



Prezydent Miasta Gdańska

ul. Nowe Ogrody 8/12
80-803 Gdańsk

Gdańsk, 12 sierpnia 2026 r.

WEiE-I.6220.II.40D.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. 2026 r. poz. 670), a także § 3 ust. 1 pkt 55 lit. a tiret pierwsze, § 3 ust. 1 pkt 58 lit. a, § 3 ust. 1 pkt 81 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku 3City Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, reprezentowanej przez pełnomocnika, z dnia 11 kwietnia 2025 r. (wpływ: 14.04.2025 r., wpływ uzupełnień: 09.05.2025 r., 20.11.2025 r., 19.01.2026 r., 25.02.2026 r., 03.03.2026 r., 17.04.2026 r., e-Doręczenia - 16.01.2026 r., 24.02.2026 r., 16.04.2026 r.) w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.:

„Budowa osiedla mieszkaniowego jednorodzinnego przy ul. Telewizyjnej w Gdańsku”

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) 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) Prace budowlane prowadzić z należytą ostrożnością z wykorzystaniem nowoczesnego, sprawnego technicznie sprzętu, w celu minimalizacji ryzyka zaistnienia awarii i potencjalnego przedostania się do środowiska jakichkolwiek zanieczyszczeń.
 - e) Prowadzić konserwację i naprawę maszyn pracujących na placu budowy na terenach specjalnie do tego przygotowanych – podłożu uszczelnionym sorbentami.
 - f) Z uwagi na bliskie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej prace budowlane należy prowadzić wyłącznie w porze dziennej, w godzinach od 7:00 do 21:00, natomiast szczególnie hałaśliwe i uciążliwe w godzinach od 8:00 do 19:00, z wyłączeniem niedziel oraz dni świątecznych, chyba że ze względów technologicznych lub organizacyjnych konieczne jest zapewnienie nieprzerwanej ciągłości robót.
 - g) Rozpoczęcie prac ziemnych oraz ewentualną wycinkę drzew i krzewów przeprowadzić poza okresem lęgowym ptaków (tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia). W przypadku zaistnienia potrzeby dokonania prac w ww. okresie, możliwe będzie ich wykonanie jedynie w przypadku potwierdzenia przez osobę posiadającą wiedzę i kompetencje z zakresu ornitologii, iż przedmiotowy teren nie jest wykorzystywany przez chronione gatunki ptaków, jako miejsce gniazdowania, co należy potwierdzić wpisem w dokumentacji np. wpisem do protokołu z nadzoru przyrodniczego. W przypadku stwierdzenia lęgów, prace należy rozpocząć po ich wyprowadzeniu.
 - h) Codziennie, przed przystąpieniem do dalszych prac przeprowadzać kontrolę wykopów; uwięzione zwierzęta niezwłocznie przenieść poza teren objęty pracami, na właściwe dla nich siedlisko. Przenoszenie prowadzić pod nadzorem przyrodnika oraz przy użyciu rękawiczek ochronnych; używany do tego sprzęt dezynfekować. Prace prowadzone pod nadzorem przyrodniczym udokumentować w dokumentacji, np. wpisem do protokołu z nadzoru przyrodniczego.
 - i) Drzewa i krzewy rosnące w sąsiedztwie planowanych prac, przeznaczone do adaptacji, zabezpieczyć przed ewentualnym uszkodzeniem poprzez odeskowanie (bez uszkodzenia kory) lub owinięcie matami.
 - j) W sąsiedztwie drzew i krzewów przeznaczonych do adaptacji, prace w obrębie strefy korzeniowej prowadzić ręcznie. Ewentualne przycinanie korzeni prowadzić prostopadle do ich osi, a miejsca przecięcia zabezpieczyć odpowiednimi środkami ochrony roślin. Odkryte w wyniku prac korzenie zabezpieczyć przed wysychaniem i ewentualnym przemrożeniem poprzez wykorzystanie mat lub innych materiałów izolujących.
 - k) Wykonać nasadzenia zastępcze drzew i krzewów w proporcji nie mniejszej



niż 1:1.

- l) Do nasadzeń stosować nektarodajne gatunki drzew i roślin rodzimych geograficznie i siedliskowo.**
- m) Do nasadzeń nie stosować inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, jak również drzew i krzewów ozdobnych, owocowych lub miniaturowych.**
- n) Wierzchnią warstwę gleby (humus) z terenów trwale lub czasowo zajmowanych pod inwestycję należy zdejmować jednostronnie, zdeponować w sposób umożliwiający zachowanie jej właściwości, a następnie ponownie wykorzystać do kształtowania terenów biologicznie czynnych.**
- o) Zaplecze budowy zorganizować w sposób eliminujący ryzyko przedostania się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego poprzez:**
 - zabezpieczenie materiałów budowlanych (m.in. żwiru, kruszyw, cementu) przed spływem i wymywaniem do gruntu oraz wód powierzchniowych;**
 - prowadzenie konserwacji i napraw maszyn oraz urządzeń pracujących na placu budowy wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych, wyposażonych w szczelne, utwardzone i uszczelnione podłoże;**
 - wyposażenie terenu przedsięwzięcia w odpowiednią ilość sorbentów przeznaczonych do neutralizacji i usuwania substancji szkodliwych, w szczególności substancji ropopochodnych oraz innych substancji chemicznych mogących stanowić zagrożenie dla środowiska.**
- p) W przypadku wycieku substancji ropopochodnych do środowiska należy niezwłocznie zabezpieczyć miejsce zdarzenia przed przedostaniem się zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i podziemnych oraz zapewnić skuteczne usunięcie substancji z powierzchni gruntu lub wody. W razie wystąpienia skażenia gruntu należy bezwzględnie zlecić usunięcie zanieczyszczonej warstwy ziemi wyspecjalizowanemu i uprawnionemu podmiotowi.**
- q) W celu neutralizacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych należy na bieżąco usuwać zanieczyszczenia z wykorzystaniem odpowiednich sorbentów, a w przypadku znacznego zanieczyszczenia gruntu zapewnić jego niezwłoczne zebranie i przekazanie do usunięcia uprawnionemu podmiotowi.**
- r) Realizację inwestycji przeprowadzić tak, aby w wyniku jej wykonania oraz eksploatacji nie doszło do zmiany stosunków wodnych, mogących spowodować szkody na gruntach sąsiednich.**
- s) W przypadku kolizji elementów planowanego przedsięwzięcia z niezainwentaryzowanymi urządzeniami melioracji wodnych zrealizować stosowne prace inżynierskie mające zapewnić ciągłość tych urządzeń. W razie uszkodzenia infrastruktury melioracyjnej w trakcie trwania prac,**



- Inwestor zobowiązany jest dokonać zgłoszenia tego faktu do odpowiednich organów a następnie do naprawy uszkodzonego odcinka.
- t) Unikać pozostawiania niezasypanych wykopów, które mogłyby stać się tymczasowymi zbiornikami retencyjnymi spływających wód opadowych.
 - u) 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.
 - v) Nie składować mas ziemnych i sypkich materiałów budowlanych na drodze spływu powierzchniowego wód.
 - w) Plac budowy wyposażyć w przenośne sanitariaty, w których ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnym zbiorniku bezodpływowym, regularnie opróżnianym przez uprawniony podmiot.
 - x) Do budowy elementów sieci kanalizacyjnych realizowanych w ramach przedsięwzięcia zastosować technologię bezwykopową w przypadku przejścia inwestycji przez rowy, pod drzewami i krzewami oraz w poprzek jezdni.
 - y) Do budowy sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej zastosować materiały i urządzenia gwarantujące szczelność tych sieci.
 - z) 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.
 - aa) W celu ograniczenia nieorganizowanej 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.

bb) Teren robót po zakończeniu prac budowlanych uporządkować.

Etap eksploatacji

- a) Wodę na potrzeby eksploatacji projektowanych budynków pobierać z sieci wodociągowej.
- b) Ścieki powstające w trakcie eksploatacji budynków odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej.
- c) Odpady wytwarzane na etapie eksploatacji inwestycji gromadzić w sposób selektywny, w miejscach i pojemnikach/kontenerach przystosowanych do gromadzenia danego rodzaju odpadu, a następnie przekazywać podmiotom posiadającym stosowne uprawnienia w zakresie gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami. Substancje niebezpieczne i ich mieszaniny oraz odpady niebezpieczne magazynować w wydzielonych pomieszczeniach, wyposażonych w szczelne powierzchnie w celu zabezpieczenia przed ich negatywnym wpływem na grunty, wody i powietrze.
- d) W trakcie eksploatacji prowadzić stały nadzór nad poprawnością i skutecznością pracy systemów kanalizacyjnych oraz monitorować ich stan techniczny.
- e) Dokonywać systematycznych przeglądów i utrzymywać w dobrym stanie technicznym urządzenia chroniące środowisko.
- f) Tereny zieleni z nasadzonymi krzewami ozdobnymi i zielenią wysoką (drzewa i krzewy) pielęgnować, a utracone rośliny na bieżąco odtwarzać.
- g) Podjąć działania prowadzące do zmniejszenia poziomu zanieczyszczenia światłem pochodzącym od projektowanych obiektów, w szczególności:
 - w porze wieczornej, nocnej lub przy warunkach pogorszonej widoczności stosować oświetlenie zewnętrzne całego kompleksu zabudowy oraz układu komunikacyjnego, kierując snop światła w dół, tylko na powierzchnie robocze (np. na drogi czy chodniki);
 - nie stosować światła stroboskopowego;
 - przełączać oświetlenie zewnętrzne w tryb oszczędny emitujący mniej światła lub wyłączać część tego oświetlenia;
 - zastosować oprawy oświetleniowe z płaskimi szybami zamontowanymi wewnątrz obudów;
 - 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.**

Warunki dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w projekcie budowlanym:

- a) Zaprojektować oświetlenie w taki sposób, aby zminimalizować efekt odbicia światła przez elewację sąsiednich budynków oraz nawierzchnie utwardzone (np. jezdnie);**
- b) Zaprojektować urządzenia systemów powietrznych pomp ciepła, centrale wentylacyjne oraz wentylatory dachowe o niskiej mocy akustycznej, a także przewidzieć rozwiązania ograniczające ich oddziaływanie, poprzez zastosowanie m.in. obudów dźwiękochłonnych, mat wibroakustycznych żaluzji lub ekranów akustycznych. Zaprojektować usytuowanie ww. urządzeń w taki sposób, aby ich wyloty były skierowane w stronę przeciwną do zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej na terenach położonych na zachód i południowy zachód od planowanej inwestycji.**

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 11 kwietnia 2025 r. (wpływ: 14.04.2025 r., wpływ uzupełnień: 09.05.2025 r., 20.11.2025 r., 19.01.2026 r., 25.02.2026 r., 03.03.2026 r., 17.04.2026 r., e-Doręczenia - 16.01.2026 r., 24.02.2026 r., 16.04.2026 r.) pełnomocnik 3City Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni wystąpił o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.: „Budowa osiedla mieszkaniowego jednorodzinnego przy ul. Telewizyjnej 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 przedłożonej dokumentacji tut. organ pismem nr WEiE-I.6220.II.40p1.2025.AM z dnia 22 kwietnia 2025 r. wezwał Wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku. Stosowne uzupełnienie wpłynęło w dniu 9 maja 2025 r. Następnie pismami nr WEiE-I.6220.II.40p2.2025.AM z dnia 21 maja 2025 r. oraz nr WEiE-I.6220.II.40p3.2025.AM z dnia 21 października 2025 r. tut. organ ponownie wezwał



Wnioskodawcę do uzupełnienia dokumentacji. Uzupełnienie wpłynęło w dniu 20 listopada 2025 r. Kolejnym pismem, nr WEiE-I.6220.II.40p4.2025.AM z dnia 18 grudnia 2025 r., tut. organ wezwał Wnioskodawcę do złożenia wyjaśnień. Wyjaśnienia wpłynęły w dniu 16 stycznia 2026 r. za pośrednictwem platformy e-Doręczenia, a następnie w dniu 19 stycznia 2026 r. zostały przedłożone w formie papierowej oraz na elektronicznych nośnikach danych. Pismem nr WEiE-I.6220.II.40p5.2025.AM z dnia 17 lutego 2026 r. tut. organ ponownie wezwał Wnioskodawcę do uzupełnienia dokumentacji. Uzupełnienie wpłynęło w dniu 24 lutego 2026 r. za pośrednictwem platformy e-Doręczenia, następnie w dniu 25 lutego 2026 r. w formie papierowej oraz w dniu 3 marca 2026 r. na elektronicznych nośnikach danych. Pismem nr WEiE-I.6220.II.40p6.2025.AM z dnia 31 marca 2026 r. tut. organ ponownie wezwał Wnioskodawcę do uzupełnienia dokumentacji. Uzupełnienie wpłynęło w dniu 13 kwietnia 2026 r. za pośrednictwem platformy e-Doręczenia, a następnie w dniu 17 kwietnia 2026 r. w formie papierowej oraz na elektronicznych nośnikach danych.

Z uwagi na liczbę stron postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przekraczającą 10, tut. organ obwieszczeniem z dnia 7 maja 2026 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 osiedla mieszkaniowego jednorodzinnego przy ul. Telewizyjnej w Gdańsku.

Parametry planowanej zabudowy:

	Wyszczególnienie	Jednostka	Parametry inwestycji ok.
1.	Powierzchnia terenu do przekształcenia, w tym: - teren kompleksu zabudowy - zjazdu na teren kompleksu zabudowy; - przyłącza/infrastruktura towarzysząca - infrastruktura drogowa	m ²	21 300
2.	Pow. zabudowy budynków (same budynki w rozumieniu prawa budowlanego)	m ²	4 500
3.	Powierzchnia terenów utwardzonych	m ²	5 800
4.	Powierzchnia biologicznie czynna, w tym: Zieleń na gruncie rodzimym Zieleń na dachach zielonych itp. (na dachach pomniejszona o 50%)	m ²	10 750



	Wyszczególnienie	Jednostka	Parametry inwestycji ok.
5.	Udział powierzchni biologicznie czynnej	%	51,09%
6.	Liczba mieszkań	szt.	68
7.	Liczba miejsc postojowych naziemnych	szt.	114
8.	Liczba miejsc w garażach przydomowych	szt.	22
9.	Powierzchnia miejsc postojowych naziemnych	m ²	1 750
10.	Powierzchnia miejsc w garażach przydomowych	m ²	415
11.	Pow. dróg dojazdowych do miejsc postojowych (wewnętrzny układ drogowy bez zjazdów do garażu przydomowych)	m ²	2 900
12.	Długość dróg, w tym:		
13.	Wewnętrznych	m	550
14.	Dojazdowych do kompleksu zabudowy	m	3 m – zjazd z ul. Telewizyjnej,
15.	Długość sieci kanalizacyjnej (sanitarnej i deszczowej), w tym przebudowa inna niż metodą bezwykopową; (KD liczone tylko poza pasem drogowym)	m	1 150
16.	Długość kanalizacji sanitarnej (oprócz przyłączy do budynków)	m	500
17.	Długość kanalizacji deszczowej poza pasem drogowym (oprócz przyłączy do budynków);	m	620

Przewiduje się realizację zespołu ok. 34 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, obejmujących łącznie ok. 68 lokali mieszkalnych, w tym:

- 11 budynków E o powierzchni ok. 172 m² każdy,
- 5 budynków F o powierzchni ok. 126 m² każdy,
- 9 budynków G o powierzchni ok. 126 m² każdy,
- 9 budynków H o powierzchni ok. 92 m² każdy.

Wszystkie budynki będą posiadały dwie kondygnacje nadziemne i wysokość około 8,5 m, Zostaną wykonane w technologii tradycyjnej murowanej i posadowione na ławach fundamentowych. Rzędne posadowienia parterów wyniosą od 144,1 do 145,1 m n.p.m, zaś rzędne posadowienia ławy fundamentowej (dno wykopu) od 143,1 do 144,1 m n.p.m.



Dachy będą wykonane w konstrukcji drewnianej, opartej na tradycyjnej więźbie dachowej. Elewacje przewiduje się w jasnej i stonowanej kolorystyce: złamanej bieli, jasnej szarości oraz kolorach drewna. Planowane budynki zostaną wyposażone w instalacje: wodociągową (zimna i ciepła woda użytkowa), kanalizacji sanitarnej, gazową, elektryczną i oświetleniową, telekomunikacyjną i antenową, odgromową.

Obsługę komunikacyjną inwestycji zapewni jeden zjazd od strony północnej, z ul. Telewizyjnej. Komunikacja wewnętrzna odbywać się będzie za pośrednictwem sieci dróg osiedlowych, przy których zlokalizowane zostaną miejsca postojowe. Droga manewrowa będzie stanowić jednocześnie drogę pożarową. Łącznie zaprojektowano ok. 114 naziemnych miejsc postojowych i 22 miejsca postojowe w garażach przydomowych.

W ramach realizacji przedsięwzięcia projektuje się wykonanie wewnętrznego układu pieszo-jezdnego i dojść do budynków. Drogi dojazdowe wykonane zostaną z płyt ażurowych, natomiast chodniki z kostki betonowej.

W skład niezbędnej infrastruktury technicznej wchodzić będą:

- przyłącza wodociągowe, kanalizacji sanitarnej oraz gazowe,
- zewnętrzne instalacje kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczne i grzewcze,
- urządzenia małej retencji,
- tereny zieleni urządzonej,
- oświetlenie terenu i instalacje teletechniczne,
- tereny utwardzone, w tym chodniki i dojścia,
- elementy małej architektury, takie jak ławki, kosze na odpady itp.

Źródłem wody dla projektowanych budynków będzie wodociąg, do którego zostaną zrealizowane przyłącza. Doprowadzona woda będzie służyć do zaspokojenia potrzeb gospodarczo-bytowych, socjalnych oraz celów przeciwpożarowych. Instalacja wodociągowa bytowo-gospodarcza będzie zapewniać wymaganą ilość zimnej wody użytkowej dla potrzeb użytkowników budynku. Ciepła woda użytkowa będzie zapewniana poprzez ogrzanie wody przy pomocy pieca dwufunkcyjnego lub pomp ciepła, w który będzie zaopatrzony każdy lokal mieszkaniowy.

Ścieki sanitarne będą odprowadzane do miejskiej sieci, do kanału sanitarnego zlokalizowanego w ul. Telewizyjnej. Do istniejącego kanału zostaną wykonane przyłącza. Łączna długość projektowanej instalacji wynosi około 500 m. Projektowana kanalizacja sanitarne będzie odbierać ścieki ze wszystkich lokali mieszkalnych w budynkach jednorodzinnych objętych inwestycją. Zakłada się grawitacyjny system odprowadzania ścieków.

Lokale mieszkalne zostaną zaopatrzone w piece gazowe dwufunkcyjne o mocy ok. 24 kW lub powietrzne pompy ciepła albo ciepło będzie dostarczane z sieci miejskiej (jeśli do czasu realizacji inwestycji powstanie infrastruktura zapewniająca możliwość realizacji tego założenia).



Zaprojektowano sieć kanalizacji deszczowej, której łączna długość wyniesie około 620 m. W ramach sieci przewiduje się realizację ok. 5 skrzynek rozsączających lub ok. 5 zbiorników szczelnych, ok. 34 terenów z obniżonym trawnikiem/ogrodów deszczowych i ok. 30 studni retencyjnych.

Dopływ wód opadowych do betonowych studni retencyjnych zapewni kanalizacja deszczowa prowadzona od rur spustowych. Każda studnia zostanie wyposażona w szczelny przelew awaryjny oraz w pompy zatapialne umożliwiające wykorzystanie zgromadzonej wody do podlewania terenów zielonych. Prefabrykowane studnie betonowe zostaną posadowione na warstwie betonu C10/15 o grubości min. 10 cm. Łączenie elementów studni będzie realizowane za pomocą uszczeltek gumowych systemowych, a przejścia przewodów przez ściany studni wykonane zostaną jako prefabrykowane przejścia szczelne.

Zbiorniki retencyjne zostaną wykonane z systemowych skrzynek polipropylenowych (PP). Szczelność konstrukcji zostanie zapewniona poprzez zastosowanie zgrzewanej membrany EPDM, którą zbiorniki zostaną szczelnie obudowane. W celu zapewnienia prawidłowego dopływu powietrza oraz odpowietrzania instalacji przewiduje się montaż kominków wentylacyjnych. Zbiorniki będą wyposażone we wloty zlokalizowane w ich górnej części oraz przelewy awaryjne, umożliwiające odprowadzenie nadmiaru wód opadowych do systemu odwodnienia awaryjnego w przypadku przekroczenia pojemności retencyjnej.

Na terenie inwestycji zaprojektowano kanalizację teletechniczną składającą się z rur RHDPE. System ten umożliwi doprowadzenie usług telekomunikacyjnych do poszczególnych budynków oraz zapewni obsługę administracyjną osiedla. Zasilanie budynków realizowane będzie ze złączy kablowo-pomiarowych Energa-Operator. Przyłącze elektroenergetyczne zostanie doprowadzone od ul. Telewizyjnej.

Projekt przewiduje wykonanie oświetlenia dróg wewnętrznych, miejsc postojowych i chodników. Zastosowane zostaną słupy oświetleniowe wyposażone w energooszczędne oprawy LED. Sterowanie oświetleniem odbywać się będzie za pomocą czujników zmierzchowych, zegara astronomicznego lub systemu automatycznego sterowania.

Powierzchnię biologicznie czynną stanowić będą ogólnodostępne tereny zieleni, przydomowe tereny rekreacyjne z trawnikami oraz urządzenia małej retencji. Kompozycja zieleni będzie miała charakter mieszany, łącząc układy regularne, dostosowane do układu komunikacyjnego i zabudowy, z nasadzeniami o charakterze swobodnym, nawiązującymi do naturalnych form roślinności. Drzewa, krzewy, byliny oraz trawy ozdobne zostaną dobrane spośród gatunków rodzimych i właściwych dla lokalnych warunków siedliskowych, odpornych na warunki miejskie i okresowe niedobory wody.

Przewidywane jest wykonanie następujących prac budowlanych:

- przygotowanie terenu pod budowę,



- przygotowanie wykopów budowlanych pod prace fundamentowe, w przypadku pojawienia się wody w wykopie konieczne będzie odprowadzenie tej wody;
- budowa sieci, instalacji zewnętrznych oraz przyłączy,
- budowa konstrukcji budynków,
- wykończenie budynków w części wewnętrznej i zewnętrznej,
- wykonanie dróg wewnątrzosiedlowych, małej architektury, terenów zielonych i niezbędnej infrastruktury.

Zaplecze budowy będzie organizowane zgodnie z przyjętym harmonogramem prac i będzie przenoszone stosownie do postępujących prac, przy czym zawsze będzie zlokalizowane w obrębie działek należących do Inwestora.

Prace prowadzone w obrębie działek inwestycyjnych rozpoczną się od zdjęcia warstwy humusu. Następnie realizowane będą roboty związane z wykonaniem przyłączy, obejmujące wykonywanie wykopów wąsko- i szerokoprzestrzennych metodą mechaniczną oraz częściowo ręczną, a także układanie przewodów i rurociągów.

Roboty związane z budową dróg wewnętrznych będą prowadzone w sposób tradycyjny, z wykorzystaniem pracy ręcznej oraz sprzętu budowlanego i drogowego. W ramach realizacji inwestycji przewiduje się wykonanie następujących robót:

- przygotowanie terenu pod budowę dróg,
- wykonanie wykopów pod kanalizację deszczową oraz pozostałe sieci uzbrojenia terenu, w tym sieci teletechniczne,
- budowę kanalizacji deszczowej i pozostałych sieci infrastruktury technicznej,
- niwelację i wyrównanie terenu pod konstrukcję dróg,
- wykonanie nawierzchni jezdni, chodników oraz zjazdów,
- zagospodarowanie terenów zielonych oraz wykonanie niezbędnych elementów infrastruktury towarzyszącej.

W trakcie realizacji teren zostanie ukształtowany do rzędnych projektowanych, zgodnie z dokumentacją układu drogowego. Prace wykończeniowe będą obejmowały m.in. wykonanie elewacji (tynkowanie, malowanie), robót dekarских oraz innych prac wykończeniowych.

Końcowym etapem realizacji inwestycji będzie zagospodarowanie terenów zielonych, obejmujące wykonanie powierzchni biologicznie czynnych oraz nasadzenia drzew i krzewów. Po zakończeniu wszystkich robót budowlanych teren przedsięwzięcia zostanie uporządkowany poprzez usunięcie zaplecza budowy, w tym kontenerów, maszyn, urządzeń oraz zaplecza sanitarnego.

Realizacja całego przedsięwzięcia potrwa ok. 3 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 7 maja 2026 r. nr WEiE-I.6220.II.40R₁.2025.AM, WEiE-I.6220.II.40R₂.2025.AM oraz WEiE-I.6220.II.40R₃.2025.AM wystąpił o wydanie opinii, odpowiednio do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Gdańsku, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (PPIS) w Gdańsku oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Gdańsku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (DZZ PGW), co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

W odpowiedzi na powyższe DZZ PGW, pismem nr GG.ZZŚ.4130.207.1.2026.KK z dnia 26 maja 2026 r. nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia oraz wskazał na konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań określonych w ww. opinii.

PPIS, pismem nr SZNS.9022.4.24.2026.APF.1 z dnia 27 maja 2026 r., wyraził opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. PPIS w Gdańsku nie określił warunków dotyczących etapu realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia

RDOŚ, w postanowieniu z dnia 24 czerwca 2026 r. nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.261.2026.PM.1 wyraził opinię o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko oraz wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków dotyczących ochrony środowiska.

Warunki i wymagania dotyczące etapu realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia określone w postanowieniu RDOŚ w Gdańsku oraz opinii DZZ PGW w Gdańsku zostały uwzględnione w punkcie 2 orzeczenia niniejszej decyzji.

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 osiedla mieszkaniowego jednorodzinnego przy ul. Telewizyjnej 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. poz. 1839 z późn. zm.), jako:
 - **§ 3 ust. 1 pkt 55 lit. a tiret pierwsze**, tj.: zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach objętych 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. 1 pkt 58 lit. a**, tj.: 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 0,5 ha na obszarach objętych 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. 1 pkt 81**, tj.: sieci kanalizacyjne o całkowitej długości przedsięwzięcia nie mniejszej niż 1 km.

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 pozwolenia na budowę.
- Inwestycja realizowana będzie na terenie działki nr 246 oraz fragmencie działki nr 247 obręb 0003, miasto Gdańsk. Obszar inwestycji położony jest w północno-zachodniej części miasta Gdańska, w dzielnicy Matarnia, przy ul. Telewizyjnej. W odległości ok. 1,65 km na południe od granicy planowanej inwestycji znajduje się Port Lotniczy im. Lecha Wałęsy
- Sąsiedztwo inwestycji stanowi:
 - od północy - zabudowa jednorodzinna, pola uprawne oraz przedsiębiorstwa usługowe - noclegi pracownicze;
 - od zachodu i południowego zachodu - bezpośrednio przy granicy przedsięwzięcia realizowana jest budowa osiedla mieszkaniowego jednorodzinne;
 - od południowego zachodu – zabudowa mieszkaniowa Srebrny Kadr;
 - od wschodu i południa – pola uprawne.
- Aktualnie teren przedsięwzięcia jest użytkowany rolniczo. Na terenie działki nr 246 występuje niska i uboga roślinność, reprezentowana głównie przez pospolite gatunki ruderalne oraz synantropijne. Na strukturę szaty roślinnej oraz stopień przekształcenia obszaru wpłynął dotychczasowy sposób użytkowania terenu. Fauna związana z obszarem inwestycji jest typowa dla krajobrazu rolniczego i obejmuje gatunki powszechnie występujące na tego rodzaju terenach. Stwierdzone na analizowanym obszarze siedliska i ekosystemy charakteryzują się niewielką różnorodnością biologiczną i nie wyróżniają się szczególnymi walorami przyrodniczymi. Ze względu na wieloletnie użytkowanie rolnicze oraz



antropogeniczne przekształcenie terenu nie stwierdzono występowania rzadkich ani cennych gatunków roślin i zwierząt.

Działka nr 247 stanowi działkę drogową, w granicach której przebiega ul. Telewizyjna.

- W ramach prac projektowych analizowano następujące warianty przedsięwzięcia:
 - zerowy, polegający na odstąpieniu od realizacji przedsięwzięcia,
 - realizacyjny, będący przedmiotem złożonego wniosku i niniejszej decyzji;
 - alternatywny, który zakłada zastosowanie oleju opałowego jako paliwa do lokalnej kotłowni.

W wariantcie alternatywnym przyjęto realizację inwestycji z zastosowaniem odmiennego rozwiązania projektowego w zakresie zapewnienia dostaw ciepła. Wariant ten zakłada budowę takiej samej liczby obiektów o identycznych parametrach jak w wariantcie 1, jednak zasilanych w ciepło i ciepłą wodę użytkową z lokalnej kotłowni opalanej olejem opałowym. Realizacja tego rozwiązania wymagałaby również budowy zbiornika na olej opałowy.

Oddziaływanie wariantu alternatywnego na środowisko na etapie realizacji przedsięwzięcia byłoby porównywalne z oddziaływaniem wariantu realizacyjnego. Zastosowanie indywidualnych źródeł ciepła opartych na gazie ziemnym lub powietrznych pompach ciepła nie wpływałoby istotnie na technologię wykonania obiektów ani na zakres robót budowlanych.

Na etapie eksploatacji kompleksu zabudowy oddziaływania wariantu alternatywnego wiązałyby się z lokalną emisją zanieczyszczeń powstających w procesie spalania oleju opałowego. Przewidywana wielkość emisji nie powodowałaby przekroczenia standardów jakości środowiska ani istotnego zagrożenia dla jego stanu, jednak byłaby wyższa niż w przypadku wykorzystania gazu ziemnego. Z tego względu, przy dostępności sieci gazowej lub możliwości zasilania kotłowni gazem, rozwiązanie takie należy uznać za bardziej korzystne środowiskowo, ze względu na niższy poziom emisji zanieczyszczeń.

Pomimo że realizacja oraz późniejsza eksploatacja kompleksu zabudowy zgodnie z założeniami wariantu alternatywnego, przy zastosowaniu odpowiednich działań minimalizujących, nie powodowałaby przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska, analiza uwarunkowań eksploatacyjnych, ekonomicznych oraz środowiskowych wykazała mniejszą zasadność tego rozwiązania. W szczególności uwzględniono dążenie do ograniczania zużycia zasobów naturalnych oraz emisji gazów cieplarnianych. W konsekwencji wariant ten został odrzucony i nie był przedmiotem dalszych, szczegółowych analiz.

- Oddziaływanie przedsięwzięcia na etapie realizacji
Uciążliwość planowanego przedsięwzięcia w okresie budowy będzie związana z wystąpieniem niezorganizowanej 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, środki transportu – pojazdy ciężarowe dostarczające na teren budowy maszyny budowlane oraz pojazdy osobowe, surowce oraz materiały do budowy kolejnych elementów przedsięwzięcia, a także procesy spawania elektrycznego i malowania. Emisja zanieczyszczeń towarzysząca ruchowi pojazdów stanowi wciąż istotne, jednak stale zmniejszające się źródło oddziaływań na jakość powietrza. Do atmosfery będą emitowane typowe zanieczyszczenia komunikacyjne: tlenek węgla, tlenki azotu i węglowodory (pozostałości niespalonego paliwa). Innymi zanieczyszczeniami są dwutlenek siarki, aldehydy, różne lotne związki organiczne, cząstki smoliste i pyły, jednak ich oddziaływanie jest mniejsze.

Oddziaływanie na etapie budowy będzie miało charakter chwilowy, krótkotrwały i lokalny, ograniczony do terenu prowadzenia prac. Nie przewiduje się zatem, aby realizacja przedsięwzięcia spowodowała znaczące uciążliwości, kumulację zanieczyszczeń i trwałe zmiany w jakości powietrza atmosferycznego w rejonie inwestycji.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia wpływ na klimat akustyczny będzie wywierany poprzez środki transportu dostarczające materiały i elementy instalacji oraz sprzęt wykorzystywany do prac budowlanych. Emisja hałasu będzie miała charakter okresowy i zmienny, co wynikać będzie z przebiegu poszczególnych etapów realizacji inwestycji oraz różnego udziału maszyn i urządzeń pracujących w danym czasie. Poziom hałasu będzie zatem wykazywał zmienność zarówno w trakcie poszczególnych etapów budowy, jak i w ciągu dnia roboczego.

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.

Prace budowlane będą prowadzone za pomocą sprzętu, który odpowiada wymaganiom wyszczególnionym w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska sprzęt wykorzystywany do prac budowlanych. Oddziaływania akustyczne i drgania na etapie realizacji inwestycji będą miały charakter lokalny i krótkotrwały. Nie przewiduje się na etapie realizacji istotnego oddziaływania na najbliższe tereny podlegające ochronie akustycznej.

Na etapie realizacji planowanego przedsięwzięcia będą powstawać ścieki socjalno-bytowe. Wielkość zatrudnienia na placu budowy będzie zmienna i wyniesie ok. 50 osób podczas największego natężenia prac. Zaplecze budowy będzie wyposażone



w przenośne urządzenia sanitarne ze szczelnymi zbiornikami, regularnie opróżnianymi przez specjalistyczne firmy.

Nie przewiduje się prowadzenia odwodnień wykopów, poza ewentualnym odprowadzeniem wód opadowych na teren własny w przypadku ich gromadzenia się w wykopie po intensywnych opadach deszczu. W związku z tym nie planuje się stosowania urządzeń ani zespołów urządzeń służących do poboru wód podziemnych. Potencjalnie może jednak wystąpić konieczność czasowego odwodnienia wykopów ze względu na stwierdzone podczas badań geotechnicznych występowanie zwierciadła wód gruntowych na głębokości od 0,4 do 1,0 m p.p.t. Badania zostały przeprowadzone w okresie wysokich stanów wód gruntowych (pora mokra), kiedy poziom ich występowania jest podwyższony.

Mając na uwadze stwierdzone rzędne zalegania wód gruntowych, projektowane budynki zostaną posadowione płytko, powyżej poziomu ich występowania. W tym celu inwestor przewiduje podniesienie rzędnych terenu w miejscach, gdzie wody gruntowe występują najpłycej.

W trakcie realizacji przedsięwzięcia powstaną odpady zaliczane głównie do grupy 17 - odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych). 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 oraz, w niewielkiej ilości, odpady związane z zapleczem socjalno-bytowym wykonawcy zaliczane do grupy 20 - odpady komunalne łącznie z frakcjami gromadzonymi selektywnie.

Na terenie inwestycji nie będą prowadzone procesy odzysku ani unieszkodliwiania odpadów. Wytworzone odpady będą przekazywane podmiotom zewnętrznym posiadającym stosowne zezwolenia.

Nie przewiduje się, aby prawidłowo prowadzona gospodarka wytwarzanymi odpadami powodowała istotne oddziaływanie na środowisko oraz zdrowie ludzi.

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

- wykorzystywany sprzęt będzie posiadał aktualne certyfikaty i atesty potwierdzające spełnienie norm emisji hałasu (zgodnie z Dyrektywą 2000/14/WE);
- zaplecza budowy oraz stacjonarne źródła hałasu (np. agregaty) zostaną zlokalizowane w maksymalnej możliwej odległości od najbliższej istniejącej zabudowy mieszkaniowej, wykorzystując naturalne ekranowanie (np. składowane materiały budowlane, kontenery);
- unikanie pracy silników pojazdów na biegu jałowym;
- rozmieszczenie maszyn na placu budowy ograniczające konieczność ich niepotrzebnego przemieszczania się;



- dobór wielkości i mocy maszyn w zależności od charakteru wykonywanych zadań budowlanych, ukształtowania terenu i dostępności obszarów operacyjnych;
- optymalizowanie transportu materiałów budowlanych (maksymalne wykorzystywanie ładowności sprzętów);
- zastosowanie taboru sprawnego i w miarę możliwości charakteryzującego się mniejszymi współczynnikami emisji CO₂ oraz mniejszym zużyciem paliwa;
- wprowadzanie dobrego planowania magazynowania materiałów budowlanych w celu zminimalizowania konieczności ich relokacji na terenie budowy;
- prowadzenie szkoleń uświadamiających dla operatorów maszyn budowlanych, mających na celu zwiększenie odpowiedzialnej, ekonomicznie oraz ekologicznie, obsługi urządzeń;
- zakup materiałów lokalnie w celu ograniczenia konieczności transportu z dużych odległości;
- dostosowanie przewidywanych godzin wzmożonego ruchu samochodowego związanego z transportem materiałów budowlanych, innych materiałów i towarów związanych z budową do bieżących warunków drogowych na trasie dojazdowej;
- zraszanie mas ziemnych i innych materiałów sypkich podczas suchej i wietrznej pogody;
- zamiatanie na mokro placów magazynowania materiałów sypkich;
- stosowanie plandek ograniczających pylenie podczas magazynowania materiałów oraz podczas transportu;
- prowadzenie obsługi placu budowy wjazdem uzgodnionym z GZDiZ;
- czyszczenie kół pojazdów opuszczających plac budowy (np. za pomocą myjek lub basenów);
- wyposażenie placu budowy w sorbenty;
- magazynowanie surowców i materiałów takich, jak farby, lakiery, smary itp. w szczelnych opakowaniach, na paletach lub w wannach odciekowych;
- stosowanie elementów systemowych, prefabrykowanych;
- sprzęt budowlany używany do prac będzie stacjonowany w obszarze placu budowy w miejscu do tego wyznaczonym, najlepiej na utwardzeniu terenu;
- bieżące monitorowanie pod kątem wystąpienia wycieków substancji ropopochodnych;
- naprawy sprzętu, wymiany oleju i tankowanie maszyn prowadzone będzie w wyznaczonych, uszczelnionych miejscach lub poza placem budowy, w warsztatach mechanicznych;
- wykorzystanie gruntu z wykopów do kształtowania terenu;
- przekazanie pozostałych mas ziemnych uprawnionym odbiorcom;
- zabezpieczenie wykopu budowlanego przed napływem wód opadowych np. za pomocą materiału wodoodpornego;
- zabezpieczenie wykopów (np. płótkami);



- monitoring wykopu pod kątem obecności małych zwierząt;
 - szkolenie pracowników budowy w zakresie sposobu postępowania w przypadku stwierdzenia małych zwierząt w wykopie;
 - w przypadku stwierdzenia zwierząt w wykopie przenoszenie ich poza teren prac budowlanych (np. na sąsiednie tereny zielone);
 - drzewa te zostaną zabezpieczone tak, aby chronić je przed uszkodzeniem, tj. zostaną odeskowane na odcinku od podstawy pnia do wysokości 2 m, dolna krawędź każdej deski musi opierać się na podłożu, korzenie przykryć słomianymi matami, podwiązać nisko osadzone gałęzie;
 - wszelkie prace prowadzone bezpośrednio w pobliżu systemu korzeniowego, tj. w odległości około 2 m poza zakresem korony, będą prowadzone w okresie spoczynku drzew, czyli od października do kwietnia – w przypadku, gdy prace będą musiały być wykonane poza tym okresem, inwestor oraz wykonawca są zobowiązani do przestrzegania zasad bezpieczeństwa i ochrony przyrody;
 - wszystkie odkryte podczas prac budowlanych korzenie, zostaną zabezpieczone tak, aby zapobiec ich wyschnięciu (będą zwilżane poprzez zastosowanie materiałów takich jak: wilgotny torf, tkanina jutowa lub maty słomiane, którymi okłada się ścianę wykopu i od czasu do czasu polewa wodą) lub ich przemarznięciu (korzenie zostaną okryte grubą słomianą matą);
 - przed uszkodzeniami mechanicznymi będą chronione przede wszystkim korzenie grubsze niż 2 cm;
 - odsłonięte korzenie będą przycięte pod kątem prostym do ich osi ostrym narzędziem, powierzchnie ran zostaną zabezpieczone środkiem impregnującym, gdyż w uszkodzonych, a niezabezpieczonych korzeniach rozwijają się choroby grzybowe, takie jak opieńka miodowa i huba korzeniowa oraz następuje rozkład korzenia, aż do szyi korzeniowej;
 - prace w zasięgu korony drzewa będą wykonywane ręcznie;
 - w zasięgu korony drzewa i w odległości co najmniej 2 m na zewnątrz od obrysu korony drzewa nie wolno organizować placów składowych i dróg dojazdowych, poruszania się sprzętu mechanicznego, składowania materiałów budowlanych.
- Oddziaływanie przedsięwzięcia na etapie eksploatacji

Etap eksploatacji inwestycji będzie powodować emisję zanieczyszczeń do powietrza, emisję hałasu, wytwarzanie odpadów i ścieków oraz powstawanie wód opadowych i roztopowych wymagających odpowiedniego zagospodarowania.

Głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza będzie ruch pojazdów osobowych poruszających się po terenie przedsięwzięcia oraz po drodze publicznej, tj. ul. Telewizyjnej. Pojazdy te będą emitować typowe zanieczyszczenia komunikacyjne powstające w wyniku spalania paliw w silnikach spalinowych, w szczególności tlenki azotu, dwutlenek siarki, tlenek węgla, benzen oraz węglowodory alifatyczne i aromatyczne. Emisja ta będzie miała charakter



niezorganizowany oraz okresowy. Źródłem emisji zanieczyszczeń będą również kotły gazowe, emitujące substancje charakterystyczne dla procesu spalania gazu takie, jak tlenki azotu, dwutlenek siarki, pył PM10 oraz tlenek węgla. Ze względu na niewielką moc urządzeń oraz rozproszony charakter źródeł emisji nie będą one stanowiły istotnego źródła zanieczyszczenia powietrza.

Dla planowanego przedsięwzięcia wykonano modelowanie rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń w powietrzu atmosferycznym na etapie eksploatacji. Analizowane źródła emisji, z uwzględnieniem ich kumulacji związanej z użytkowaniem sąsiedniego układu drogowego, będą miały niewielkie znaczenie w kontekście oddziaływania na jakość powietrza atmosferycznego. Wyniki przeprowadzonej analizy poziomów substancji w powietrzu wykazały, że funkcjonowanie projektowanych obiektów, przy zastosowaniu opisanych rozwiązań techniczno-technologicznych, nie będzie powodować przekroczeń wartości odniesienia lub częstości przekraczania 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 wynika, że emisje nie spowodują przekroczenia poziomów dopuszczalnych określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu, zatem nie przewiduje się istotnego oddziaływania przedsięwzięcia na etapie jego normalnej eksploatacji.

Projektowana zabudowa mieszkaniowa będzie stanowić źródło punktowego hałasu instalacyjnego, związanego z pracą powietrznych pomp ciepła (2 szt. na każdy budynek) oraz wentylatorów dachowych lokali mieszkalnych (ok. 2 szt. na lokal), jak również hałasu komunikacyjnego wynikającego z funkcjonowania liniowych źródeł hałasu - dróg dojazdowych do/i z naziemnych miejsc postojowych.

Dla planowanego przedsięwzięcia wykonano modelowanie propagacji hałasu na etapie eksploatacji. Analiza wyników obliczeń przedstawiona na mapach akustycznych, wskazuje, że planowane przedsięwzięcie nie będzie powodować ponadnormatywnego oddziaływania na najbliższe tereny podlegające ochronie akustycznej. Analiza hałasu wykazała, że zarówno w porze dnia, jak i w porze nocy będą dotrzymane dopuszczalne poziomy hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej. Prognozowany poziom hałasu po realizacji inwestycji na analizowanych terenach będzie niższy od wartości dopuszczalnych zarówno w porze dziennej, jak i nocnej. Nie przewiduje się przekroczenia poziomu 55 dB w porze dnia oraz 45 dB w porze nocy.

W związku z powyższym stwierdzono brak negatywnego wpływu na klimat akustyczny terenów chronionych oraz brak ponadnormatywnego znaczenia przedsięwzięcia w jego kształtowaniu.



Ścieki sanitarne powstające w związku z funkcjonowaniem projektowanej zabudowy będą odprowadzane do kanalizacji sanitarnej. Szacowana ilość ścieków bytowych wyniesie około 14 750 m³/rok.

W trakcie opadów atmosferycznych i podczas roztopów na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia powstawać będą wody spływające z powierzchni dachów i terenów utwardzonych (np. chodników i infrastruktury drogowej). Wszystkie wody opadowe i roztopowe występujące na terenie inwestycji zostaną zagospodarowane na własnym terenie zielonym oraz z wykorzystaniem obiektów małej retencji (niecki terenowe) oraz szczelne studnie betonowe lub skrzynki rozsączające. Wody opadowe będą odprowadzane z dachów do niecek terenowych bądź do szczelnych studni betonowych lub skrzynek rozsączających. Ponadto niewielka ilość wód z dachów budynków oraz z terenów półprzepuszczalnych ulegać będzie spływowi powierzchniowemu do ogrodów deszczowych i szczelnych zbiorników retencyjnych z systemem skrzynek. Częściowo wody będą odprowadzane przy pomocy instalacji podziemnej lub wpustów deszczowych do obiektów retencyjnych. Wody opadowe ze zbiorników podziemnych będą zagospodarowane w zależności od ostatecznie wybranego rozwiązania projektowego w następujący sposób:

- Końcowymi odbiornikami wód opadowych i roztopowych będą szczelne, podziemne zbiorniki retencyjne. Zgromadzona w nich woda będzie wykorzystywana do podlewania i utrzymania terenów zieleni. Do obowiązków zarządcy należeć będzie kontrola poziomu wody w zbiornikach oraz, w razie potrzeby, ich opróżnianie na tereny zielone.
- Zbiorniki zostaną wyposażone w przelewy awaryjne odprowadzające nadmiar wody do instalacji zakończonej przyłączem do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Zastosowanie takiego rozwiązania ograniczy konieczność bieżącego monitorowania poziomu napełnienia zbiorników oraz ich ręcznego opróżniania
- Końcowym odbiornikiem części wód opadowych i roztopowych będzie system rozsączający, umożliwiający ich infiltrację do gruntu.

Średnioroczna ilość odprowadzanych wód wyniesie ok. 290 m³/rok.

Na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia będą powstawać odpady typowe dla obiektów o charakterze mieszkaniowo-usługowym oraz odpady związane z obsługą systemów infrastrukturalnych w obrębie kompleksu zabudowy, w tym funkcjonowaniem oświetlenia części wspólnej oraz eksploatacją kanalizacji deszczowej. Będą to odpady zaliczane do grup: 20 - odpady komunalne łącznie z frakcjami gromadzonymi selektywnie, 15 - odpady opakowaniowe; sorbenty, tkaniny do wycierania, materiały filtracyjne i ubrania ochronne nieujęte w innych grupach oraz 16 - odpady nieujęte w innych grupach.

Odpady komunalne powstające w trakcie eksploatacji inwestycji będą przechowywane w pojemnikach przeznaczonych do segregacji, a następnie



przekazywane do zagospodarowania firmie operującej w danym rejonie miasta, zgodnie z gminnym regulaminem zagospodarowania odpadów.

Na terenie przedsięwzięcia nie będzie prowadzony odzysk, recykling i unieszkodliwianie odpadów. Wytworzone odpady będą przekazywane wyspecjalizowanym podmiotom posiadającym stosowne decyzje w zakresie gospodarki odpadami lub osobom fizycznym, o ile przepisy przewidują dla danego typu odpadów takie rozwiązanie. W pierwszej kolejności odpady będą przekazywane do odzysku lub recyklingu, a w przypadku braku takiej możliwości – do unieszkodliwienia.

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

- wybrane pompy ciepła będą urządzeniami o niskiej mocy akustycznej;
 - przyjęto prędkość 20 km/h na drogach wewnętrznych znacząco redukujący hałas;
 - stosowanie energooszczędnych źródeł światła (oświetlenie led);
 - właściwa konserwacja oraz regularne wykonywanie przeglądów eksploatacyjnych wszelkiej infrastruktury zgodnie z instrukcją obsługi i konserwacji;
 - odprowadzenie ścieków sanitarno-bytowych odbywać się będzie do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - odpady komunalne powstające w trakcie eksploatacji inwestycji będą przechowywane w pojemnikach przydomowych przeznaczonych do segregacji, a następnie przekazywane do zagospodarowania firmie odbierającej w danym rejonie miasta, zgodnie z gminnym regulaminem zagospodarowania odpadów;
 - odpady powstające w związku z eksploatacją budynku (prace konserwacyjne) będą przekazywane do zagospodarowania tylko uprawnionym podmiotom;
 - pielęgnacja terenów zielonych w obrębie terenu przedsięwzięcia (w tym systemu małej retencji).
- W bezpośrednim sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia, od strony zachodniej i południowo-zachodniej, znajduje się obecnie realizowana inwestycja o zbliżonym charakterze, obejmująca budowę osiedla domów jednorodzinnych na działce nr 243. Dla obu przedsięwzięć, tj. realizowanego oraz planowanego, wykonano modelowanie emisji substancji do powietrza oraz propagacji hałasu. Jak wskazano w KIP, przeprowadzona analiza skumulowanego oddziaływania zanieczyszczeń pochodzących z obu inwestycji nie wykazała przekroczeń wartości odniesienia i dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu atmosferycznym. Zarówno stężenia maksymalne, jak i średnioroczne pozostają poniżej obowiązujących norm jakości powietrza, co potwierdza brak istotnego negatywnego wpływu skumulowanej emisji na stan środowiska w rejonie przedsięwzięcia.



Analiza hałasu wykazała, że zarówno w porze dnia, jak i w porze nocy będą dotrzymane dopuszczalne poziomy hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, obejmujących istniejącą i planowaną zabudowę. Prognozowany poziom hałasu dla najbliższej zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie przekroczy wartości 55 dB w porze dziennej oraz 45 dB w porze nocnej. Ponadto obliczone poziomy hałasu w punktach obserwacyjnych zlokalizowanych na wysokości 4 m, pochodzące od źródeł liniowych i instalacyjnych, są znacznie niższe od wartości dopuszczalnych zarówno w porze dnia, jak i nocy.

- Przedmiotowa inwestycja usytuowana jest poza obszarami Natura 2000. Najbliżej położone obszary Natura 2000 od granic terenu planowanego przedsięwzięcia to:
 - Obszar Natura 2000 Bunkier w Oliwie PLH220055 – ok. 4,7 km,
 - Obszar Natura 2000 Zatoka Pucka PLB220005 – ok. 7,9 km,
 - Obszar Natura 2000 Klify i Rafy Kamienne Orłowa PLH220105 – ok. 8,6 km.

W związku z powyższym nie ma podstaw przypuszczać, aby realizacja zamierzenia mogła spowodować utratę bądź fragmentację siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków, dla których zaprojektowano ww. obszary Natura 2000.

W opinii RDOŚ planowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na ww. obszary Natura 2000. Z uwagi na usytuowanie przedsięwzięcia oraz zakres planowanej inwestycji, nie spowoduje ona utraty powierzchni, ani fragmentacji siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków chronionych w granicach ww. obszarów Natura 2000. Lokalizacja przedsięwzięcia wyklucza również jego wpływ na warunki ekologiczne ostoi. Tym samym nie pogorszy ona 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 również na realizację celów działań ochronnych. Dlatego też nie jest konieczne przeprowadzenie oceny w trybie art. 6.3 Dyrektywy Rady 92/43/EWG.

Przedsięwzięcie zostanie zlokalizowane poza obszarami:

- wodno-błotnymi, innymi obszarami o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedlisk łągowych oraz ujść rzek,
- wybrzeży i środowiska morskiego,
- górkami lub leśnymi,
- objętymi ochroną, w tym stref ochronnych ujęć wód i zbiorników wód śródlądowych,
- wymagającymi specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszarów Natura 2000,
- na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia,
- o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne,
- przylegającymi do jezior,



- uzdrowisk i ochrony uzdrowiskowej.

Teren przedmiotowej inwestycji znajduje się w obrębie otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Odległość od właściwych granic Parku Krajobrazowego wynosi ok. 350 m. Z uwagi na znaczne zmiany antropogeniczne terenu inwestycji, położenie w strefie rolnej (tereny już wcześniej przekształcone) oraz fizyczną barierę w postaci drogi szybkiego ruchu pomiędzy terenem inwestycji a granicą Parku Krajobrazowego, nie zachodzą przesłanki wskazujące na występowanie zagrożeń ze strony planowanej inwestycji na płaty leśne i siedliska chronione w Trójmiejskim Parku Krajobrazowym.

Innymi obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13 z późn. zm.), położonymi w promieniu 10 km od analizowanego terenu, są:

- Rezerwat przyrody Źródłiska w Dolinie Ewy – ok. 2,3 km,
- Rezerwat przyrody Wąwóz Huzarów – ok. 4,3 km,
- Rezerwat przyrody Dolina Strzyży – ok. 4,7 km,
- Rezerwat przyrody Zajęcie Wzgórze – ok. 5,98 km,
- Otomiński Obszar Chronionego Krajobrazu – ok. 6,0 km,
- Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni – ok. 7,3 km,
- Rezerwat przyrody Łęg nad Sweliną – ok. 7,7 km.

Przedsięwzięcie położone jest w odległości ok. 12 km od granic korytarza ekologicznego Lasy Trójmiejskie KPn-20E. Nie przewiduje się, aby przedmiotowa inwestycja wpłynęła negatywnie na zasobność migracyjną zwierząt ww. korytarza ekologicznego.

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

Jednocześnie RDOŚ podkreślił, że na ewentualne zniszczenie siedlisk gatunków, okazów gatunków, gniazd gatunków, ich płoszenie lub przenoszenie gatunków znajdujących się pod ochroną należy uzyskać zezwolenie w trybie art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13 z późn. zm.). Ponadto RDOŚ zwrócił uwagę, że zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 11 sierpnia 2021 r. o gatunkach obcych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1589 z późn. 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.

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 wzajemne proporcje, 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 PLRW200010486849 i nazwie Strzelenka. Stanowi ona naturalną 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.): słaby stan ekologiczny; stan chemiczny – brak danych. Zlewnia jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego - zagrożona. Cel środowiskowy dla JCWP: umiarkowany stan ekologiczny (złagodzone wskaźniki: [MMI]; pozostałe wskaźniki - II klasa jakości); zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D; dobry stan chemiczny. Dla JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej.
 - jednolitej części wód podziemnych o kodzie PLGW200013. Wskazana JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem (stan ilościowy dobry, stan chemiczny dobry). JCWPd jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego – niezagrożona. 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 2026 r. poz. 13) 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 nie znajduje się na obszarach wodno-błotnych i o płytkim zaleganiu wód gruntowych. Na podstawie danych z map zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego (www.isok.gov.pl) opracowanych w ramach Projektu Planu Zarządzania Ryzykiem Powodziowym wynika, że planowana inwestycja 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). Na terenie przedsięwzięcia i w strefie jego oddziaływania nie znajdują się miejskie ujęcia wód podziemnych i ich strefy ochronne. Najbliżej położone ujęcie wód podziemnych (komunalne) to zlokalizowane w odległości ok. 2,8 km na wschód od inwestycji ujęcie „Dolina Radości”. Teren inwestycji położony jest poza granicami stref ochronnych ujęć wód podziemnych. Przedsięwzięcie zlokalizowane jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 Subniecka Gdańska.



W opinii PGW WP, 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).

- W granicach planowanego przedsięwzięcia oraz w jego zasięgu oddziaływania nie występują obiekty wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego lub Gminnej Ewidencji Zabytków.

Najbliżej planowanej inwestycji, w odległości ok. 90 m na zachód, znajduje się stanowisko archeologiczne wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Archeologicznych (PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_22_AR.2673910), oznaczone jako stanowisko nr 6 (AZP 11-42). Stanowisko obejmuje ślad osadnictwa z epoki brązu. Jego lokalizacja ma charakter przybliżony i została wskazana na działce nr 243, graniczącej z działką nr 246. Aktualnie na działce 243 realizowana jest budowa osiedla mieszkaniowego jednorodzinnego.

Najbliższe zabytki nieruchome, wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego, położone są w Oliwie, w odległości ponad 2 km od planowanego przedsięwzięcia. Są to: układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego (zespół klasztoru cystersów, zespoły dworów przy ul.Połanki, zespoły zorganizowanej zieleni, zespoły ulic o tradycjach średniowiecznych, zespół nadmorskiej wsi rybackiej Jelitkowo, kompleks architektoniczno-przestrzenny i krajobrazowy nad Potokiem Oliwskim - nr rejestru 850).

Ze względu na odległość od stanowiska archeologicznego oraz pozostałych obiektów zabytkowych, realizacja przedsięwzięcia nie będzie powodować negatywnego oddziaływania na dziedzictwo kulturowe i zabytki.

- 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 zakresie oddziaływania na krajobraz planowana inwestycja wiąże się z realizacją nowych obiektów kubaturowych na terenie o charakterze rolnym, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Budynki będą stanowiły naturalną kontynuację wykształconej już struktury funkcjonalno-przestrzennej występującej w najbliższym otoczeniu, uzupełniając istniejącą zabudowę o kolejne obiekty kubaturowe. Aranżacja zieleni i powierzchni biologicznie czynnych w obrębie kompleksu zabudowy sprawią, że inwestycja stanowić będzie atrakcyjny wizualnie krajobraz. W związku z powyższym nie przewiduje się istotnego negatywnego wpływu inwestycji na walory krajobrazowe obszaru, a tym samym nie zachodzi konieczność stosowania szczególnych środków minimalizujących oddziaływanie w tym zakresie.
- 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 Klukowo – Rębiechowo – rejon ulic Radiowej i Telewizyjnej w mieście Gdańsku, zatwierdzonego uchwałą nr XLII/968/13 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 września 2013 r. Inwestycja



zlokalizowana jest na obszarze oznaczonym symbolem 002-M/U31. 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. 2026 r. poz. 670), 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 Dyrektora Zarządu Zlewni w Gdańsku 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, 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. poz.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



776/2026. Informacje o wydanej decyzji zostaną ujęte w przedmiotowym wykazie po jej wydaniu.

Zgodnie z art. 10 kpa tut. organ, obwieszczeniem z dnia 7 lipca 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.I.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. 3City Invest Sp. z o.o. przez Pełnomocnika
ul. Stefana Batorego 23/3, 81-365 Gdynia
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	6032355.17406702.22508147
Nazwa dokumentu	II.40D.2025.AM Decyzja OOŚ.pdf
Tytuł dokumentu	II.40D.2025.AM Decyzja OOŚ
Sygnatura dokumentu	WEiE-I.6220.40.2025
Data dokumentu	12.08.2026 16:03:15
Skrót dokumentu	B1C1241C921477394050F5A39626A4A25856E4B3
Wersja dokumentu	1.2
Data podpisu	12.08.2026
Sygnatariusz	Anna Trzuskolas
Stanowisko	Dyrektor Wydziału
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
	EZD 3.136.31.31.
Data wydruku:	12.08.2026 16:13:41
Autor wydruku:	Marciniak Agnieszka