonane zostaną z płyt elewacyjnych włóknocementowych (fasada wentylowana) i cegły elastycznej w dominującym kolorze szarobeżowym i ceglanym. Projekt dopuszcza również zastosowanie rozwiązań równoważnych. Projektuje się jednolity kolor stolarki okiennej dla poszczególnych budynków oraz jednolitą formę balkonów i logii na kondygnacjach powtarzalnych. Dachy budynków zaprojektowano jako płaskie zielone.

W ramach realizacji przedsięwzięcia projektuje się wykonanie terenów utwardzonych w postaci wewnętrznego układu drogowego, terenowych miejsc postojowych i zjazdów do garaży, chodników i dojazdów do budynków. Droga dojazdowa i rampy zjazdowe do garaży wykonane zostaną z nawierzchni trwałej np. kostki kamiennej i betonowej. Chodniki wykonane zostaną z płyty lub kostki betonowej/kamiennej i/lub deski z drewnianej. Projekt dopuszcza również zastosowanie rozwiązań równoważnych.

W związku z realizacją kompleksu zabudowy mieszkaniowej projektuje się budowę miejsc postojowych w halach garażowych (podziemnej i w części parterowej) w ilości max. 871 szt. oraz terenowych w liczbie 29 szt. Projektowane miejsca postojowe będą zlokalizowane na kondygnacjach parterowych oraz w podziemnych halach garażowych, do których wjazdy będą zlokalizowane na poziomie parteru osobno dla zabudowy E, E1, osobno dla I, I1 i dla G, H, I2. Bezpośredni dojazd do miejsc postojowych w hali będą stanowiły wewnętrzne drogi usytuowane w garażach. Naziemne miejsca postojowe wykonane zostaną z kostki betonowej. Połączenie inwestycji z drogą publiczną zrealizowane zostanie przez 2 zjazdy (bezpośredni wyjazd z garażu oraz zjazd z drogi wewnętrznej).

W ramach inwestycji wykonany zostanie odcinek drogi wewnętrznej łączącej drogę publiczną z wjazdami do garażu podziemnego i w części parterowej budynków oraz z drogą pożarową. Droga manewrowa stanowi jednocześnie drogę pożarową. Całkowita długość drogi manewrowej wynosi ok. 300 m. Zaprojektowano drogę o nawierzchni trwałej. Zjazd do garażu podziemnego w budynku E, E1 będzie się odbywał bezpośrednio z projektowanego lokalnego układu drogowego (wg odrębnego opracowania). Szerokość zjazdów do garaży wynosi 5,5 m.



Miejsca postojowe i zjazdy do garaży wykonane zostaną z kostki betonowej/kamiennej na podsypce cementowo – piaskowej pod kostkę, kruszywie łamanym, stabilizowanym mechanicznie oraz warstwie z geosyntetyków. Chodniki wykonane zostaną z płyty lub kostki betonowej/kamiennej i/lub deski z drewnianej na podsypce cementowo – piaskowej i kruszywie łamanym stabilizowanym mechanicznie. Projekt dopuszcza również zastosowanie rozwiązań równoważnych.

Budynki będą zaopatrywane w wodę z nowoprojektowanej sieci wodociągowej w ulicach Stępkarskiej, Rybaki Górne oraz 010-KX, do której zrealizowane będą przyłącza wodociągowe. Doprowadzona woda będzie służyć do zaspokojenia potrzeb gospodarczo-bytowych, socjalnych oraz celów p.poż.

Ścieki sanitarne odprowadzane będą do projektowanej wg odrębnego opracowania miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach Stępkarskiej, 007-KD80, 010-KX. Do tych kanałów zostaną wykonane przyłącza sanitarne.

Wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji będą częściowo zagospodarowane na terenie opracowania poprzez wykorzystanie potencjału systemu dachów zielonych retencyjnych nad kondygnacjami mieszkalnymi i garażowymi. Nadmiarowa ilość wód opadowych będzie przyjmowana przez wpusty i odprowadzana do projektowanego wylotu do rzeki Motławy. Długość kanalizacji deszczowej na terenie inwestycji wraz z wylotem do rzeki Motławy będzie wynosiła ok. 550 m.

Zaopatrzenie w ciepło projektowanych budynków przewidziano z miejskiej sieci ciepłowniczej.

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 i 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 22 stycznia 2026 r. nr WEiE-I.6220.II.120R<sub>1</sub>.2025.EI, WEiE-I.6220.II.120R<sub>2</sub>.2025.EI i WEiE-I.6220.II.120R<sub>3</sub>.2025.EI wystąpił odpowiednio do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Gdańsku, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (PPIS) w Gdańsku i Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” (PGW WP), o opinii co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

RDOŚ pismem nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.50.2026.AK.1 z dnia 6 lutego 2026 r. wezwał do uzupełnienia dokumentacji.



PGW WP Zarząd Zlewni pismem nr GG.ZZŚ.4130.43.1.2026.KK z dnia 9 lutego 2026 r. wezwało do uzupełnienia dokumentacji.

Biorąc powyższe pod uwagę tut. organ pismem nr WEiE-I.6220.II.120p<sub>4</sub>.2025.EI z dnia 13 lutego 2026 r. przekazał ww. wezwania wnioskodawcy. Stosowne uzupełnienie złożono do tut. organu w dniu 6 marca 2026 r.

Tut. organ pismami z dnia 10 marca 2026 r. nr WEiE-I.6220.II.120p<sub>5</sub>.2025.EI, WEiE-I.6220.II.120p<sub>6</sub>.2025.EI i WEiE-I.6220.II.120p<sub>7</sub>.2025.EI przekazał ww. uzupełnienie odpowiednio do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gdańsku i Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” Zarząd Zlewni.

PGW WP ZZ pismem nr GG.ZZŚ.4130.43.2.2026.KK z dnia 27 marca 2026 r. przekazał wniosek tut. organu o opinię co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia zgodnie z właściwością do PGW WP Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku.

PGW WP RZGW opinią nr G.RZŚ.4310.2.27.2026.MJ.1 z dnia 13 kwietnia 2026 r. nie stwierdziło potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

PPIS nie zajął stanowiska w ustawowym terminie co zgodnie z treścią art. 78 ust. 4 ustawy ooś traktuje się jako brak zastrzeżeń.

RDOŚ postanowieniem nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.50.2026.AK.2 z dnia 2 kwietnia 2026 r. wyraził opinię o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Warunki i wymagania dotyczące etapu realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia oraz do uwzględnienia w projekcie budowlanym określone w opinii Dyrektora PGW RZGW w Gdańsku oraz postanowieniu RDOŚ w Gdańsku zostały uwzględnione w punkcie 2 orzeczenia niniejszej decyzji.

W trakcie przeprowadzania kwalifikacji 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, ustalono co następuje:

- Planowane przedsięwzięcie polegające na budowie zespołu budynków wielorodzinnych mieszkalno-usługowych z halami garażowymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Stępkarskiej w Gdańsku na terenie działek nr 214/3, 214/10 oraz na fragmencie działki nr 215 obręb 0081 i działki nr 1/8 obręb 0091 (zaplecze budowy na części działki nr 210/21 obręb 0081 jest kwalifikowane zgodnie 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. 2 pkt 2 ww. rozporządzenia tj. przedsięwzięcie „polegające na rozbudowie, przebudowie lub montażu realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia wymienionego w ust. 1, z wyłączeniem przypadków, w których ulegająca zmianie lub powstająca w wyniku rozbudowy, przebudowy lub montażu część realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia nie osiąga progów określonych w ust. 1, o ile zostały one określone; w przypadku gdy jest to druga lub kolejna rozbudowa, przebudowa lub montaż, sumowaniu podlegają parametry tej rozbudowy, przebudowy lub montażu z poprzednimi rozbudowami, przebudowami lub montażami, o ile nie zostały one objęte decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach” w związku z:
  - § 3 ust. 1 pkt 58 lit b) „garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż: (...) 1,0 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a”, czyli poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy.
- § 3 ust. 2 pkt 3 ww. rozporządzenia tj. przedsięwzięcie „nieosiągające progów określonych w ust. 1, jeżeli po zsumowaniu parametrów charakteryzujących przedsięwzięcie z parametrami planowanego, realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia tego samego rodzaju znajdującego się na terenie jednego zakładu lub obiektu osiągną progi określone w ust. 1” w związku z:
  - § 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 m<sup>3</sup> na godzinę, inne niż wymienione w pkt 73, jeżeli w odległości mniejszej niż 500 m znajdują się inne urządzenia lub inny zespół urządzeń umożliwiający pobór wód podziemnych o zdolności poboru wody nie mniejszej niż 1 m<sup>3</sup> na godzinę, z wyłączeniem zwykłego korzystania z wód”.

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

- Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia jest niezbędna m.in. przed uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz wydaniem pozwolenia wodnoprawnego.



- Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest w centralnej części miasta Gdańsk, w sąsiedztwie historycznego Śródmieścia Gdańska, administracyjnie w dzielnicy Śródmieście, na lewym brzegu Motławy. Planowane budynki wraz z infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowane będą na działkach 214/3 i 214/10 oraz fragmencie dz. ew. 215 obręb 081 i 1/8 obręb 091. Zaplecze budowy zorganizowane zostanie na części działki nr ewid. 210/21 (posadowienie kontenerów, miejsca magazynowania materiałów budowlanych, miejsca magazynowania odpadów i mas ziemnych, parking pracowników budowy).

W najbliższym sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia zlokalizowane są:

- od północy – teren należący do Stoczni Cesarskiej Development Sp. z o.o.,
- od wschodu – projektowany ciąg pieszo-rowerowy i dalej rzeka Motława,
- od południa – pas drogowy,
- od zachodu – działka PSG na której projektowany jest pas drogowy ul. Nowa Wałowa.

W obrębie terenu inwestycyjnego trwają obecnie prace budowlane związane z realizacją sąsiednich inwestycji mieszkaniowych, co związane jest z obecnością dużej ilości sprzętu budowlanego, pojazdów budowy, kontenerów budowy, miejsc tymczasowego magazynowania mas ziemnych i materiałów budowlanych. Istniejąca roślinność niska jest uboga - reprezentowana jest przez typowe gatunki ruderalne oraz nieliczne zadrzewienia.

- Dla terenu działek 210/19, 214/3 i 214/4 obręb 0081 (po dokonanych podziale działki nr 214/4 powstała działka nr 214/10) w związku ze stwierdzonym zanieczyszczeniem powierzchni ziemi sporządzony został plan remediacji, który został zatwierdzony decyzją znak RDOŚ-Gd-WZS.515.18.21.MB.10 z dnia 21 września 2022 r. Projekt planu objął obszar o łącznej powierzchni 6352 m<sup>2</sup>. Przeprowadzone badania w obrębie gruntu rodzimego na tym terenie wykazały przekroczenia dopuszczalnych stężeń dla:
  - węglowodorów – sumy węglowodorów C6 – C12, składników frakcji benzyn,
  - węglowodorów aromatycznych – ksyleny,
  - wielopierścieniowych węglowodorów aromatycznych – naftalen, antracen, chryzen, benzo(a)antracen, benzo(b)fluoranten,
  - cyjanków – związki kompleksowe.

Biorąc pod uwagę powyższe konieczne jest wykonanie prac remediacyjnych, które doprowadzą do zawartości w glebie ww. substancji do poziomu właściwego dla I grupy gruntów zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z 1.09.2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. z 2016 r. poz. 1395). Remediacja polegać będzie na zastosowaniu dwóch metod, tj. ex-situ co oznacza usunięcie zanieczyszczonego gruntu oraz metody in-situ czyli pozostawienia gruntu o mniejszej zawartości zanieczyszczeń do samooczyszczenia. Zgodnie z ww. decyzją zatwierdzającą plan remediacji, prace te należy zakończyć do końca 2025 r.



- Na etapie opracowania inwestycji przeprowadzono analizę możliwych wariantów przedsięwzięcia. Wariantowanie dotyczyło zaopatrzenia obiektów w ciepło i ciepłą wodę użytkową. W wariacie wybranym do realizacji obiekty będą zaopatrywane w ciepło z miejskiej sieci, wariant alternatywny zakładał zaopatrzenie w ciepło z kotłowni opalanej gazem ziemnym. Wybrany został wariant korzystniejszy środowiskowo, czyli zaopatrzenie obiektów z miejskiej sieci ciepłowniczej.
- Na etapie przygotowania terenu do realizacji inwestycji będą wymagane prace rozbiórkowe w zakresie istniejących instalacji. Prace rozbiórkowe prowadzone będą powszechnie przyjętymi metodami, tj.: demontaż ręczny i przy użyciu maszyn i urządzeń (np. koparko-ładowarki). Wywóz materiału z rozbiórki odbywać się będzie samochodami ciężarowymi. Dokładna liczba sprzętu użytego do tych prac jest na obecnym etapie trudna do oszacowania i zależna będzie od przyjętego harmonogramu realizacji.
- W związku z projektowanymi kondygnacjami podziemnymi budynków oraz budową przyłączy i instalacji zewnętrznych konieczne będzie wykonanie wykopów budowlanych. W istniejących warunkach gruntowo - wodnych przewiduje się posadowienie pośrednie w postaci płyty fundamentowej opartej na palach w wykopie zabezpieczonym palisadą na całej długości. Przewidywana rzędna dna wykopu przy zakładanym poziomie 0 posadzki na poziomie 2,7 i 3,2 m n.p.p.m. to ok. 1,1 m n.p.m (z lokalnymi przegłębieniami do rzędnej ok. -1,6 m n.p.m.).

W związku ze stwierdzeniem wody powyżej głębokości ingerencji w grunt możliwa będzie konieczność odprowadzenia tych wód z wykopu – nie przewiduje się, by wydajności tych odwodnień przekroczyły 10 m<sup>3</sup>/h. W przypadku wystąpienia intensywnego deszczu możliwe jest zebranie się wody w wykopie budowlanym, która zostanie odprowadzona do kanalizacji deszczowej. Biorąc pod uwagę inwestycje sąsiadujące, planowane i realizowane w odległości 500 m od planowanej inwestycji nie wyklucza się możliwości prowadzenia odwodnień w tym samym czasie, co odwodnienia wykopu niniejszej inwestycji będącej przedmiotem wniosku o wydanie decyzji środowiskowej. Z uwagi na powyższe kwalifikację przedsięwzięcia rozszerzono o § 3 ust. 2 pkt 3 w związku z § 3 ust. 1 pkt 74 rozporządzenia 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.).

Z treści KIP wynika, że zastosowanie obudowy wykopu oraz posadowienie den wykopów w utworach słabo przepuszczalnych wyeliminuje powstanie leja depresji, a tym samym ograniczy oddziaływanie odwodnienia do terenu odwadnianego. W związku z tym, projektowanie odwodnienia nie będzie miało wpływu na warunki wodno – gruntowe oraz nie wpłynie w żaden sposób na zarówno działki sąsiednie jak i na sąsiadującą zabudowę.

Ponadto w celu monitorowania poziomu wód podziemnych odwadnianej warstwy wodonośnej (holoceńskiego poziomu wodonośnego) Inwestor pozostawi dwa



igłofiltry otwartych oraz wykona dodatkowych 6 otworów obserwacyjnych oraz 6 otworów obserwacyjnych ujmujących plejstoceńsko – holoceński poziom wodonośny (z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze, tj. ewentualność wystąpienia kontaktu obu poziomów wodonośnych).

- Ścieki sanitarne powstające na etapie realizacji inwestycji zagospodarowane zostaną przez wynajmującego przenośne toalety lub odprowadzone zostaną z kontenera socjalnego do kanalizacji sanitarnej. Przenośne toalety zostaną zlokalizowane w obrębie wyznaczonego zaplecza budowy.
- Planowane budynki zaopatrywane będą w wodę poprzez podłączenie do miejskiej sieci wodociągowej. Woda pobierana będzie na cele bytowo-gospodarcze oraz p.poż. Ścieki sanitarne odprowadzane będą do miejskiej kanalizacji sanitarnej. Ścieki pochodzące z posadzek garaży przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej będą podczyszczane za pomocą urządzeń podczyszczających w halach garażowych. Ścieki związane z funkcjonowaniem potencjalnych usług gastronomicznych odprowadzane będą po podczyszczeniu w separatorach tłuszczu do kanalizacji sanitarnej i następnie do kanalizacji miejskiej.
- Wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji zagospodarowane będą częściowo na własnym terenie zielonym – na dachach zielonych w miejscu ich występowania nad kondygnacjami mieszkalnymi i kondygnacjami podziemnymi garaży. Wody opadowe z całości inwestycji po podczyszczeniu do wartości minimalnych, zostaną odprowadzone wylotem do rzeki Motławy.

Wody opadowe odprowadzane z terenu przedsięwzięcia będą zasadniczo wodami czystymi z uwagi na ograniczenie do minimum ruchu pojazdów po terenie. Ścieki z hal garażowych i lokali usługowych po podczyszczeniu będą odprowadzane do miejskiej kanalizacji sanitarnej. Zrzut wód niezagospodarowanych na miejscu, skierowany zostanie do wylotu do rzeki Motławy. Substancje ropopochodne unieszkodliwiane będą za pomocą wysokosprawnego separatora lamelowego zlokalizowanego w rejonie wylotu za studnią kontrolną.

- Ruch pojazdów budowy odbywać się będzie z wyznaczonych zjazdów z terenu budowy zgodnie z uzgodnieniem z GZDiZ (aktualnie GZD). W obrębie terenu Inwestora zostaną wyznaczone drogi technologiczne umożliwiające sprawne poruszanie się pojazdów i maszyn budowy w obrębie terenu objętego aktualnie pracami. Przewiduje się, że w ciągu doby na teren prac będzie wjeżdżać od 8 do 12 pojazdów ciężarowych (transport materiałów budowlanych, betonu, wywóz urobku podczas prac ziemnych) oraz średnio ok. 50 pojazdów osobowych.

Na czas budowy podjęte zostaną działania mające na celu ograniczenie uciążliwości wynikających z ruchu pojazdów budowy w pasie drogowym okolicznych ulic przebiegających wzdłuż istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Zasadniczy ruch pojazdów oraz zaopatrzenia będzie odbywał się w godzinach od 7:00 do 22:00 od poniedziałku do piątku oraz w godzinach 7:00 – 14:00 w soboty. Wyjątek stanowić będzie etap betonowania obiektów, gdzie ruch pojazdów,



ze względów technologicznych, może odbywać się nawet całą dobę, do zakończenia betonowania danej sekcji.

- Na etapie realizacji przedsięwzięcia wystąpi emisja substancji do powietrza. Źródłem emisji zanieczyszczeń atmosfery na etapie robót budowlanych będą:
  - maszyny do robót ziemnych tj.: koparko – ładowarka, ładowarka teleskopowa, walce wibracyjne, koparki obrotowe,
  - maszyny do robót instalacyjnych tj.: żurawie samochodowe, spawarki,
  - transport materiałów budowlanych oraz mas ziemnych (zarówno emisje związane ze spalinami z pojazdów ciężarowych jak i emisja niezorganizowana – pylenie transportowanych mas ziemnych),
  - prace wykończeniowe (malowanie, spawanie).

Przewiduje się występowanie emisji, wynikającej z ruchu pojazdów osobowych i ciężarowych oraz z pracy maszyn i urządzeń budowlanych, a także z procesów spawania elektrycznego i malowania powierzchni i innych elementów budynków.

Z uwagi na fakt, że emisje te będą miały charakter miejscowy i okresowy oraz ustaną po zakończeniu prac budowlanych, nie wpłyną w istotny sposób i nie pogorszą trwale stanu aerosanitarne rejonu.

Na etapie eksploatacji emisje zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego powstawać będą podczas następujących operacji:

- praca silników spalinowych pojazdów poruszających się w obrębie parkingów podziemnych – emisja zorganizowana odbywająca się wylotami ponad dach budynku,
- praca silników spalinowych pojazdów poruszających się po drodze wewnętrznej dojazdowej do garażu podziemnego – emisja niezorganizowana,
- praca silników spalinowych pojazdów poruszających się na drodze dojazdowej do projektowanego przedsięwzięcia i najbliższym układzie drogowym – emisja niezorganizowana skumulowana,
- funkcjonowania strefy usługowej (lokale gastronomiczne) oraz miejsc gromadzenia odpadów (emisja zorganizowana i niezorganizowana).

Przeprowadzona w karcie informacyjnej przedsięwzięcia analiza emisji substancji do powietrza wykazała, że poziomy stężenie zanieczyszczeń emitowanych z terenu inwestycji nie będą powodowały przekroczeń dopuszczalnych poziomów stężeń w powietrzu.

- W okresie budowy wystąpią okresowo oddziaływania akustyczne i wibracyjne związane z pracą ciężkich maszyn drogowych i pojazdów transportowych. Oddziaływanie związane z emisją hałasu do środowiska będzie krótkotrwałe i nie spowoduje trwałych zmian w środowisku. Nie jest ono normowane na etapie budowy. Emisja hałasu może krótkotrwałe oddziaływać na środowisko w trakcie wykonywania robót budowlanych, po tym okresie emisja hałasu będzie w granicach normatywnych.



Źródłem wibracji w zakresie 10 Hz – 80 Hz będą przede wszystkim prace związane ze stabilizacją podłoża przy budowie dróg wewnętrznych, wykonywane za pomocą urządzeń wibracyjnych. W przypadku prowadzenia tych prac, jak i innych będących źródłem wibracji w bliskim otoczeniu budynków, tj. w odległości mniejszej niż 30 m od nich, należy podczas tych prac bezwzględnie monitorować poziom drgań przekazywanych przez podłoże na budynki i odpowiednio dostosowywać poziom wibracji urządzeń budowlanych do mierzonych drgań poziomych budynku. Drgania poziome budynku nie mogą przekroczyć dolnej granicy strefy III skali SWD podanej w PN-B-02170:2016-12, tj. granicy drgań szkodliwych dla budynku, powodujących lokalne zarysowania i spękania, przez co osłabiają konstrukcję budynku i zmniejszają jego nośność oraz odporność na dalsze wpływy dynamiczne. Palowanie zostanie wykonane metodami gwarantującymi brak wibracji.

Na etapie eksploatacji projektowany kompleks zabudowy będzie źródłem:

- hałasu komunikacyjnego - ruch pojazdów mieszkańców, pracowników i klientów usług, epizodycznie pojazdów firmy zajmującej się odbieraniem odpadów, incydentalnie maszyny i pojazdy wykorzystywane na potrzeby prac konserwacyjnych czy remontowych,
- hałasu instalacyjnego - praca urządzeń systemu wentylacji obiektów zlokalizowanych na dachach.

W obrębie kompleksu zabudowy nie przewiduje się funkcji przemysłowych lub usług uciążliwych, stąd nie wystąpią towarzyszące tego typu przedsięwzięciom oddziaływania.

Z przeprowadzonej analizy wpływu przedsięwzięcia na klimat akustyczny wynika, że planowane przedsięwzięcie na terenie inwestycyjnym i poza nim nie będzie powodowało przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r.

- W trakcie realizacji inwestycji powstaną odpady z przygotowania terenu pod inwestycję (roboty ziemne), 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. Prace przygotowawcze związane z usuwaniem roślinności będą skutkować powstaniem pewnej ilości odpadów biodegradowalnych. Część mas ziemnych zostanie przewidzianych do wywiezienia z terenu budowy jako odpad (grunty zanieczyszczone, powstałe w wyniku prac remediacyjnych oraz te, których nie będzie można wykorzystać na terenie budowy).

Możliwe jest powstanie odpadów gleby i ziemi o charakterze niebezpiecznym - zanieczyszczony grunt sklasyfikowany zostanie jako 17 05 03\* - gleba i ziemia, w tym kamienie, zawierające substancje niebezpieczne (np. PCB).

Odpady inne niż niebezpieczne to przede wszystkim odpady z grupy 17 tj. odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury



drogowej, które powinny być w pierwszej kolejności poddane przetworzeniu w drodze odzysku. Na etapie budowy powstaną także odpady z grupy 15 (odpady opakowaniowe), 16 (demontaż oświetlenia) oraz pewna ilość odpadów komunalnych i komunalno-podobnych z grupy 20 03 tj. odpady komunalne powstające w wyniku obsługi zaplecza socjalnego w obrębie placu budowy. Odpady komunalne odbierane będą sukcesywnie przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo na podstawie indywidualnej umowy. W trakcie prac budowlanych powstawać mogą także odpady związane z użytkowaniem i eksploatacją ciężkiego sprzętu używanego na placu budowy. Będą to m.in. odpady z grupy 13 02, tj. odpadowe oleje silnikowe, przekładniowe i smarowe oraz 15 02 02 tj. sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania. Na podstawie ustawy o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 1587 ze zm.) wytwórcą odpadów powstających w wyniku świadczenia usług związanych z wykonaniem przedmiotu zamówienia jest wykonawca robót budowlanych. Wytwórca odpadów, zobowiązany jest na podstawie ww. ustawy do prawidłowego gospodarowania wytworzonymi odpadami. Obowiązek ten może zlecić innym podmiotom, jednakże tylko tym, które posiadają odpowiednie zezwolenia.

Na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia powstaną odpady typowe dla obiektów o charakterze mieszkaniowo-usługowym. Głównym rodzajem powstających odpadów będą segregowane i zmieszane odpady komunalne (grupa 20), a także odpady pochodzące z gastronomii i innych usług. Odpady wytwarzane będą również w związku z obsługą systemów infrastrukturalnych w obrębie kompleksu zabudowy, w tym funkcjonowaniem oświetlenia części wspólnej oraz eksploatacją kanalizacji deszczowej. Wewnętrzne systemy kanalizacji sanitarnej w garażu będą okresowo konserwowane i czyszczone, a powstałe odpady będą przekazywane firmom posiadającym stosowne zezwolenia. W przypadku zlecenia prac konserwacyjnych podmiotom zewnętrznym, wytwórcą odpadów będzie podmiot prowadzący te prace. Jego obowiązkiem będzie zagospodarowanie odpadów zgodnie z przyjętymi zasadami (odpowiedni transport, magazynowanie i przetwarzanie - w pierwszej kolejności odzysk, a unieszkodliwianie tylko w przypadku braku możliwości odzysku).

Odpady niebezpieczne, jakie mogą powstawać w wyniku funkcjonowania planowanych obiektów to m.in. zużyte źródła światła oraz inne odpady z grupy 16 02, baterie i akumulatory z grupy 16 06 oraz odpady powstające w wyniku wymiany mat i poduszek sorbentowych (odpady o kodzie 15 02 02\*).

Powstające odpady będą zbierane w sposób selektywny i magazynowane w miejscach lub pojemnikach do tego przystosowanych do czasu odbioru przez uprawnione podmioty.

Odpady powstające w wyniku serwisowania urządzeń i wyposażenia technicznego będą własnością podmiotów prowadzących te prace na podstawie stosownych umów z zarządcą obiektów. Zagospodarowanie odpadów będzie następowało



zgodnie z posiadanymi przez te firmy decyzjami w zakresie gospodarowania odpadami. Wybór wykonawcy usług będzie poprzedzany weryfikacją posiadanych przez niego uzgodnień zezwalających na wytwarzanie i gospodarowanie odpadami.

- W czasie budowy na terenie inwestycji wystąpią naruszenia wierzchnich warstw ziemi - będą one wynikały z operowania ciężkim sprzętem, prowadzenia wykopów pod planowane zagospodarowanie i infrastrukturę towarzyszącą. Naruszenia i przekształcenia ziemi będą miały charakter trwały.
- Planowana inwestycja nie będzie miała znaczącego negatywnego wpływu na stan zanieczyszczenia powietrza w jej rejonie.
- Przedsięwzięcie będzie powiązane z budową okolicznej infrastruktury drogowej (ul. Wiosny Ludów i Stępkarska) oraz sieci infrastrukturalnych zlokalizowanych w tym rejonie:
  - budowa ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 004-KD81 wg. mpzp 1185 oraz ulic dojazdowych 007-KD80 i 009-KD80 wg. mpzp 1186 w Gdańsku,
  - budowa ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem 010-KX wg. mpzp 1186 w Gdańsku,
  - budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w ramach zespołu budynków pomiędzy ulicami: Stępkarska, Wiosny Ludów i Wałową w Gdańsku.
- Zgodnie z KIP, dla przedsięwzięcia pod nazwą „Budowa budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z garażami podziemnymi, usługami w parterach, wraz z zagospodarowaniem terenu oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną i drogową” przy ul. Wałowej 41, 43 działki nr 214/3, 214/10, 210/20, 210/21, 216/1, 217/2 obręb 081, fragment działek 323/9, 219, 220, 211/1, 211/2, 214/5, 224/3, 228/2 obręb 081 wydana została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach znak WŚ-I.6220.II.60D.2022.AN z dnia 6 listopada 2023 r. oraz decyzja nr WEiE.I.6220.I.159D.2024.EI z dnia 10 czerwca 2025 r. Zasięg obszarowy tej decyzji obejmuje również teren objęty niniejszym wnioskiem.

W związku ze zmianą sposobu zagospodarowania wód opadowych w innym kształcie niż przewidywano w przeszłości, Inwestor występuje niniejszym z nowym wnioskiem o wydanie decyzji środowiskowej w zakresie ww. przedsięwzięcia.

W zasięgu oddziaływania planowanego przedsięwzięcia określonego jako 100 m od granic przedsięwzięcia znajduje się inwestycja o podobnym charakterze, dla której wymagana była decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach:

- na wschód w odległości ok. 80 m na terenie zlokalizowanym na krańcu Polskiego Haka planowana jest lokalizacja przedsięwzięcia, dla którego wydano decyzję środowiskową znak RDOŚ-Gd-WOO.420.76.2022.MC. Postępowanie dotyczyło budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, częścią podziemną, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną w Gdańsku przy ul. Sienna Grobla na części dz. ew. nr 2, 3/1 i 1/2 obręb 091 – inwestor Polski Hak Sp. z o.o. Brak informacji dotyczących możliwych terminów realizacji przedsięwzięcia.



Inwestycje o podobnym charakterze dla których wymagana była decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach w rejonie inwestycji poza zasięgiem 100 m:

- o na południe zrealizowane obiekty kompleksu BRABANK w odległości ok. 120 m (decyzja środowiskowa znak WŚ-I.6220.II.70D.2017.AN z 11 kwietnia 2018 r.), na rozbudowę którego uzyskano decyzję środowiskową znak WŚ-I.6220.II.15D.2024.AS z 6 czerwca 2025 r. w ramach której posadowienie budynków będzie wymagało prowadzenia wykopów,
- o inwestycja Robyg Grobla Park Sp. z o.o., zlokalizowana w odległości ok. 170 m na południowy-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 będą odwodnienia wykopu budowlanego;
- o inwestycja Robyg Grobla Park Sp. z o.o., zlokalizowana w odległości ok. 300 m na południowy-wschód - decyzja znak WŚ.I.6220.II.44D.2021.AN została wydana 12.10.2022 r. Inwestycja jest w końcowej fazie realizacji i obejmuje budynek FG o przeznaczeniu hotelowym i mieszkaniowo-usługowym na powierzchni 1,65 ha z garażami i parkingami powierzchni użytkowej ok. 1,25 ha;
- o inwestycja Robyg Grobla Park Sp. z o.o., zlokalizowana w odległości ok. 330 m na południowy-wschód. 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.

Z uwagi na fakt, że realizacja inwestycji planowanej w zasięgu oddziaływania będzie się odbywała na terenie Polskiego Haka, nie przewiduje się kumulacji prac budowlanych.

Oddziaływanie planowanej inwestycji na etapie budowy może się kumulować z oddziaływaniem z kompleksu BRABANK.

W zakresie odwodnień rozbudowa inwestycji BRABANK nie będzie kumulować się z przedmiotową inwestycją, gdyż w przypadku obu inwestycji lej depresji będzie ograniczony do działek poszczególnych inwestorów. Odwodnienia wykopów w ramach inwestycji BRABANK przewiduje się przez wykorzystanie 12 studzien dzięki którym możliwe będzie jednorazowe odpompowanie wody z ich wnętrza. Dodatkowo, studnie te umożliwią utrzymanie zwierciadła wody wewnątrz wykopu na wymaganym poziomie, wywołane przesączaniem się wód przez „szczelne”



przegrody pionową i poziomą. Przewidywany wydatek odwodnienia będzie wynosił 24,3 m<sup>3</sup>/h dla budynku KLN oraz 24,4 m<sup>3</sup>/h MOP.

W ramach projektu przewiduje się wykonanie w obu wykopach poziomej i pionowej przesłony filtracyjnej (jet grouting), która ograniczy występowanie leja depresji do działki inwestora (lej nie wykroczy poza obudowę wykopu).

Wielkość emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz emisji hałasu jest kształtowana głównie przez ruch samochodów osobowych oraz w przypadku budowy, ruch samochodów ciężarowych. Zanieczyszczenia ze strony komunikacji nie będą stanowiły istotnego wpływu na atmosferę i klimat akustyczny. Nawet, jeśli realizacja obu przedsięwzięć będzie się po części pokrywała czasowo, to wzmożony ruch nie będzie stanowił nadmiernych uciążliwości zanieczyszczenia atmosfery i otoczenia akustycznego.

W dalszej perspektywie czasowej, oddziaływanie planowanej inwestycji będzie kumulować się z istniejącą i realizowaną obecnie zabudową – dotyczyć to będzie przede wszystkim emisji zanieczyszczeń do powietrza (odtransportowych) oraz emisji hałasu pochodzącej z ruchu pojazdów (nowe budynki będą oznaczać wzrost natężeń ruchu). Przeprowadzone analizy wpływu przedsięwzięcia na środowisko w tych dwóch aspektach nie wykazały, by istniało ryzyko wystąpienia oddziaływań ponadnormatywnych.

Z analizy zamieszczonej w KIP wynika, że mimo wzrostu natężenia ruchu wynikającego z oddania do użytkowania przedmiotowej inwestycji oraz przedsięwzięć sąsiednich wpływ na środowisko nie wzrośnie znacząco w stosunku do stanu obecnego. Przy założeniu, że realizacja sąsiednich inwestycji nastąpiła (oraz jest realizowana) zgodnie z uwarunkowaniami wskazanymi w wydanych dla nich decyzjach środowiskowych, skumulowany wpływ emisji na środowisko nie będzie znaczący, biorąc również pod uwagę, iż analizowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa wypiera funkcje przemysłowe realizowane dotychczas w tym rejonie miasta.

Inwestycja będzie realizowana w terenie miejskim, zainwestowanym i będzie generować oddziaływania typowe dla tego typu zabudowy. Na etapie realizacji mogą się kumulować oddziaływania na drogach wywołane przez samochody obsługujące realizację planowanej inwestycji jak również przedsięwzięcia realizowanego przez Invest Komfort S.A. Będą to oddziaływania czasowe, które znikną wraz z zakończeniem realizacji zamierzenia budowlanego.

Analiza natężenia ruchu uwzględnia istniejący układ drogowy jak również zmienioną jego geometrię obejmującą przebudowę skrzyżowania ul. Wałowa, Stara Stocznia, Stępkarska na skrzyżowanie o ruchu okrężnym. Z przeprowadzonych analiz wynika, że podczas porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego, na skrzyżowaniu będą bardzo dobre warunki ruchu.



- Przedsięwzięcie zlokalizowane jest w oddaleniu od obszarów wodno-błotnych, obszarów górskich, obszarów przylegających do jezior, uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej. Ocenia się, że z uwagi na charakter przedsięwzięcia i w związku z jego znacznym oddaleniem od ww. obszarów realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie będzie na nie oddziaływać.
- Większość terenu porośnięta jest roślinnością ruderalną, typową dla siedlisk antropogenicznie przekształconych z udziałem pospolitych gatunków typowych dla tego typu siedlisk. Na terenie dominują trawy, występują również rośliny dwuliścienne typowe dla siedlisk ruderalnych, murawowych, łąkowych oraz pospolite są także mchy.

Na analizowanym terenie stwierdzono 19 drzew:

- kasztanowiec biały (*Aesculus hippocastanum*) 1 szt.,
- jarząb szwedzki (*Sorbus intermedia*) 1 szt.,
- lipa drobnolistna (*Tilia cordata*) 1 szt.,
- sosna pospolita (*Pinus sylvestris*) 2 szt.
- świerk kłujący (*Picea pungens*) 4 szt.,
- świerk pospolity (*Picea abies*) 3 szt.,
- klon jawor (*Acer pseudoplatanus*) 2 szt.,
- topola kanadyjska (*Populus xcanadensis*) 2 szt.
- brzoza brodawkowata (*Betula pendula*) 2 szt.,
- dąb szypułkowy (*Quercus robur*) 1 szt.

Na terenie inwestycyjnym stwierdzono trzy wywroty (dwa świerki kłujące *Picea pungens* i świerk pospolity *Picea abies*) które zostały usunięte.

Realizacja przedsięwzięcia będzie związana z wycinką ww. drzew, jednakże dla docelowego zagospodarowania terenu działek inwestycyjnych zapewniona zostanie odpowiednia powierzchnia biologicznie czynna oraz wprowadzone zostaną nasadzenia drzew i krzewów. Planuje się zieleń na częściach stropowych kondygnacji podziemnej i na dachach kondygnacji mieszkalnych.

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

Na terenie inwestycji stwierdzono dość liczne bezkręgowce, w tym zwłaszcza drobne szarańczaki z rodzaju konik oraz niektóre pospolite motyle dzienne, których gąsienice żywią się trawami - strzępotek ruczajnik *Coenonympha pamphilus*, przestrojnik jurtina *Maniola jurtina* czy polowiec szachownica *Melanargia galatea*. Stwierdzono występowanie ślimaków - przeźrotka szklista *Vitrina pellucida* i szczególnie liczny ślimak przydrożny *Helicella obvia*. W roślinności zielnej południowej części opisywanego terenu, zwłaszcza w sąsiedztwie drzew



stwierdzono występowanie pospolitego wstężyka gajowego *Cepaea nemoralis* i winniczka *Helix pomatia*.

Środowisko inwestycji wyklucza możliwość lęgów typowych ptaków otwartego krajobrazu. Zaobserwowano występowanie par cierniówki *Sylvia communis*. Dość licznie występowały norniki, stwierdzono obecność kreta.

Teren nie stanowi miejsca dogodnego do stałego bytowania, żerowania i rozmnażania się zwierząt.

Na obszarze przedsięwzięcia nie stwierdzono występowania chronionego tupu siedlisk przyrodniczych ani jakiegokolwiek gatunku z załączników I i II Dyrektywy Siedliskowej ani też z załącznika I Dyrektywy Ptasiej.

Przedmiotowa inwestycja położona jest poza obszarami europejskiej sieci Natura 2000. Najbliżej położone obszary Natura 2000 to:

- o znajdujący się w odległości ok. 3,74 km na północ Twierdza Wisłoujście PLH220030,
- o znajdujący się w odległości ok. 4,13 km na północny wschód Zatoka Pucka PLB220005.

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, nie będzie wpływać na realizację tymczasowych celów ochrony. 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 (Dz. U. z 2026 r., poz. 13) to:

- o oddalony o ok. 5,06 km na południe Obszar Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich,
- o oddalony o ok. 6,12 km na zachód Trójmiejski Park Krajobrazowy.

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 „Lasy Powiśla” KPN-16A oddalony jest o ok. 16,8 km w kierunku południowo - zachodnim od inwestycji.

Jednocześnie RDOŚ podkreślił, 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.

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 11 sierpnia 2021 r. o gatunkach obcych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1589 ze zm.) obecność inwazyjnych gatunków obcych, dalej IGO, podlega zgłoszeniu wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta, właściwemu ze względu na miejsce stwierdzenia obecności tego IGO w środowisku.

- 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 następujących jednolitych części wód:
  - powierzchniowych rzecznych o kodzie RW20001148699 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, jest monitorowana. Ogólny stan JCWP oceniono jako zły (dobry potencjał ekologiczny, stan chemiczny poniżej dobrego). JCWP jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Celami środowiskowymi określonymi dla JCWP są dobry potencjał ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji gatunków o znaczeniu gospodarczym na odcinku cieku głównego Motława w obrębie JCWP (dla troci wędrownej oraz węgorza europejskiego) oraz na dopływie Radunia od ujścia do zapory w Pruszczu Gdańskim (dla troci wędrownej) oraz stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry.
- podziemnych o kodzie GW200015. JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem (stan ilościowy dobry, stan chemiczny dobry), jest monitorowana. JCWPd jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych – zagrożona chemicznie, którymi są utrzymanie dobrego stanu ilościowego i chemicznego.



W stosunku do jednolitej części wód powierzchniowych wpływ inwestycji nie podnosi ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych. Eksploatacja przedsięwzięcia nie wpłynie w negatywny sposób na jakość wód powierzchniowych.

Eksploatacja planowanego przedsięwzięcia z racji swojej specyfiki nie będzie też generowała oddziaływań w stosunku do jednolitej części wód podziemnych.

Z opinii PGW WP RZGW wynika, że uwzględniając charakter, skalę i lokalizację przedsięwzięcia 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 Rady Ministrów z dnia 4 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 300).

- Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1087).
- Teren przedsięwzięcia jest położony w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego na chwilę obecną nie ustanowiono obszaru ochronnego.
- Planowane przedsięwzięcie nie znajduje się na obszarze stref ochronnych ujęć wód. Najbliżej położone ujęcie wód podziemnych (ujęcie „Lipce”) zlokalizowane jest w odległości około 3,8 km na południe.
- Z załączonej karty informacyjnej wynika, że zaproponowane rozwiązania, przy uwzględnieniu rodzaju i skali przedsięwzięcia sprawiają, że zasięg jego oddziaływania zostanie ograniczony do objętych wnioskiem działek, nie powodując przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie czystości powietrza oraz norm akustycznych na terenie chronionym zabudowy przeznaczonej na pobyt stały ludzi.
- Z analizy karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że rodzaj planowanego przedsięwzięcia, jego skala oraz planowana lokalizacja, przy zastosowaniu warunków i ograniczeń nałożonych przez tut. organ, nie przyczyni się do powstania istotnego czy też znaczącego oddziaływania na środowisko oraz zdrowie i życie ludzi, w tym nie przewiduje się możliwości wywoływania uciążliwości powodowanych przez: hałas, zanieczyszczenia powietrza i gleby.
- W celu zminimalizowania możliwego negatywnego oddziaływania prac budowlanych na warunki gruntowo-wodne panujące na przedmiotowym terenie oraz terenach sąsiednich, jak i na sąsiednie zabudowania nałożono na Inwestora warunki dotyczące sposobu prowadzenia prac ziemnych i budowlanych konieczne do uwzględnienia na etapie realizacji przedsięwzięcia.



- Teren inwestycji znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie układu urbanistycznego miasta Gdańska wpisanym do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 11 października 1947 roku pod numerem 8, obecnie pod numerem 15 (nowy numer rejestru zabytków), który uznano ponadto zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 roku za pomnik historii. Cały teren objęty jest strefą ochrony ekspozycji historycznego śródmieścia.

Obszar w południowo-zachodniej części terenu opracowania objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych: wszelkie prace w jej obrębie należy prowadzić na zasadach określonych odrębnymi przepisami z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Inwestor uzyskał zgodę Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

Wpływ na krajobraz w fazie realizacji inwestycji będzie związany głównie z miejscowym przekształceniem ukształtowania powierzchni ziemi, fizycznym przekształceniem pokrywy glebowej, pojawieniem się pewnych ilości ciężkiego sprzętu budowlanego. Będzie to jednak wpływ w skali lokalnej i obejmujący jedynie czas prowadzenia prac budowlanych. Opisane oddziaływania będą miały charakter tymczasowy i znikną wraz z zakończeniem budowy (czas trwania budowy szacuje się łącznie na ok. 6 lata – realizacja odbywać się będzie zgodnie z przyjętym harmonogramem i będzie uzależniona od sytuacji rynkowej).

W otoczeniu zespołu zabudowy rozciąga się unikatowy, charakterystyczny krajobraz Śródmieścia Gdańska, w tym Głównego Miasta Gdańska, z dominantami (w tym Bazylika Mariacka Wniebowzięcia NMP), subdominantami i akcentami oraz Starego Miasta (część północna dzielnicy Śródmieścia). Planowana inwestycja znajduje się w sąsiedztwie obszarów, gdzie według zapisów Studium dla Gdańska znajduje się największa koncentracja walorów środowiska kulturowego Gdańska. Bezpośrednio graniczy z unikatowym elementem kompozycji miasta, jakim jest dobrze zachowany układ wodny, wynikający z naturalnych warunków przyrodniczych, rozwijający się wraz z miastem, przystosowywany i przebudowywany do jego potrzeb. Najbardziej charakterystyczna jest część znajdująca się w Śródmieściu z opasującymi Wyspę Spichrzów i Ołowiankę Starą i Nową Motławą i jej Opływem wzdłuż południowych fortyfikacji, ale także Martwa Wisła z układem kanałów, basenów i pirsów portowych oraz Przekopem z końca XIX wieku.

Obszar ten zalicza się również do wskazanych w Studium zabytkowych obszarów i obiektów o znaczeniu międzynarodowym, ważnych dla kultury Europy, związanych z jej historią, tworzących tożsamość miasta i jego wizerunek w skali światowej i europejskiej. W tej kategorii znajdują się zabytki wpisane do rejestru, w tym dwa ustanowione pomnikami historii oraz dwa zgłoszone do ustanowienia.



Z KIP wynika, że planowane obiekty respektują skalę i charakter zabudowy bliższego i dalszego sąsiedztwa. Nowoprojektowane bryły stanowią architekturę tła dla okolicznej zabudowy historycznej podlegającej ochronie. Wysokości nowoprojektowanych budynków zaprojektowano tak, aby nie rywalizowały w przestrzeni z istniejącymi obiektami zabytkowymi.

Prace budowlane w obrębie terenu planowanego przedsięwzięcia zaplanowano z uwzględnieniem technologii małoinwazyjnych względem istniejącej zabudowy. Wykopy budowlane pod kondygnację podziemną zabudowy oraz położenie wśród istniejącej historycznej zabudowy będą zabezpieczone przy zastosowaniu pali i w obudowie z palisady.

Z uwagi na to, iż inwestycja znajduje się w sąsiedztwie układu urbanistycznego miasta Gdańska w obrębie nowożytnych fortyfikacji, podczas prac budowlanych przewidziany jest nadzór archeologiczny.

- Z uwagi na skalę i rodzaj przedsięwzięcia, nie przewiduje się jego znaczącego wpływu na zmiany klimatu. Ocenia się, że przedsięwzięcie na etapie budowy i eksploatacji nie wpłynie negatywnie na zmiany klimatu. Oddziaływanie przedsięwzięcia na zmiany klimatu będzie jedynie miejscowe, w niewielkim stopniu kształtujące uwarunkowania klimatyczne danego regionu. Ponadto nie przewiduje się, aby klimat i jego zmiany miały znaczący wpływ na funkcjonowanie przedmiotowego przedsięwzięcia.
- 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.
- Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania. Na terenie przedsięwzięcia obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 1186 Młode Miasto - Gazownia II w mieście Gdańsku (przyjęty Uchwałą nr XXXIX/1085/17 Rady Miasta Gdańska z dnia 25 maja 2017 r.). Lokalizacja przedsięwzięcia jest zgodna z ustaleniami ww. mpzp. Na etapie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach należy dokonać analizy zgodności lokalizacji inwestycji z ustaleniami mpzp, szczegółowa analiza poszczególnych elementów inwestycji z zapisami mpzp dokonywana jest na etapie pozwolenie na budowę na podstawie projektu budowlanego inwestycji.



Po przeanalizowaniu szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz po zapoznaniu się ze stanowiskami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” nie stwierdzono potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Zdaniem tut. organu przy zastosowaniu rozwiązań chroniących środowisko opisanych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia i warunków nałożonych niniejszą decyzją, wariant przyjęty do realizacji nie będzie źródłem istotnego, niekorzystnego oddziaływania na środowisko, a przedsięwzięcie będzie spełniało wymagania w zakresie ochrony środowiska.

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

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

Informacje o wniosku oraz wydanej decyzji (zostaną zamieszczone po jej wydaniu) zostały ujęte w publicznie dostępnym wykazie danych Ekoportal pod nr 363/2025.

Zgodnie z art. 10 kpa tut. organ obwieszeniem z dnia 22 kwietnia 2026 r. powiadomił Strony postępowania o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia, co do zebranych dowodów i materiałów. Obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń UM Gdańsk oraz w pobliżu miejsca realizacji planowanego przedsięwzięcia. Uwagi od stron postępowania nie wpłynęły.

Tut. organ po przeanalizowaniu dokumentacji sprawy uznał, że przy zastosowaniu środków technicznych opisanych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia i przestrzeganiu warunków nałożonych niniejszą decyzją, 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) 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 w dniu 21.10.2025 r. dokonano zapłaty 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.

Anna Trzuskolas

DYREKTOR WYDZIAŁU EKOLOGII I ENERGETYKI

/-/ dokument podpisany elektronicznie

### Otrzymują:

1. Pełnomocnik ROBYG ZAJEZDNIA WRZESZCZ 2 Sp. z o.o.  
02-972 Warszawa, al. Rzeczypospolitej 1
2. Strony przez obwieszczenie
3. a/a

### Do wiadomości:

1. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Gdańsku
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku
3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gdańsku