



Prezydent Miasta Gdańska

ul. Nowe Ogrody 8/12
80-803 Gdańsk

Gdańsk, 18 sierpnia 2026 r.

WEiE-I.6220.II.172D.2024.MJ

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. 2026 r., poz. 670 t.j.), a także § 3 ust. 1 pkt 58 b) 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 Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Morena”, reprezentowanej przez pełnomocnika, z dnia 6 listopada 2024 r. (wpływ: 06.11.2024 r.; wpływ uzup.: 10.03.2025 r., 01.07.2025 r., 15.10.2025 r., 17.12.2025 r., 26.01.2026 r., 19.03.2026 r.) o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.:

„Zabudowa mieszkaniowo-usługowa z garażami podziemnymi i niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr 347, 403, 404/1, 404/2 obręb 0053 przy ul. Piekarniczej w Gdańsku wraz z przyłączami i wjazdem na działkach o nr 915/2, 916, 917, 714, 716/1 i 715 obręb 0064”

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) Z uwagi na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej prace budowlane będące źródłem hałasu prowadzić wyłącznie w porze dnia w godzinach 6.00 - 20.00, z wyłączeniem dni świątecznych, sobót i niedziel, chyba że wymagane jest zachowanie ciągłości technologicznej prowadzonych prac.**
- c) W przypadku prowadzenia prac 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 vibracji 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.

- d) Prace ziemne prowadzić w sposób niezagrażający stateczności istniejących w sąsiedztwie obiektów, w tym budynków, dróg, instalacji.
- e) 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.
- f) Transport materiałów budowlanych, maszyn budowlanych itp. nie może powodować utrudnień w poruszaniu się okolicznymi drogami i w dostępie do sąsiadujących z terenem inwestycji zabudowań.
- g) Postój/parkowanie pojazdów związanych z realizacją przedsięwzięcia oraz składowanie materiałów budowlanych muszą zostać zorganizowane w granicach terenu przedsięwzięcia.
- h) 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.
- i) Materiały budowlane dostarczać partiami, których wielkość jest niezbędna do prowadzenia robót budowlanych, w miarę możliwości unikać długotrwałego magazynowania materiałów.
- j) 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.
- k) Realizację inwestycji przeprowadzić tak, aby w wyniku jej wykonania oraz eksploatacji nie doszło do zmiany stosunków wodnych, mogących spowodować szkody na gruntach sąsiednich.
- l) W przypadku kolizji elementów planowanego przedsięwzięcia z 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.



- m) 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.
- n) Unikać pozostawiania niezasypanych wykopów, które mogłyby stać się tymczasowymi zbiornikami retencyjnymi spływających wód opadowych.
- o) Wykorzystywać nowoczesny, sprawny technicznie sprzęt, w celu minimalizacji ryzyka zaistnienia awarii i potencjalnego przedostania się do środowiska jakichkolwiek zanieczyszczeń.
- p) Prowadzić roboty przy pomocy odpowiednio przeszkolonych i zapoznanych z zagrożeniami pracowników, przy użyciu odpowiedniego sprzętu i urządzeń dobrej jakości, prawidłowo eksploatowanych i konserwowanych.
- q) Tankowanie oraz ewentualne naprawy maszyn i sprzętu budowlanego prowadzić poza terenem przedsięwzięcia miejscu do tego przeznaczonym.
- r) Zaplecze budowy wraz z parkiem maszynowym i miejscami magazynowania odpadów zlokalizować na terenie utwardzonym, skutecznie zabezpieczonym przed ewentualnym wpływem substancji ropopochodnych oraz wyposażonym w sorbenty.
- s) Teren przedsięwzięcia wyposażyć w sorbenty do neutralizacji substancji szkodliwych, w tym ropopochodnych.
- t) W celu neutralizacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych na bieżąco usuwać je z wykorzystaniem sorbentów a w przypadku znacznego zanieczyszczenia gruntu zapewnić sprawne jego zebranie i usunięcie przez uprawniony podmiot.
- u) Plac budowy wyposażyć w przenośne sanitariaty, w których ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnym zbiorniku bezodpływowym, regularnie opróżnianym przez uprawniony podmiot.
- v) Odpady budowlane powstałe w trakcie realizacji robót, wyselekcjonować i przekazać do dalszego zagospodarowania podmiotom uprawnionym, teren robót po zakończeniu prac budowlanych uporządkować.
- w) Do budowy sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej zastosować materiały i urządzenia gwarantujące szczelność tych sieci.
- x) 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 zmiatać na mokro, hałdy materiałów sypkich zraszać wodą oraz stosować plandeki ograniczające pylenie,
 - podczas transportu materiałów pyłących i mas ziemnych 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.
- y) Wycinkę drzew i krzewów przeprowadzić poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia. Dopuszcza się prowadzenie prac w ww. okresie jedynie po wykluczeniu przez ornitologa lęgu ptaków, po wcześniejszym przeprowadzeniu zwiadu ornitologicznego, bezpośrednio przed rozpoczęciem prac w terenie oraz pod nadzorem ornitologicznym, co należy potwierdzić odpowiednim wpisem do protokołu z nadzoru przyrodniczego.
- z) Drzewa i krzewy niepodlegające usunięciu, a 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.
- aa) 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.
- bb) W obrębie rzutu koron drzew i do 2 m poza nimi, nie dopuszczać do poruszania się sprzętu mechanicznego, zaś wszelkie prace ziemne



- w tych miejscach wykonywać ręcznie z zachowaniem maksymalnej liczby korzeni.
- cc) W zasięgu koron i w odległości 2 m od obrysu korony nie zmieniać poziomu gruntu, a wszelkie wykopy zasypywać w jak najkrótszym czasie, w przypadku bezwzględnej konieczności zmiany poziomu gruntu wykonać systemy napowietrzające glebę.
 - dd) Do nasadzeń zieleni wykorzystać drzewa i krzewy rodzimych gatunków. Nasadzenia muszą stanowić materiał szkółkarski dobrej jakości, bez widocznych wad, z wyraźnie wykształconym głównym przewodnikiem oraz posiadać zakryty system korzeniowy. Rośliny zastępcze sadzić w miejscach spełniających warunki siedliskowe (światłne oraz glebowe) odpowiednie dla przedmiotowych gatunków. Nasadzenia następce wykonać w sposób umożliwiający przetrwanie nasadzonych drzew i krzewów, wczesną wiosną (przed rozpoczęciem okresu wegetacyjnego) lub jesienią, zgodnie ze Europejskimi Standardami Arborystycznymi w zakresie sadzenia drzew.
 - ee) Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji przeprowadzić ocenę zanieczyszczenia powierzchni ziemi po remediacji, aby potwierdzić, że teren spełnia wymagania jakościowe dla planowanego użytkowania.

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 5 kondygnacjach nie powinny być skierowane w stronę elewacji budynków o 6 kondygnacjach.
- b) W trakcie eksploatacji prowadzić stały nadzór nad poprawnością i skutecznością pracy systemów kanalizacyjnych oraz monitorować ich stan techniczny.
- c) Wodę na potrzeby eksploatacji projektowanych budynków pobierać z sieci wodociągowej.
- d) Ścieki powstające w trakcie eksploatacji budynków odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej.
- e) Odpady generowane na etapie eksploatacji zamierzenia selektywnie gromadzić w przystosowanych do tego celu pojemnikach i przekazywać je uprawnionej firmie w celu dalszego zagospodarowania.
- f) Podjąć działania prowadzące do zmniejszenia poziomu zanieczyszczenia światłem pochodzącym od projektowanych obiektów, w szczególności:
 - do oświetlenia powierzchni komunikacyjnych obsługujących projektowane budynki zastosować odpowiedni sprzęt



oświetleniowy, kierujący światło tylko na powierzchnie robocze (np. ulice czy chodniki),

- zastosować, 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.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 6 listopada 2024 r. (data wpływu: 06.11.2024 r., wpływ uzup.: 10.03.2025 r., 01.07.2025 r., 15.10.2025 r., 17.12.2025 r., 26.01.2026 r., 19.03.2026 r.) Lokatorsko-Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Morena”, reprezentowana przez pełnomocnika wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.: **„Zabudowa mieszkaniowo-usługowa z garażami podziemnymi i niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr 347, 403, 404/1, 404/2 obręb 0053 przy ul. Piekarniczej w Gdańsku”**.

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.172p1.2024.MJ z dnia 10 grudnia 2024 r. wezwał do uzupełnienia



wniosku. Pismem złożonym do tut. organu w dniu 14 stycznia 2025 r. pełnomocnik inwestora wystąpił z wnioskiem o przedłużenie terminu na uzupełnienie dokumentacji. W odpowiedzi na powyższe tut. organ pismem nr WEiE-I.6220.II.172p2.2024.MJ z dnia 16 stycznia 2025 r. poinformował wnioskodawcę o przedłużeniu terminu na wniesienie dokumentacji do dnia 31 stycznia 2025 r.

Pełnomocnik inwestora jeszcze dwukrotnie wnioskował o przedłużenie terminu na uzupełnienie dokumentacji, a tut. organ pisemnie informował o przedłużeniu tego terminu:

- wniosek pełnomocnika z dnia 30.01.2025 r (data wpływu 30.01.2025 r.), pismo tut. organu nr WEiE-I.6220.II.172p3.2024.MJ z dnia 06.02.2025 r. – przedłużenie terminu do 28.02.2025 r.,
- wniosek pełnomocnika z dnia 27.02.2025 r (data wpływu 27.02.2025 r.), pismo tut. organu nr WEiE-I.6220.II.172p4.2024.MJ z dnia 03.03.2025 r. – przedłużenie terminu do 10.03.2025 r.

Uzupełnienie zostało złożone w dniu 10 marca 2025 r. W ww. uzupełnieniu wyjaśniono m.in, że przyłącza i wjazd na teren inwestycji zlokalizowane będą na działkach o nr 915/2, 916, 917, 714, 716/1 i 715 obręb 0064.

Pismem nr WEiE-I.6220.II.172p5.2024.MJ z dnia 8 kwietnia 2025 r. tut. organ wezwał ponownie do uzupełnienia dokumentacji w sprawie.

Pismem z dnia 21 maja 2025 r. (data wpływu: 22.05.2025 r.) pełnomocnik inwestora wystąpił z wnioskiem o przedłużenie terminu na uzupełnienie dokumentacji. W odpowiedzi na powyższe tut. organ pismem nr WEiE-I.6220.II.172p6.2024.MJ z dnia 27 maja 2025 r. poinformował wnioskodawcę o przedłużeniu terminu na wniesienie dokumentacji do dnia 10 czerwca 2025 r.

Pismem z dnia 9 czerwca 2025 r. (data wpływu: 09.06.2025 r.) pełnomocnik inwestora wystąpił ponownie z wnioskiem o przedłużenie terminu na uzupełnienie dokumentacji. W odpowiedzi na powyższe tut. organ pismem nr WEiE-I.6220.II.172p7.2024.MJ z dnia 17 czerwca 2025 r. poinformował wnioskodawcę o przedłużeniu terminu na wniesienie dokumentacji do dnia 1 lipca 2025 r.

Uzupełnienie zostało złożone w dniu 1 lipca 2025 r. w ww. uzupełnieniu został m.in. skorygowany wniosek o wydanie decyzji w zakresie nazwy inwestycji oraz działek objętych przedsięwzięciem w następujący sposób: **„Zabudowa mieszkaniowo-usługowa z garażami podziemnymi i niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr 347, 403, 404/1, 404/2 obręb 0053 przy ul. Piekarniczej w Gdańsku wraz z przyłączami i wjazdem na działkach o nr 915/2, 916, 917, 714, 716/1 i 715 obręb 0064”**.

Pismem nr WEiE-I.6220.II.172p8.2024.MJ z dnia 15 lipca 2025 r. tut. organ wezwał ponownie do uzupełnienia dokumentacji w sprawie. Pismem z dnia 29 sierpnia 2025 r.



(data wpływu: 29.08.2025 r.) pełnomocnik inwestora wystąpił z wnioskiem o przedłużenie terminu na uzupełnienie dokumentacji. W odpowiedzi na powyższe tut. organ pismem nr WEiE-I.6220.II.172p9.2024.MJ z dnia 3 września 2025 r. poinformował wnioskodawcę o przedłużeniu terminu na wniesienie dokumentacji do dnia 30 września 2025 r. Pismem z dnia 29 września 2025 r. (data wpływu: 30.09.2025 r.) pełnomocnik inwestora wystąpił ponownie z wnioskiem o przedłużenie terminu na uzupełnienie dokumentacji. W odpowiedzi na powyższe tut. organ pismem nr WEiE-I.6220.II.172p10.2024.MJ z dnia 6 października 2025 r. poinformował wnioskodawcę o przedłużeniu terminu na wniesienie dokumentacji do dnia 15 października 2025 r.

Uzupełnienie złożono do tut. organu w dniu 15 października 2025 r. Tut. organ pismem nr WEiE-I.6220.II.172p11.2025.MJ z dnia 7 listopada 2025 r. ponownie wezwał do uzupełnienia wniosku. Uzupełnienie wpłynęło do tut. organu w dniu 17 grudnia 2025 r.

Pismem nr WEiE-I.6220.II.172p12.2024.MJ z dnia 15 stycznia 2026 r. tut. organ wezwał ponownie do uzupełnienia dokumentacji w sprawie. Pismem z dnia 23 stycznia 2026 r. Wnioskodawca wyjaśnił, że w jego ocenie dokumentacja została uzupełniona w pełnym zakresie wymaganymi przepisami prawa a wyjaśnienia wyczerpują wszystkie kwestie formalne. Pismem z dnia 13 lutego 2026 r. (data wpływu: 23.02.2026 r.) wnioskodawca zawniósł o przedłużenie terminu na uzupełnienie dokumentacji. W odpowiedzi na powyższe tut. organ pismem nr WEiE-I.6220.II.172p13.2024.MJ z dnia 3 marca 2026 r. poinformował wnioskodawcę o przedłużeniu terminu na wniesienie dokumentacji do dnia 16 marca 2026 r.

Pismem z dnia 19 lutego 2026 r. Wnioskodawca odwołał pełnomocnictwo udzielone Panu Z.L. i udzielił nowego pełnomocnictwa pani M.B.

W dniu 19 marca 2026 r. do tut. organu wpłynęło stosowne uzupełnienie dokumentacji.

Tut. organ obwieszczeniem z dnia 25 marca 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 osiedla mieszkaniowego z funkcjami usługowymi oraz infrastrukturą towarzyszącą.

Teren inwestycji stanowić będzie przestrzeń z zespołem dziesięciu budynków mieszkalnych, w tym dwóch budynków mieszkalnych z usługami w parterach oraz



z infrastrukturą towarzyszącą, w tym infrastrukturą: techniczną, rekreacyjną i komunikacyjną.

W ramach przedsięwzięcia zaprojektowano:

- 8 budynków mieszkalnych, wielorodzinnych, pięciokondygnacyjnych (w tym jedna kondygnacja podziemna):
 - Budynek A- trójklatkowy, zawierający 36 mieszkań i garaż na 41 miejsc postojowych;
 - Budynek B – trójklatkowy, zawierający 31 mieszkań i garaż na 39 miejsc postojowych;
 - Budynek C - trójklatkowy, zawierający 36 mieszkań i garaż na 41 miejsc postojowych;
 - Budynek D - trójklatkowy, zawierający 31 mieszkań i garaż na 39 miejsc postojowych oraz klub sąsiedzki (osiedlowy);
 - Budynek E – dwuklatkowy, zawierający 25 mieszkań i garaż na 30 miejsc postojowych;
 - Budynek F - dwuklatkowy, zawierający 25 mieszkań i garaż na 30 miejsc postojowych;
 - Budynek G - dwuklatkowy, zawierający 25 mieszkań i garaż na 30 miejsc postojowych;
 - Budynek H - dwuklatkowy, zawierający 25 mieszkań i garaż na 30 miejsc postojowych;
- 2 budynki mieszkalne, wielorodzinne, z usługami w parterze, sześciokondygnacyjne (w tym jedna kondygnacja podziemna):
 - Budynek I1, I2- dwuklatkowy, zawierający 40 mieszkań, usługi w parterze i garaż na 43 miejsca postojowe;
 - Budynek J 1, J 2 - dwuklatkowy, zawierający 40 mieszkań, usługi w parterze i garaż na 43 miejsca postojowe.

Na kondygnacjach podziemnych wszystkich budynków zlokalizowano: garaże dla samochodów osobowych, pomieszczenia techniczne, w tym: przyłącza wody, węzeł CO, pomieszczenie elektryczne i teletechniczne oraz pomieszczenia gospodarcze, pomieszczenia na rowery i komórki lokatorskie. Na kondygnacji podziemnej budynku B zaprojektowano dodatkowo klub sąsiedzki – wyposażony w salę klubową, aneks kuchenny, salę telewizyjną i sanitariaty.

Na parterze budynków A-H zlokalizowano wbudowane pomieszczenia gromadzenia odpadów. Budynki I i J posiadają punkt gromadzenia odpadów w formie zewnętrznej wiaty wolnostojącej zlokalizowanej przy parkingu. W parterach budynków I i J zlokalizowano powierzchnie usługowe z niezależnymi wejściami z zewnątrz budynku.

Budynki mieszkaniowe z usługami na parterze I i J zlokalizowane będą wzdłuż pierzei ulicy Piekarniczej. Dostępność komunikacyjną do inwestycji zapewni ul. Piekarnicza.



Planowana powierzchnia naziemnych i podziemnych miejsc parkingowych wraz z drogami dojazdowymi będzie wynosiła ok. 1,66 ha.

W ramach przedsięwzięcia zakłada się:

- rozbiórkę istniejących budynków gospodarczych i warsztatowych;
- rozbiórkę istniejących nawierzchni i elementów zagospodarowania terenu;
- realizację 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, podpiwniczonych z garażami podziemnymi (etap I i II);
- Realizację 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z usługami w parterze podpiwniczonych z garażami podziemnymi (etap III);
- budowę zjazdu i dojść pieszych z ulicy Piekarniczej;
- budowę ciągów pieszo-jezdných, dróg wewnętrznych i chodników;
- budowę parkingów dla samochodów osobowych;
- budowę placu zabaw, siłowni zewnętrznej i przestrzeni rekreacyjnych;
- budowę punktów gromadzenia odpadów;
- realizację małej architektury;
- budowę ogrodów deszczowych;
- wycinkę i nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej;
- budowę instalacji oświetlenia terenu;
- budowę kanalizacji telefonicznej;
- budowę i przebudowę sieci i przyłączy elektroenergetycznych oraz istniejącej trafostacji;
- budowę i przebudowę sieci i przyłączy kanalizacji deszczowej;
- budowę i przebudowę sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej;
- budowę i przebudowę sieci i przyłączy wodociągowych;
- przebudowę przyłącza gazowego.

W ramach inwestycji planuje się układ komunikacyjny składający się z ciągów pieszych, dróg wewnętrznych o długości ok. 0,8 km, miejsc postojowych naziemnych ok. 64 szt. (w tym 6 przystosowanych dla osób niepełnosprawnych), podziemnych hal garażowych o liczbie miejsc postojowych ok. 366 szt. Przewiduje się wykonanie jednego wjazdu na teren osiedla od strony ul. Piekarniczej. Przy granicy zachodniej planuje się wykonanie dojścia pieszego lub trawnika wzmocnionego pełniącego rolę dostępu pożarowego wyłącznie w awaryjnych sytuacjach.

Obiekty będą zaopatrywane w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez gestora sieci. Przewiduje się odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej sieci kanalizacyjnej, na warunkach określonych przez gestora sieci. Wody opadowe z dachów budynków oraz terenów utwardzonych retencjonowane będą na terenie działki. Przelew nadmiarowy z systemu retencji włączony będzie do sieci kanalizacji deszczowej w ulicy Piekarniczej.

Zakłada się ogrzewanie budynków ciepłem miejskim, Projektowana sieć będzie miała charakter osiedlowy.



Ze względu na zmienne warunki gruntowe panujące na terenie inwestycji planuje się wykonanie zarówno posadowienia budynków na płytach fundamentowych jak i na układzie ław i stóp fundamentowych, na różnych rzędnych nie niżej niż ok. 4-6 m p.p.t (65,9-66,9 m n.p.m.)

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 25 marca 2026 r. nr WEiE-I.6220.II.172R₁.2025.El, WEiE-I.6220.II.172R₂.2025.El i WEiE-I.6220.II.172R₃.2025.El wystąpił odpowiednio do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (PPIS) w Gdańsku, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Gdańsku, i Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” (PGW WP), o opinie co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

PGW WP ZZ opinią nr GG.ZZŚ.4130.136.1.2026.KK z dnia 13 kwietnia 2026 r. nie stwierdziło potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

PPIS opinią nr SZNS.9022.4.18.2026.KM.1 z dnia 14 kwietnia 2026 r. nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

RDOŚ postanowieniem nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.169.2026.JP.3 z dnia 24 czerwca 2026 r. wyraził opinię o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Warunki i wymagania dotyczące etapu realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia określone w opinii Dyrektora PGW ZZ 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 pn.: „Zabudowa mieszkaniowo-usługowa z garażami podziemnymi i niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr 347, 403, 404/1, 404/2 obręb 0053 przy ul. Piekarniczej w Gdańsku wraz z przyłączami i wjazdem na działkach o nr 915/2, 916, 917, 714, 716/1 i 715 obręb 0064” 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. 1 pkt 58 lit. b) ww. rozporządzenia „garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54, 55-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż (...) 1,0 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a”.

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.
- Inwestycja realizowana będzie na działkach o nr 347, 403, 404/1, 404/2 obręb 0053 przy ul. Piekarniczej w Gdańsku, przyłącza i wjazd na działkach o nr 915/2, 916, 917, 714, 716/1 i 715 obręb 0064.

Teren przewidziany pod realizację inwestycji stanowi obecnie w znacznej części nieuporządkowaną przestrzeń warsztatowo-magazynowo-składową. Wszystkie elementy zagospodarowania przeznaczone są do rozbiórki lub przebudowy.

Na terenie znajdują się:

- parterowe budynki warsztatowe, gospodarcze i magazynowe - przeznaczone do rozbiórki;
- stacja transformatorowa - przeznaczona do przebudowy i przeniesienia;
- utwardzone place i drogi wewnętrzne o nawierzchni bitumicznej, betonowej lub z elementów drobnowymiarowych - przeznaczone do rozbiórki;
- tymczasowe obiekty gospodarcze i kontenerowe - przeznaczone do rozbiórki i przeniesienia;
- boisko sportowe o nawierzchni bezpiecznej - przeznaczone do rozbiórki;
- ogrodzenie terenu - przeznaczone do likwidacji.

Teren przeznaczony pod inwestycję graniczy:

- od zachodu z zabudową wielorodzinną,
- od południa z ul. Piekarniczą,
- od wschodu z zabudową usługową,
- od północy z nieużytkami porośniętymi roślinnością ruderalną.

Najbliższy teren zabudowy mieszkaniowej, zespół budynków wielorodzinnych, jest położony na zachód od terenu przedsięwzięcia - na sąsiadującej działce 369/4 oraz na południe - po drugiej stronie ul. Piekarniczej. W dalszym otoczeniu również znajdują się osiedla mieszkaniowe, istniejące lub budowane.



- Planowane osiedle mieszkaniowe będzie kontynuacją istniejącej zabudowy mieszkaniowej na ul. Piekarniczej, w pasie pomiędzy ul. Rakoczego a ul. Myśliwską.
- Na etapie opracowania inwestycji przeprowadzono analizę możliwych wariantów przedsięwzięcia. Wariantowanie dotyczyło lokalizacji budynków, sposobu odprowadzenia ścieków bytowych oraz zaopatrzenia w ciepło.

Wariantowanie lokalizacyjne

a) Wariant realizacyjny – lokalizacja na działkach objętych wnioskiem

Budynki rozmieszczono w sposób równomierny, zorganizowany, zapewniający „ludzką skalę” układu urbanistycznego. Osiągnięto współczynnik powierzchni użytkowej do intensywności zabudowy pozwalający zachować wysoką opłacalność Inwestycji przy zachowaniu wysokiego standardu przestrzeni i warunków użytkowania. Planowane osiedle będzie uzupełnieniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej w pasie pomiędzy ul. Myśliwską a ul. Rakoczego. Jest to zatem lokalizacja zasadna z punktu widzenia zasad racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Obszar jest przyrodniczo ubogi. Wariant realizacyjny jest uzasadniony ekonomicznie, przyrodniczo i jest korzystny z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania przestrzenią.

b) Wariant alternatywny – lokalizacja budynków w innej konfiguracji ilościowej, gabarytowej i przestrzennej.

Analizowano różne ilości, gabaryty i ustawienia budynków. Pod uwagę wzięto zapisy Planu Miejscowego, przeprowadzone analizy nasłonecznienia i przesłaniania, analizę akustyczną oraz sąsiedztwo osiedla mieszkalnego przy zachodniej granicy, dla którego mieszkań należało zachować wymagany czas nasłonecznienia. Na południowym wschodzie od granic działki znajdują się budynki mieszkalne wysokie, które zdefiniowały ustawienie budynków etapu III ze względu na zacienianie tej części Inwestycji.

Wariantowanie technologiczne

Odprowadzenie ścieków bytowych

- a) Wariant realizacyjny – odprowadzenie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej. Zakłada się przyłączenie budynków do zbiorowej kanalizacji sanitarnej, co wyklucza ryzyko zanieczyszczenia środowiska gruntowo – wodnego przez ścieki bytowe.
- b) Wariant alternatywny – odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Budowa ww. zbiorników stworzyłaby ryzyko zanieczyszczenia środowiska gruntowo – wodnego przez ścieki bytowe.

Zaopatrzenie w ciepło

Wybór systemów zaopatrzenia w energię do analizy porównawczej:

- a) System I- konwencjonalny



Instalacja centralnego ogrzewania – Za główne źródło ciepła na obiekcie rozważano kotłownię gazową z kotłem kondensacyjnym z zamkniętą komorą spalania. Odbiornikami ciepła byłyby grzejniki.

Instalacja przygotowania ciepłej wody użytkowej – Źródłem wytworzenia czynnika przygotowującego ciepłą wodę użytkową w projektowanym podgrzewaczu pojemnościowym cwu byłyby kotłownia gazowa z kondensacyjnym kotłem z zamkniętą komorą spalania. Instalacja byłaby zaizolowana, wyposażona w przewody cyrkulacji.

Wentylacja – Rozważano wentylację grawitacyjną. Wywiew powietrza przez zaprojektowane wentylatory, kompensacja powietrza przez nawiewniki okienne.

Elektryczność – Prąd doprowadzony do obiektu bezpośrednio z sieci elektroenergetycznej.

b) System II- alternatywny

Instalacja centralnego ogrzewania – Za główne źródło ciepła na obiekcie przyjęto wysokoparametrowy węzeł cieplny zasilany z miejskiej sieci ciepłowniczej. Ciepło sieciowe z kogeneracji. Odbiornikami ciepła będą grzejniki.

Instalacja przygotowania ciepłej wody użytkowej – Źródłem wytworzenia czynnika przygotowującego ciepłą wodę użytkową w projektowanym podgrzewaczu pojemnościowym cwu, który będzie zasilany przez wysokoparametrowy węzeł cieplny zasilany z miejskiej sieci ciepłowniczej. Instalacja zaizolowana, wyposażona w przewody cyrkulacji.

Wentylacja – Przewidziano wentylację wyciągową. Wywiew powietrza przez zaprojektowane wentylatory, kompensacja powietrza przez nawiewniki okienne.

Elektryczność – Prąd doprowadzony do obiektu bezpośrednio z sieci elektroenergetycznej.

Uwzględniając wytyczne Inwestora oraz uzyskane warunki przyłączenia i wyniki wielkości wskaźnika energii pierwotnej przyjęto zastosowanie Systemu II – alternatywnego, zasilanego z węzła cieplnego. Opcja systemu I ma zbyt duży nakład energii pierwotnej. Nie jest on zgodny z wymogami „Warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie”. Natomiast system II spełnia wymagania ze względu na niski współczynnik nakładu energii pierwotnej wykazywany przez Gdańskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej zasilające miasto Gdańsk w energię cieplną.

- W trakcie realizacji inwestycji nastąpi wzmożona emisja pyłów i zanieczyszczeń wprowadzanych do atmosfery. Prace budowlane wykonywane podczas planowanej inwestycji, będą źródłem emisji substancji stałych (pyły, drobiny piasku) oraz substancji gazowych, będących wynikiem reakcji spalania zachodzących podczas pracy urządzeń silnikowych (maszyny robocze, środki



transportu). Źródłem emisji zanieczyszczeń atmosfery na etapie robót budowlanych będą:

- maszyny do robót ziemnych tj.: koparki, ładowarki, walce wibracyjne;
- maszyny do robót instalacyjnych tj.: żurawie samochodowe, spawarki;
- transport materiałów budowlanych oraz mas ziemnych powstałych w wyniku korytowania (zarówno emisje związane ze spalinami z pojazdów ciężarowych jak i emisja niezorganizowana – pylenie transportowanych mas ziemnych);
- prace wykończeniowe.

Na etapie eksploatacji planowane przedsięwzięcie nie będzie stanowiło istotnego źródła emisji zanieczyszczeń do powietrza. Emisje mogą być związane głównie z ruchem pojazdów na terenie inwestycji oraz funkcjonowaniem garaży podziemnych.

W celu ograniczenia wpływu inwestycji na jakość powietrza przewiduje się zastosowanie następujących rozwiązań:

- zapewnienie odpowiedniej wentylacji garaży podziemnych, umożliwiającej skuteczne usuwanie zanieczyszczeń powietrza powstających w wyniku pracy silników pojazdów, w szczególności tlenków azotu, tlenku węgla oraz węglowodorów;
- wyprowadzenie powietrza z instalacji wentylacyjnej w sposób zapewniający właściwe rozproszenie zanieczyszczeń w atmosferze;
- organizację ruchu pojazdów na terenie inwestycji w sposób ograniczający czas postoju pojazdów z włączonym silnikiem;
- utrzymanie nawierzchni dróg wewnętrznych i placów w stanie utwardzonym oraz ich okresowe czyszczenie, co ograniczy wtórne unoszenie się pyłu;
- zastosowanie rozwiązań sprzyjających ograniczeniu ruchu samochodowego, w szczególności zapewnienie infrastruktury dla ruchu pieszego i rowerowego.

Planowana inwestycja zasilana będzie w ciepło z miejskiego systemu ciepłowniczego, co pozwoli na ograniczenie emisji zanieczyszczeń do powietrza w porównaniu do indywidualnych źródeł spalania paliw.

W okresie budowy wystąpią okresowo oddziaływania akustyczne i wibracyjne związane z pracą ciężkich maszyn drogowych i pojazdów transportowych. Ich przestrzenny zasięg można określić na ok. 100 m od zgrupowania pracujących maszyn drogowych i sprzętu budowlanego. Emisja hałasu może oddziaływać na środowisko w trakcie wykonywania robót budowlanych, po tym okresie emisja hałasu będzie w granicach normatywnych. Podczas prac budowlanych zostaną zastosowane m.in. następujące rozwiązania:

- prace budowlane realizowane przy użyciu sprzętu emitującego uciążliwy hałas będą odpowiednio zaplanowane i rozłożone w czasie,



- przy organizacji placu budowy zostanie zwrócona uwaga, aby stosowane urządzenia budowlane spełniały wymagania w zakresie emisji hałasu do środowiska, wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska (Dz.U. 2005.263.2202 z późn. zm.),
- wykonawca prac zadba o dobry stan techniczny maszyn, ich systematyczną konserwację, a ciężkie maszyny budowlane wyposażone zostaną w odpowiednie zabezpieczenia akustyczne,
- w czasie przerw w pracy silniki urządzeń budowlanych będą wyłączane.

Analiza oddziaływania w zakresie emisji hałasu wykazała, że funkcjonowanie obiektów po realizacji inwestycji nie będzie powodowało przekroczeń dopuszczalnych norm hałasowych na terenach chronionych akustycznie.

Analiza skumulowanego oddziaływania hałasu wykazała, że wzrost natężenia ruchu samochodowego wzdłuż ulicy Piekarniczej na dojeździe do skrzyżowania z ulicą Stanisława Lema związany z projektowaną inwestycją nie wpłynie negatywnie na klimat akustyczny. Poziom hałasu w porze dnia wzrośnie maksymalnie o 2,1 dB a w porze nocy o 1,2 dB. W dalszym ciągu zachowanie zostaną dopuszczalne normy hałasu od dróg zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112 tekst jednolity).

Teren budowy zostanie wyposażony w szczelne, przenośne toalety, które będą sukcesywnie opróżniane przez firmy posiadające odpowiednie uprawnienia w zakresie odbioru tego typu odpadów.

Ścieki sanitarne powstające na etapie eksploatacji przedsięwzięcia będą odprowadzane do kanalizacji sanitarnej.

Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków odbywać się będzie poprzez wewnętrzne rury spustowe. Woda zostanie zagospodarowana w system kanalizacji deszczowej a jej ewentualny nadmiar w ograniczony sposób będzie zrzucany do sieci miejskiej.

W zgodnie z warunkami technicznych gestora, przewiduje się wykonanie na terenie osiedla zbiorników retencyjnych o sumarycznej pojemności ok. 240 m³, ogrodów deszczowych (o szczelnym dnie i ścianach) o sumarycznej pojemności ok. 414 m³ oraz ekstensywnych dachów zielonych o sumarycznej pojemności ok. 700 m³. Całkowita pojemność retencyjna ww. systemów wyniesie ok. 1353 m³.



Na terenie inwestycji zaprojektowano instalację zewnętrzną kanalizacji deszczowej wraz z przyłączami. Odwadniane budynki będą połączone z systemami zagospodarowania wód opadowych, znajdującymi się na terenie przedsięwzięcia, za pomocą krótkich odcinków przyłączy, których sumaryczna długość nie przekroczy 1 km.

Na etapie budowy będą powstawały odpady z grupy 17. Odpady będą selekcyjonowane, czasowo magazynowane na terenie budowy, a następnie zostaną przekazane firmom posiadającym stosowne uprawnienia.

W trakcie eksploatacji przedsięwzięcia będą powstawały odpady z grup 15 i 20. Odpady komunalne będą segregowane w pojemnikach zlokalizowanych w budynkach lub w wolnostojących wiatach, a następnie przekazywane do zagospodarowania podmiotom posiadającym stosowne pozwolenia.

- Najbliżej położone obszary objęte ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r., poz. 13 ze zm.) lub ich otuliny to:
- Zbiornik na Oruni PLH220106 w odległości 4,24 km na południowy wschód;
 - Trójmiejski Park Krajobrazowy - otulina w odległości ok. 0,9 km na północ;
 - Trójmiejski Park Krajobrazowy w odległości ok. 2,21 km na północny zachód;
 - Rezerwat przyrody „Dolina Strzyży” w odległości ok. 2,18 km na północny zachód.

W opinii RDOŚ planowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na ww. obszary Natura 2000. Z uwagi na usytuowanie przedsięwzięcia na obszarze przemysłowym oraz jego charakter i niewielką skalę nie spowoduje ona utraty powierzchni, ani fragmentacji siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt chronionych w granicach ww. obszaru Natura 2000. Lokalizacja przedsięwzięcia wyklucza również jego wpływ na warunki ekologiczne ostoi. Tym samym nie będzie miała wpływu bezpośredniego i pośredniego na przedmioty ochrony ww. obszaru Natura 2000, a tym samym nie uniemożliwi, ani nie utrudni realizacji ustanowionych tymczasowych celów działań ochronnych. Dlatego też nie jest konieczne przeprowadzenie oceny w trybie art. 6.3 Dyrektywy Rady 92/43/EWG.

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 stwierdzono, że przedsięwzięcie nie narusza przepisów w tym zakresie.

Przedmiotowa inwestycja położona jest poza granicami korytarzy ekologicznych i nie wpłynie na ciągłość. Najbliższy korytarz - Lasy Trójmiejskie południowy (KPn-20E) znajduje się w odległości ok. 2,78 km na południowy zachód.



Obszar objęty opracowaniem stanowi teren silnie przekształcony antropogenicznie, na którym modyfikacja siedlisk wynikająca z działalności człowieka jest znacząca. Zgodnie z informacją w KIP na działkach inwestycyjnych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie brak jest siedlisk przyrodniczych ujętych w załączniku I Dyrektywy Siedliskowej UE i chronionych prawem krajowym, na mocy Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000.

W związku z planowaną inwestycją zachodzi konieczność wycinki kolidujących drzew i krzewów. RDOŚ w warunkach określonych w postanowieniu umieścił zapis, aby wycinkę drzew prowadzić poza okresem lęgowym ptaków, tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia z dopuszczeniem prowadzenia takich prac w ww. okresie jedynie po wykluczeniu przez ornitologa lęgu ptaków, po wcześniejszym przeprowadzeniu zwiadu ornitologicznego, bezpośrednio przed rozpoczęciem prac w terenie oraz pod nadzorem ornitologicznym, co należy potwierdzić odpowiednim wpisem do protokołu z nadzoru przyrodniczego. W ramach rekompensaty za wycinkę drzew i krzewów RDOŚ zalecił, aby wykonać nasadzenia 5 szt. drzew gatunków rodzimych (zgodnie z rekomendacją w KIP). Pozostałe drzewa i krzewy, które nie zostaną przeznaczone do usunięcia, będą odpowiednio zabezpieczone na etapie realizacji. W tym celu zostaną wyznaczone strefy ochronne, a wszelkie prace w ich bezpośrednim sąsiedztwie będą prowadzone z zachowaniem szczególnej ostrożności – w miarę możliwości w sposób ręczny. Podobne zabezpieczenia obejmą również roślinność występującą poza granicami terenu inwestycji, w pobliżu prowadzonych robót.

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.

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

- 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:



- zlewni jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych o kodzie PLRW200011486969 i nazwie Kanał Raduński. Stanowi ona sztuczną część wód o złym stanie ogólnym wód. Ocena stanu na podstawie oceny stanu GIOŚ 2014-2019 i oceny eksperckiej (wg klasyfikacji obowiązującej od 1 stycznia 2022 r.): umiarkowany potencjał ekologiczny; stan chemiczny – brak danych. Zlewnia jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego - zagrożona. Cel środowiskowy dla JCWP: umiarkowany potencjał ekologiczny (złagodzone wskaźniki: [przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C]; pozostałe wskaźniki - II klasa jakości); dobry stan chemiczny. Dla JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej.
- zlewni jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych o kodzie PLRW2000104889 i nazwie Strzyża. Stanowi ona silnie zmienioną część wód o złym stanie ogólnym wód. Ocena stanu na podstawie oceny stanu GIOŚ 2014-2019 i oceny eksperckiej (wg klasyfikacji obowiązującej od 1 stycznia 2022 r.): umiarkowany potencjał ekologiczny; stan chemiczny – brak danych. Zlewnia jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego - zagrożona. Cel środowiskowy dla JCWP: dobry potencjał ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D; dobry stan chemiczny. Dla JCWP nie 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 znajduje się poza ternem obszarów chronionych.

Planowane przedsięwzięcie nie znajduje się na obszarach wodno-błotnych i o płytkim zaleganiu wód gruntowych. Na podstawie danych z map zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego (www.isok.gov.pl) opracowanych w ramach Projektu Planu Zarządzania Ryzykiem Powodziowym wynika, że planowana inwestycja 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). Planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze stref ochronnych ujęć wód. Przedsięwzięcie zlokalizowane jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 Subniecka Gdańska.



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

- Z załączonej karty informacyjnej wynika, że zaproponowane rozwiązania, przy uwzględnieniu rodzaju i skali przedsięwzięcia sprawiają, że zasięg jego oddziaływania zostanie ograniczony do objętych wnioskiem działek, nie powodując przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie czystości powietrza oraz norm akustycznych na terenie chronionym zabudowy przeznaczonej na pobyt stały ludzi.
- Z analizy karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że rodzaj planowanego przedsięwzięcia, jego skala oraz planowana lokalizacja, przy zastosowaniu warunków i ograniczeń nałożonych przez tut. organ, nie przyczyni się do powstania istotnego czy też znaczącego oddziaływania na środowisko oraz zdrowie i życie ludzi, w tym nie przewiduje się możliwości wywoływania uciążliwości powodowanych przez: hałas, zanieczyszczenia powietrza i gleby.
- 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.
- Z przedłożonej Analizy natężenia ruchu samochodowego wynika, że:
 - Poziom swobody ruchu na skrzyżowaniu ulic Franciszka Rakocznego i Piekarniczej, z uwagi na swoją istotną funkcję w istniejącym układzie drogowym w dzielnicy Piecki Migowo, utrzymuje II i IV PSR w wariantie bezinwestycyjnym i inwestycyjnym, wobec powyższego można stwierdzić, że planowana inwestycja nie będzie miała istotnego wpływu na panujące natężenie ruchu na skrzyżowaniu, a ogólny wzrost natężenia ruchu drogowego. Jednakże należy mieć na uwadze fakt, że sygnalizacja świetlna na przedmiotowym skrzyżowaniu jest acykliczna, a rzeczywiste warunki ruchu będą lepsze niż obliczone. Niemniej, z uwagi na prognozowany wzrost natężenia ruchu drogowego, należy przewidzieć zmianę programu sygnalizacji świetlnej celem poprawy warunków ruchu na skrzyżowaniu w godzinach szczytu popołudniowego.
 - Na skrzyżowaniu ulic Stanisława Lema i Piekarniczej w szczycie porannym i popołudniowym zanotowano dobre i przeciętne warunki ruchu



na skrzyżowaniu. Wobec powyższego można stwierdzić, że planowana inwestycja nie będzie miała istotnego wpływu na zmianę warunków ruchu na skrzyżowaniu, tylko wzrost ruchu wynikający z corocznego wzrostu motoryzacji. Dominującą relacją jest kierunek zachód - wschód, wschód - zachód, czyli ruch na ulicy Stanisława Lema nie związany generowaniem ruchu przez inwestycję.

- Analiza wykazała, że planowana inwestycja nie będzie miała wpływu na warunki ruchu na skrzyżowaniu ulic Myśliwska i Piekarnicza. Prognozowane warunki ruchu będą bardzo dobre.
- 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 trwający jedynie podczas prac budowlanych. Opisane oddziaływania będą miały charakter tymczasowy i znikną wraz z zakończeniem budowy.
Wprowadzenie spójnej i estetycznej zabudowy nowoczesnego osiedla pozytywnie wpłynie na ład przestrzenny w rejonie potencjalnej lokalizacji przedsięwzięcia. Kompleks zabudowy zastąpi bowiem istniejącą do tej pory w tej lokalizacji mało atrakcyjną wizualnie zabudowę o charakterze usługowym. Na działkach pojawią się budynki mieszkalne o maksymalnie 5 kondygnacjach naziemnych, czyli o wysokości nawiązującej do istniejących sąsiednich budynków.
- 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 1851 Piecki Migowo rejon ulic Piekarniczej i Lema w mieście Gdańsku (przyjęty Uchwałą nr XLVII/1157/22 Rady Miasta Gdańska z dnia 3 marca 2022 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 704/2026.

Zgodnie z art. 10 kpa tut. organ obwieszeniem z dnia 1 lipca 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 06.11.2024 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.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. Lokatorsko – Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Morena”
ul. Migowska 77A, 80-287 Gdańsk
przez pełnomocnika
2. Strony przez obwieszczenie
3. a/a

Do wiadomości:

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