



Prezydent Miasta Gdańska

ul. Nowe Ogrody 8/12

80-803 Gdańsk

Gdańsk, 1 października 2026 r.

WEiE-I.6220.II.26D.2026.EI

DECYZJA
o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. 2025 r., poz. 1691 t.j.), art. 71, art. 72, art. 75, art. 84, art. 85 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2026 r., poz. 670 z późn. zm.), a także § 3 ust. 2 pkt 3 w związku z § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b) oraz § 3 ust. 1 pkt 74 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 26 marca 2026 r. (wpływ 26.03.2026 r. [e-doręczenia], 30.03.2026 r. [wersja papierowa], wpływ uzup. 21.04.2026 r.) spółki YIT Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie działającej przez Pełnomocnika o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.:

„Budowa zespołu 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z budynkiem rekreacyjnym, garażami podziemnymi, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Nowotnej 18 w Gdańsku na działce nr 115/1 i części działek nr 201/4 (dawniej cz. dz. nr 201/2) i 120/1 w obrębie 258S”

ORZĘKAM

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) Uciążliwość akustyczną, związaną z realizacją przedmiotowego przedsięwzięcia, minimalizować poprzez prowadzenie prac budowlanych w porze dziennej (w godz. 6:00 – 22:00), z wyłączeniem okresów budowy, gdzie z technologicznego bądź organizacyjnego punktu widzenia wymagana jest ciągłość prowadzenia prac (wylewanie fundamentu, prace betoniarskie).**



- c) **Prace ziemne prowadzić w sposób niezagrażający stateczności istniejących w sąsiedztwie obiektów, w tym budynków, dróg, instalacji.**
- d) **Dostosować przewidywane godziny wzmożonego ruchu samochodowego związanego z transportem materiałów budowlanych, innych materiałów i towarów związanych z budową, do bieżących warunków drogowych na trasie dojazdowej, tak aby nie powodować sytuacji wymuszonych przestojów i zatorów na drogach dojazdowych do placu budowy oraz dodatkowych utrudnień dla innych podmiotów działających w otoczeniu inwestycji.**
- e) **Postój/parkowanie pojazdów związanych z realizacją przedsięwzięcia oraz składowanie materiałów budowlanych muszą zostać zorganizowane w granicach terenu przedsięwzięcia.**
- f) **Materiały budowlane dostarczać partiami, których wielkość jest niezbędna do prowadzenia robót budowlanych, w miarę możliwości unikać długotrwałego magazynowania materiałów.**
- g) **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.**
- h) **Zastosować szczelne nawierzchnie komunikacyjne, zapobiegające przenikaniu zanieczyszczeń do gruntu.**
- i) **Prowadzić prace budowlane z zachowaniem ostrożności, w celu zapobiegania przedostawaniu się zanieczyszczeń do wód podziemnych, powierzchniowych i gleby.**
- j) **Unikać pozostawiania niezasypanych wykopów, które mogłyby stać się tymczasowymi zbiornikami retencyjnymi spływających wód opadowych.**
- k) **Unikać odkładania ziemi z wykopów na drodze spływu powierzchniowego wód, co może doprowadzić do wymywania zanieczyszczeń z hałd lub gromadzenia się wód i powstawania podtopień.**
- l) **Realizację inwestycji przeprowadzić tak, aby w wyniku jej wykonania oraz eksploatacji nie doszło do zmiany stosunków wodnych, mogących spowodować szkody na gruntach sąsiednich.**
- m) **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.**



- n) W przypadku likwidacji istniejącego ujęcia wód podziemnych, prace likwidacyjne zrealizować w sposób eliminujący ryzyko zanieczyszczenia wód podziemnych.
- o) Zaplecze budowy wyposażać w sorbenty, maty lub biopreparaty neutralizujące rozlewy przypadkowych wycieków substancji ropopochodnych.
- p) W celu neutralizacji ewentualnych wycieków substancji, należy je na bieżąco usuwać z wykorzystaniem sorbentów, a w przypadku znacznego zanieczyszczenia zapewnić jego sprawne zebranie i usunięcie przez uprawniony podmiot.
- q) W przypadku wycieku do środowiska substancji ropopochodnych: zabezpieczyć wyciek przed przedostaniem się do wód powierzchniowych i gruntowych; zapewnić sprawne usunięcie go z powierzchni wody lub gruntu oraz bezwzględnie zlecić usunięcie skażonej warstwy ziemi wyspecjalizowanemu wykonawcy.
- r) Wykorzystywać nowoczesny, sprawny technicznie sprzęt, w celu minimalizacji ryzyka zaistnienia awarii i potencjalnego przedostania się do środowiska jakichkolwiek zanieczyszczeń.
- s) Prowadzić roboty przy pomocy odpowiednio przeszkolonych i zapoznanych z zagrożeniami pracowników, przy użyciu odpowiedniego sprzętu i urządzeń dobrej jakości, prawidłowo eksploatowanych i konserwowanych.
- t) Tankowanie oraz naprawy maszyn i sprzętu budowlanego prowadzić poza terenem przedsięwzięcia.
- u) Wodę na cele bytowe oraz przeciwpożarowe na etapie realizacji pobierać z miejskiej sieci wodociągowej.
- v) Plac budowy wyposażać w przenośne sanitariaty, w których ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnym zbiorniku bezodpływowym, regularnie opróżnianym przez uprawniony podmiot.
- w) Odpady budowlane powstałe w trakcie realizacji robót, wyselekcjonować i przekazać do dalszego zagospodarowania podmiotom uprawnionym, teren robót po zakończeniu prac budowlanych uporządkować.
- x) Do budowy sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej zastosować materiały i urządzenia gwarantujące szczelność tych sieci.
- y) W celu ograniczenia niezorganizowanej emisji pyłów w trakcie realizacji inwestycji:
 - na placu budowy stosować środki minimalizujące pylenie np. zraszanie w warunkach niskiej wilgotności powietrza i wietrznej pogody,



- place magazynowania materiałów sypkich zamiatać na mokro, hałdy materiałów sypkich zraszać wodą oraz stosować plandeki ograniczające pylenie,
 - podczas transportu materiałów pyłących stosować plandeki, osłony lub inne zabezpieczenia minimalizujące pylenie,
 - obsługę placu budowy prowadzić jedynie drogami uzgodnionymi z Gdańskim Zarządem Dróg,
 - drogi dojazdowe do miejsca realizacji inwestycji utwardzić w taki sposób, aby zminimalizować pylenie,
 - drogi dojazdowe do miejsca realizacji inwestycji czyścić, a w przypadku oczyszczania w warunkach niskiej wilgotności powietrza konieczne jest zraszanie nawierzchni drogi wodą,
 - pojazdy opuszczające plac budowy oraz okolice wyjazdu z budowy czyścić z ziemi/piasku naniesionych na kołach pojazdów.
- z) 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, że 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.**
- aa) Podczas prowadzenia wykopów zabezpieczyć plac robót płótkiem z siatki herpetologicznej przed przedostaniem się do wykopów małych zwierząt.**
- bb) 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.**
- cc) Drzewa i krzewy rosnące w sąsiedztwie planowanych prac, przeznaczone do adaptacji, zabezpieczyć przed ewentualnym uszkodzeniem poprzez odeskowanie (bez uszkodzenia kory) lub owinięcie matami.**
- dd) 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.

- ee) Wykonać nasadzenia zastępcze drzew i krzewów w proporcji nie mniejszej niż 1:1.
- ff) Do nasadzeń stosować nektarodajne gatunki drzew i roślin rodzimych geograficznie i siedliskowo.
- gg) Do nasadzeń nie stosować inwazyjnych gatunków drzew i krzewów jak również drzew i krzewów ozdobnych, owocowych lub miniaturowych.
- hh) 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.
- ii) Zaplecze budowy zorganizować w sposób eliminujący zagrożenie przedostania się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego, poprzez:
 - zabezpieczenie przed spływami poprzez zakrycie materiałów budowlanych takich jak żwir, kruszec, cement itp.,
 - prowadzenie konserwacji i naprawy maszyn pracujących na placu budowy na terenach specjalnie do tego przygotowanych - na uszczelnionym podłożu,
 - wyposażenie w sorbenty do usuwania zanieczyszczeń, zwłaszcza ropopochodnych i syntetycznych.

Etap eksploatacji

- a) Zaprojektować centrale wentylacyjne wyciągowe w halach garażowych oraz wentylatory dachowe o niskiej mocy akustycznej oraz przewidzieć ich wyciszenia m.in. poprzez stosowanie obudów, tłumików akustycznych, wibroizolatorów i ekranów akustycznych.
- 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) Ścieki z posadzki garażowej odprowadzać do kanalizacji sanitarnej po podczyszczeniu.
- 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. ulice czy chodniki),
 - nie stosować światła stroboskopowego,
 - 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,
 - przełączać oświetlenie zewnętrzne w tryb oszczędny emitujący mniej światła oraz korzystający z czujników ruchu lub wyłączać część tego oświetlenia,
 - 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 26 marca 2026 r. (wpływ 26.03.2026 r. [e-doręczenia], 30.03.2026 r. [wersja papierowa], wpływ uzup. 21.04.2026 r.) spółka YIT Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie działająca przez Pełnomocnika wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.: **„Budowa zespołu 3 budynków mieszalnych wielorodzinnych z budynkiem rekreacyjnym, garażami podziemnymi, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu**



przy ul. Nowotnej 18 w Gdańsku na działce nr 115/1 i części działek nr 201/4 (dawniej cz. dz. nr 201/2) i 120/1 w obrębie 258S”.

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.

Tut. organ obwieszczeniem z dnia 22 kwietnia 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.

Pismem z dnia 4 maja 2026 r. (wiadomość e-mail) Pan T.Sz. wystąpił o udostępnienie dokumentacji w sprawie. Dokumentacja została udostępniona w dniu 7 maja 2026 r.

Zgodnie z przedłożoną kartą informacyjną, planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z budynkiem rekreacyjnym, garażami podziemnymi, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Nowotnej 18 w Gdańsku.

Przedsięwzięcie będzie stanowiło kontynuację zabudowy realizowanej przez Inwestora na tym terenie i dla której uzyskano następujące pozwolenia na budowę:

- pozwolenie na budowę znak WUiA-VI.6740.1284-14.2024.IRP.448550 z dnia 16.04.2025 r. - zespół 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi, garażami podziemnymi, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce nr ew. 111/6 i fragm. działki nr 201/2 z obrębu 258S,
- pozwolenie na budowę znak WUiA-VI.6740.951-1.2025.DA.483202 z dnia 18.12.2025 r. – zespół 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi, garażami podziemnymi, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Nowotnej 18 w Gdańsku na części działki ew. nr 120/1 i nr 201/2 z obrębu 258S.



Kontynuacja zabudowy, stanowiąca przedmiot niniejszego postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, będzie realizowana na działce nr 115/1 i części działek nr 201/4 (dawniej cz. dz. nr 201/2) i 120/1 w obrębie 258S.

W ramach planowanego przedsięwzięcia przewiduje się realizację zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z usługami i infrastrukturą towarzyszącą na terenie dawnych zakładów PASANIL Sp. z o.o. przy ul. Nowotnej 18 w Gdańsku.

Jak wyżej wspomniano, dla części zabudowy Inwestor uzyskał już pozwolenia na budowę – dotyczą one budynków A, B, C, D i E. Obecnie planowana jest rozbudowa tej zabudowy obejmująca budynki F, G, H (budynki mieszkalne wielorodzinne) i I (budynek rekreacyjny) wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Na terenie trwa obecnie realizacja budynków A, B i C oraz trwają przygotowania do realizacji budynków D i E – zgodnie z posiadanymi pozwoleniami na budowę. Teren pod realizację przedsięwzięcia objętego wnioskiem o wydanie decyzji środowiskowej jest obecnie niezabudowany (częściowo przygotowany do prac budowlanych).

W ramach kontynuacji przedsięwzięcia planuje się wykonanie 4 kubatur naziemnych oznaczonych roboczo literami F, G, H i I, przy czym budynki F, G i H to pięciokondygnacyjne budynki mieszkalne wielorodzinne na wspólnej kondygnacji podziemnej z trzema halami garażowymi, zaś obiekt oznaczony literą I to jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony budynek rekreacyjny przeznaczony dla mieszkańców planowanego osiedla (nie jest on kwalifikowany jako lokal usługowy). Budynki mieszkalne będą posiadały wspólny wjazd do garażu z budynkami będącymi w fazie realizacji.

W skład infrastruktury technicznej towarzyszącej zabudowie będą wchodzić:

- przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepłne, elektroenergetyczne i teletechniczne,
- instalacja zewnętrzna kanalizacji deszczowej, sanitarnej, instalacja zewnętrzna elektryczna, instalacja grzewcza,
- instalacja fotowoltaiczna na dachach budynków,
- zbiorniki retencyjne wód opadowych,
- hydrant terenowy,
- oświetlenie terenu, instalacja teletechniczna,
- tereny utwardzone tj. chodniki i dojścia, place,
- tereny nieutwardzone tj. tereny zielone, obiekty małej retencji terenowej do zagospodarowania wód opadowych,
- mała architektura tj. ławeczki, śmietnik, plac zabaw itp.,
- wjazd na teren zabudowy (od ul. Nowotnej).

Kondygnacja podziemna to jedna hala garażowa mieszcząca miejsca postojowe, boksy na jednoślady, zespoły komórek lokatorskich oraz pomieszczenia techniczne. Dostęp do hali garażowej będą umożliwiały wszystkie klatki schodowe i windy w każdym



z nowoprojektowanych budynków. Wjazd do hali garażowej budynków F, G i H odbywać się będzie przez halę budynków C i D zrealizowanych na podstawie uzyskanego już pozwolenia na budowę.

Przewiduje się montaż instalacji fotowoltaicznej na dachach budynków na powierzchni około 180 m². Energia elektryczna wytworzona w związku z funkcjonowaniem instalacji fotowoltaicznej zostanie przeznaczona do zasilania oświetlenia części wspólnych.

Wysokość nowoprojektowanych kubatur naziemnych o funkcji mieszkaniowej z usługami, zlokalizowanych w obrębie kompleksu zabudowy wyniesie ok. 16,0 m. Obiekty będą posiadały stałą liczbę kondygnacji nadziemnych – V.

Tabela nr1. Podstawowe parametry charakteryzujące poszczególne budynki etapu 2 i 3.

Budynek	Liczba kondygnacji nadziemnych	Wysokość budynków [m]	Liczba kondygnacji podziemnych
F	5	16,0	1
G	5	16,0	1
H	5	16,0	1
I	1	5,6	-

Przewiduje się realizację:

- ok. 95 mieszkań oraz o łącznej powierzchni użytkowej ok. 5592 m²,
- ok. 118 miejsc postojowych, z czego ok. 5 miejsc terenowych (naziemnych) i ok. 113 miejsc w podziemnej hali garażowej.

Projektowane miejsca postojowe w garażach będą zlokalizowane w jednej podziemnej hali garażowej, do której wspólny wjazd będzie zlokalizowany na poziomie parteru. Bezpośredni dojazd do miejsc postojowych w hali będą stanowiły wewnętrzne drogi usytuowane w garażach. Naziemne miejsca postojowe wykonane zostaną z kostki betonowej.

Wjazd na teren kompleksu zabudowy odbywać się będzie z ulicy Nowotnej i dalej drogą dojazdową w północnej części kompleksu zabudowy (droga objęta zakresem przedsięwzięć będących w fazie realizacji, od strony sklepu Lidl) prowadzącej do wjazdu do garaży w kondygnacjach podziemnych. Część naziemna w obrębie budynków będzie przeznaczona przede wszystkim dla pieszych – ruch pojazdów po terenie będzie ograniczony do minimum. W obrębie kompleksu zabudowy zaprojektowano również roślinność urządzoną, obiekty małej retencji terenowej na potrzeby retencji wód



opadowych (dachy zielone, naturalne zagłębienia), place zabaw dla dzieci i place rekreacyjne dla osób starszych, nawierzchnie utwardzone, obiekty małej architektury. Całkowita powierzchnia terenu projektowanego przedsięwzięcia rozumianego jako kontynuacja przedsięwzięć realizowanych może wynieść ok. $5827 \text{ m}^2 = 0,5827 \text{ ha}$. Łączna powierzchnia parkingów oraz infrastruktury jej towarzyszącej na potrzeby tej zabudowy wyniesie ok. $3649 \text{ m}^2 = 0,3649 \text{ ha}$ (dla całego kompleksu zabudowy $1,2877 \text{ ha}$).

Posadzki parterów nowobudowanych obiektów będą posadowione na rzędnych ok. 2,67 m n.p.m, 2,75 m n.p.m i 2,96 m n.p.m – powyżej poziomu wody gruntowej.

Zespół budynków mieszkalnych projektuje się w technologii żelbetowej monolitycznej z elementami murowanymi na wyższych kondygnacjach. Przyjęto układ płytowo słupowy usztywniony pionami komunikacyjnymi w części garażowej oraz układ mieszany, na wyższych kondygnacjach z krzyżową pracą stropów międzykondygnacyjnych opartych na ścianach międzylokalowych, korytarzowych oraz zewnętrznych. Ze względów na wymiary poziome, niezbędne jest zastosowanie dylatacji w części garażowej oraz nadziemnej, w postaci półek i trzpieni dylatacyjnych.

Część podziemną budynków projektuje się w technologii żelbetowej szczelnej. W przerwach roboczych, dylatacjach oraz połączeniu ścian z płytą fundamentową konieczne jest zastosowanie szczelnych profili systemowych. Podczas wykonywania konstrukcji w przyjętym systemie, należy zastosować technologię redukującą wpływ skurczu np. podział konstrukcji na działki robocze.

W istniejących warunkach gruntowo - wodnych proponuje się posadowienie pośrednie w postaci płyty fundamentowej opartej na palach.

Z uwagi na rozpoznane warunki gruntowe zakłada się posadowienie pośrednie budynków za pomocą płyty fundamentowej z pogrubieniami pod niektórymi słupami oraz przegłębieniami pod windy i pomieszczenia techniczne. Obciążenia z elementów nośnych budynku - słupy, ściany - utwierdzonych w płycie fundamentowej przekazywane będą za pomocą pali przemieszczeniowych zakotwionych w warstwach gruntów nośnych.

Ze względu na wysoki poziom wód gruntowych wykonanie prac budowlanych w suchym wykopie wymaga jego odwodnienia. Przewiduje się, że odprowadzenie wody napływającej do wykopu będzie odbywało się zespołem studni odwodnieniowych lub igłofiltrów lub innych, równoważnych rozwiązań. Wykop zostanie zabezpieczony pionową obudową np. palisadą w celu ograniczenia napływu wody oraz ograniczenia leja depresji do granic terenu Inwestora.

W ramach realizacji przedsięwzięcia projektuje się wykonanie placów i chodników oraz dojść do budynków. Chodniki wykonane zostaną z kostki betonowej.



Zaprojektowano drogi pożarowe. Część dróg pożarowych poprowadzone będzie po chodnikach i terenie zielonym wzmocnionym systemem stabilizacji.

Źródłem wody dla projektowanych budynków będzie wodociąg miejski od strony ul. Stryjewskiego. W ramach realizacji przedsięwzięcia wykonane zostanie przyłącze do sieci wodociągowej.

Budynki zostaną przyłączone do sieci kanalizacji sanitarnej od strony południowej (z ul. Stryjewskiego).

Projektuje się włączenie do posesyjnej instalacji kanalizacji deszczowej na działce.

Wody opadowe z dachów zielonych (płyta nad garażem, dachy) będą retencjonowane w ramach substratu, mat drenażowych oraz geowłókniny chłonno-ochronnej (jeżeli występuje w układzie warstw); nadmiar wody będzie odprowadzany, z tzw. drugiego poziomu tj. z poziomu izolacji przeciwwodnej na płycie (stropodachy w układzie odwróconym) lub na izolacji termicznej (stropodachy w układzie tradycyjnym) do gruntu rodzimego lub podziemnego zbiornika retencyjnego za pomocą wpustów (umieszczonych w systemowych perforowanych skrzynkach rewizyjnych).

Wody opadowe z otwartego dziedzińca na kondygnacji podziemnej, będą podczyszczane w separatorze koalescencyjnym i poprzez podziemny zbiornik retencyjny odprowadzane do istniejącej, częściowo przebudowywanej, posesyjnej instalacji kanalizacji deszczowej; zaprojektowano separator z osadnikiem i bypassem o następujących parametrach, stężenia końcowe zawiesiny $Z_2 = 100 \text{ mg/dm}^3 < 500 \text{ mg/dm}^3$, stężenia końcowe węglowodorów ok. $5 \text{ mg/dm}^3 < 15 \text{ mg/dm}^3$.

W okresie jesienno-zimowym, niewegetatywnym oraz sporadycznie w okresie letnim podczas bardzo intensywnych lub długotrwałych opadów, nadmiar wody opadowej będzie przepompowywany do systemu kanalizacji deszczowej poza terenem inwestycji.

Odprowadzenie wody opadowej zaplanowano do istniejącej, częściowo przebudowywanej, posesyjnej instalacji kanalizacji deszczowej, z której woda opadowa odprowadzana jest istniejącym przyłączem kanalizacji deszczowej kD500, zlokalizowanym przy wschodniej granicy działki inwestora systemu kanalizacji deszczowej poza terenem inwestycji.

Projektowane budynki będą zasilane w ciepło z sieci ciepłowniczej 2xDn200 w ul. Stryjewskiego, poprzez nowe przyłącze ciepłne od ul. Nowotnej.

Łączna powierzchnia terenu przekształconego w związku z realizacją całego przedsięwzięcia (w tym budowa infrastruktury towarzyszącej w postaci przyłączy, zjazdów, placu budowy) wyniesie maks. 1,8394 ha.

Realizacja przedsięwzięcia objętego wnioskiem o wydanie decyzji środowiskowej może potrwać ok. 36 miesięcy.



Przedsięwzięcie należy do grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach można stwierdzić obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. W ramach przedmiotowego postępowania (zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko), tut. organ pismami z dnia 22 kwietnia 2026 r. nr WEiE-I.6220.II.26R₁.2026.El, WEiE-I.6220.II.26R₂.2026.El i WEiE-I.6220.II.26R₃.2026.El wystąpił odpowiednio do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Gdańsku, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (PPIS) w Gdańsku i Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” (PGW WP), o opinie co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

PGW WP ZZ opinią nr GG.ZZŚ.4130.176.1.2026.KK z dnia 11 maja 2026 r. nie stwierdziło potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

PPIS opinią nr SZNS.9022.4.23.2026.APF.1 z dnia 18 maja 2026 r. nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

RDOŚ pismem nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.232.2026.PM.1 z dnia 8 czerwca 2026 r. wezwał do uzupełnienia dokumentacji.

Biorąc powyższe pod uwagę tut. organ pismem nr WEiE-I.6220.II.26p₂.2026.El z dnia 9 czerwca 2026 r. przekazał ww. wezwania wnioskodawcy. Stosowne uzupełnienie złożono do tut. organu w dniu 18 czerwca 2026 r.

Tut. organ pismami z dnia 23 czerwca 2026 r. nr WEiE-I.6220.II.26p₃.2026.El, WEiE-I.6220.II.26p₄.2026.El i WEiE-I.6220.II.26p₅.2026.El przekazał ww. uzupełnienie odpowiednio do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gdańsku i Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” Zarząd Zlewni, informując jednocześnie o zmianie nazwy przedsięwzięcia związanej z podziałem działki 201/2 w obrębie 258 na działki nr 201/3 i 201/4.

Pismem nr GG.ZZŚ.4130.176.2.2026.KK z dnia 1 lipca 2026 r. PGW WP ZZ podtrzymało opinię nr GG.ZZŚ.4130.176.1.2026.KK z dnia 11 maja 2026 r.

Pismem nr SZNS.9022.4.23.2026.APF.2 z dnia 3 lipca 2026 r. PPIS podtrzymał opinię nr SZNS.9022.4.23.2026.APF.1 z dnia 18 maja 2026 r.

RDOŚ postanowieniem nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.232.2026.PM.2 z dnia 5 sierpnia 2026 r. wyraził opinię o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.



Warunki i wymagania dotyczące etapu realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia oraz do uwzględnienia w projekcie budowlanym określone w opinii Dyrektora PGW 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 polegające na budowie zespołu 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z budynkiem rekreacyjnym, garażami podziemnymi, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Nowotnej 18 w Gdańsku na działce nr 115/1 i części działek nr 201/4 (dawniej cz. dz. nr 201/2) i 120/1 w obrębie 258S” jest kwalifikowane zgodnie rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.) jako:

- § 3 ust. 2 pkt 3 ww. rozporządzenia tj. przedsięwzięcie „nieosiągające progów określonych w ust. 1, jeżeli po zsumowaniu parametrów charakteryzujących przedsięwzięcie z parametrami planowanego, realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia tego samego rodzaju znajdującego się na terenie jednego zakładu lub obiektu osiągną progi określone w ust. 1” w związku z:
 - § 3 ust. 1 pkt 58 lit b) „garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż: (...) 1,0 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a”, czyli poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy.
 - § 3 ust. 1 pkt 74 „urządzenia lub zespoły urządzeń umożliwiające pobór wód podziemnych z tej samej warstwy wodonośnej, o zdolności poboru wody nie mniejszej niż 1 m³ na godzinę, inne niż wymienione w pkt 73, jeżeli w odległości mniejszej niż 500 m znajdują się inne urządzenia lub inny zespół urządzeń umożliwiający pobór wód podziemnych o zdolności poboru wody nie mniejszej niż 1 m³ na godzinę, z wyłączeniem zwykłego korzystania z wód”.

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

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



- Budynki wchodzące w skład kompleksu zabudowy (łącznie 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi), dla którego wydano już pozwolenia na budowę znajdują się na działkach nr ew. 111/6 i fragm. działki nr 120/1 i 201/2 z obrębu 258S.

Planowane 3 budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z budynkiem rekreacyjnym i infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowane będą na działce nr 115/1i fragmencie działki 201/2 i 120/1 obręb 258S Gdańsk.

- Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane będzie przy ul. Nowotnej 18, we wschodniej części Gdańska, w centralnej części dzielnicy Stogi.

W najbliższym sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia zlokalizowane są:

- od północnego zachodu – zabudowa handlowa przy ul. Nowotnej 20 (w odległości ok. 20 m budynek marketu spożywczego, w odległości ok. 13 m parking obiektu),
- od północnego wschodu – w odległości 7 m zbiornik wodny (jezioro Pusty Staw),
- od wschodu – Las Miejski w odległości 5 m,
- od południa – tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Wilhelma Stryjewskiego,
- od zachodu – realizowane budynki A, B, C, D i E kompleksu zabudowy, a dalej ulica Nowotna.

- Na etapie opracowania inwestycji przeprowadzono analizę możliwych wariantów przedsięwzięcia. Wariantowanie dotyczyło zaopatrzenia obiektów w ciepło i ciepłą wodę użytkową. W wariantcie wybranym do realizacji obiekty będą zaopatrywane w ciepło z miejskiej sieci, wariant alternatywny zakładał zaopatrzenie w ciepło z kotłowni opalanej gazem ziemnym. Wybrany został wariant korzystniejszy środowiskowo, czyli zaopatrzenie obiektów z miejskiej sieci ciepłowniczej.

- W związku z projektowanymi podpiwniczeniami części budynków oraz budową przyłączy i instalacji zewnętrznych konieczne będzie wykonanie wykopów budowlanych. W istniejących warunkach gruntowo - wodnych przewiduje się posadowienie pośrednie w postaci płyty fundamentowej opartej na palach w wykopie zabezpieczonym obudową.

Przewidywana rzędna dna wykopu to przy zakładanym poziomie 0 posadzki na poziomie od 2,67 do 2,96 m n.p.m. to ok. -1,66 m n.p.m (z pominięciem lokalnych przegłębień).

Z uwagi na warunki hydrogeologiczne występujące w podłożu analizowanego terenu, realizacja robót związanych ze wznoszeniem podziemnych części projektowanych obiektów wymaga tymczasowego odwodnienia wykopów. Aby nie dopuścić do zmiany warunków wodnych w sąsiedztwie realizowanej inwestycji, prace fundamentowe prowadzone będą np. w osłonie obudowy wykopu, przy użyciu pionowej przesłony przeciwnieprzepuszczalnej.

Dokładny sposób odwodnienia wykopów określony zostanie w terminie późniejszym, zgodnie z wytycznymi, jakie zostaną zawarte w projekcie technicznym odwodnienia.



Z uwagi na lokalne warunki gruntowo – wodne przewiduje się, że wydajność systemu odwodnieniowego nie przekroczy 10 m³/h. Zakłada się, odprowadzenie wody z odwodnienia wykopu fundamentowego do sieci kanalizacji deszczowej.

Zakłada się posadowienie pośrednie budynków za pomocą płyty fundamentowej z pogrubieniami pod niektórymi słupami oraz przegłębieniami pod windy i pomieszczenia techniczne. Obciążenia z elementów nośnych budynku - słupy, ściany - utwierdzonych w płycie fundamentowej przekazywane będą za pomocą pali przemieszczeniowych zakotwionych w warstwach gruntów nośnych.

- Cały kompleks zabudowy przy ul. Nowotnej 18 będzie obsługiwany jednym istniejącym zjazdem z ulicy Nowotnej. Rozpatrywana jest możliwość wykonania dodatkowego, wjazdu awaryjnego na potrzeby obsługi drogi pożarowej oraz obsługi budowy. Dla przedsięwzięcia objętego wnioskiem o wydanie decyzji środowiskowej opracowano „Analizę ruchu wraz z prognozą ruchu dla planowanej budowy zespołu 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynkiem rekreacyjnym, garażami podziemnymi, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Nowotnej 18 w Gdańsku”.

Prognoza ruchu dla planowanych budynków, objętych wnioskiem o wydanie decyzji środowiskowej, wykazała, że w godzinach szczytu porannego do obiektów dojeżdżać będzie 8 P/h, a wyjeżdżać 24 P/h, natomiast w godzinach szczytu popołudniowego dojeżdżać będą 38 P/h, a wyjeżdżać 19 P/h. Prognoza dla etapu trzeciego wykazała, że w godzinach szczytu porannego do nowych obiektów wybudowanych w tym etapie dojeżdżać będzie 6 P/h, a wyjeżdżać 24 P/h, natomiast w godzinach szczytu popołudniowego dojeżdżać będzie 31 P/h, a wyjeżdżać 13 P/h.

Dla przedsięwzięć, dla których uzyskano już pozwolenia na budowę również sporządzono analizy ruchu:

- Analiza ruchu wraz z prognozą ruchu dla planowanej budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi i garażem podziemnym przy ul. Nowotnej 18 w Gdańsku, luty 2023 (zatwierdzona przez ZDiZ).
- Analiza ruchu wraz z prognozą ruchu dla planowanej budowy zespołu 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi, garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Nowotnej 18 w Gdańsku, maj 2025 (zatwierdzona przez ZDiZ).

Analizy ruchu wskazują, że realizacja przedsięwzięć i generowany przez nie ruch pojazdów nie wpłynie negatywnie na warunki ruchu i nie jest wymagana rozbudowa układu transportowego. Po realizacji przedsięwzięcia warunki ruchu na skrzyżowaniach ul. Stryjewskiego – ul. Nowotna oraz ul. Nowotna – ul. Rozłogi pozostaną dobre.

- Na etapie budowy przewiduje się powstawanie ścieków sanitarnych. Przy przewidywanym zatrudnieniu na placu budowy średnio na poziomie ok. 100 osób, ilość ścieków sanitarnych może wynieść ok. 0,5 m³/dobę. Przez cały okres trwania właściwej budowy (maks. 36 miesięcy) powstanie maksymalnie 360 m³



ścieków sanitarnych ($120 \text{ m}^3/\text{rok}$), które zagospodarowane zostaną przez wynajmującego przenośne toalety lub odprowadzone zostaną z kontenera socjalnego do kanalizacji sanitarnej. Przenośne toalety zostaną zlokalizowane w obrębie wyznaczonego zaplecza budowy.

Na etapie eksploatacji ścieki sanitarne będą powstawały w związku z eksploatacją mieszkań i lokali usługowych. Odbiór ścieków będzie odbywał się do sieci kanalizacji miejskiej. Szacowana ilość ścieków sanitarnych dla całego kompleksu zabudowy wyniesie ok. $34641 \text{ m}^3/\text{rok}$. W ilości tej mieszczą się również ścieki z hal garażowych powstających z mycia posadzek z opomiarowanej wody. Ścieki te podczyszczane będą odpowiednio z substancji ropopochodnych za pomocą separatora ropopochodnych. Nie przewiduje się powstawania ścieków technologicznych. Przewiduje się, że faktyczna ilość ścieków sanitarnych będzie niższa od wyżej podanej z uwagi na coraz bardziej powszechne stosowanie technologii wodoszczędnych.

Wody opadowe zagospodarowane będą na własnym terenie zielonym, w systemach zbliżonych do naturalnych - obiektami małej retencji będą dachy zielone na garażach oraz ostatnich kondygnacjach budynków (maty rozchodnikowe oraz kubelkowe). Dodatkowo przewiduje się wykonanie zbiorników retencyjnych. Wody opadowe z obszaru zamierzenia budowlanego odprowadzane będą do istniejącej, częściowo przebudowywanej, posesyjnej instalacji kanalizacji deszczowej.

Projektuje się akumulowanie wody opadowej z dachów zielonych, płyty nad garażem, płyty nad kondygnacjami w warstwach wyposażenia dachów zielonych. Wody opadowe z dachów i płyty nad garażami, które nie zostaną zagospodarowane w wyżej opisany sposób (tj. w warstwach substratów dachów zielonych) spływać będą do zbiorników retencyjnych (ZBR).

Strumień wód opadowych dla deszczu o czasie trwania 15 min ze zlewni w obszarze objętym opracowaniem wynosi: $Q=82,4 \text{ dm}^3/\text{s}$.

W okresie jesienno-zimowym, niewegetatywnym oraz sporadycznie w okresie letnim podczas bardzo intensywnych lub długotrwałych opadów, nadmiar wody opadowej będzie przepompowywany ze zbiornika do istniejącej na terenie działki zewnętrznej instalacji KD - posesyjnej zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej.

W tym celu w zbiorniku ZBR zaprojektowano zatapialne pompy (działające naprzemiennie).

Wody opadowe z otwartego dziedzińca na kondygnacji podziemnej będą, po wstępnym odseparowaniu cząstek stałych w osadniku zlokalizowanym na dziedzińcu, przetłaczane na zewnątrz do kanalizacji deszczowej. Przed odpływem do instalacji zewnętrznej kanalizacji deszczowej, wody te będą podczyszczone w separatorze z osadnikiem lub za pomocą poduszek sorbentowych.

Poprzez akumulowanie wód opadowych w warstwach substratów oraz w zbiorniku retencyjnym ilość wód opadowych spływających z terenu inwestycji zostanie zmniejszona aż o ok. 85%.



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.: koparko – ładowarka, ładowarka teleskopowa, walce wibracyjne, koparki obrotowe,
- maszyny do robót instalacyjnych tj.: żurawie samochodowe, spawarki;
- transport materiałów budowlanych oraz mas ziemnych (zarówno emisje związane ze spalinami z pojazdów ciężarowych jak i emisja niezorganizowana – pylenie transportowanych mas ziemnych);
- prace wykończeniowe (malowanie, spawanie).

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

Emisje na etapie realizacji przedsięwzięcia będą miały charakter niezorganizowany, gdyż większość prac budowlanych dokonywanych będzie w otwartym terenie. Emisje te będą występowały w czasie ograniczonym do przewidywanego czasu trwania prac budowlanych i porządkowych.

Na etapie eksploatacji emisje zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego z całego kompleksu zabudowy powstawać będą podczas następujących operacji:

- praca silników spalinowych pojazdów poruszających się w obrębie hal garażowych zlokalizowanych w kondygnacji podziemnej – emisja zorganizowana odbywająca się wylotami wyrzutni na dachach budynków,
- praca silników spalinowych pojazdów poruszających się po drogach wewnętrznych dojazdowych do hal garażowych w budynkach oraz w obrębie parkingów terenowych – emisja niezorganizowana.

Ocena skutków oddziaływania emisji substancji do powietrza wykazała w obliczeniach dotrzymanie wszelkich norm czystości powietrza. Emisja substancji do powietrza nie będzie powodować przekroczeń wartości odniesienia tych substancji w powietrzu.

Na podstawie przeprowadzonej analizy (Operat FB) stwierdza się, że funkcjonowanie projektowanych obiektów nie będzie powodować przekroczeń wartości odniesienia substancji w powietrzu określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu. Z wykonanych obliczeń rozprzestrzeniania substancji w powietrzu wynika, że ich emisje nie powodują przekroczenia poziomów dopuszczalnych



określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu.

Przewiduje się, że obecność projektowanych budynków nie będzie miała negatywnego wpływu na stan aerosanitarny najbliższej okolicy – nie przewiduje się ryzyka wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów substancji zanieczyszczających w powietrzu. Inwestycja nie będzie stanowiła istotnego nowego źródła emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego. Analizowane źródła emisji zanieczyszczeń, będą miały niewielkie znaczenie w kontekście oddziaływania na jakość powietrza atmosferycznego.

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

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

Na etapie eksploatacji projektowany kompleks zabudowy będzie źródłem:

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

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

Hałas komunikacyjny generowany będzie w związku z funkcjonowaniem liniowych źródeł hałasu w dróg dojazdowych do/i z garaży podziemnych oraz naziemnych miejsc postojowych. Budynki będą posiadały hale garażowe w kondygnacji



podziemnej, w których planuje się ok. 363 miejsc postojowych, planuje się również ok. 14 naziemnych miejsc postojowych – łącznie ok. 377 miejsc postojowych na terenie całej inwestycji. Natężenie ruchu zwiększone będzie w godzinach typowych szczytów komunikacyjnych, czyli 7:00 – 9:00 oraz 15:00 – 17:00. Zgodnie z analizą komunikacyjną przewiduje się, że w godzinach porannego i popołudniowego szczytu maksymalny ruch samochodowy na zjazdach z terenu inwestycji wyniesie łącznie ok. 115 poj./h. (poranny szczyt) i ok. 151 poj./h. (popołudniowy szczyt). Natomiast w pozostałych godzinach dziennych wynosić będzie ok. 20% wszystkich miejsc postojowych i 10% w godzinach nocnych wszystkich miejsc postojowych. W ciągu doby będzie to łącznie to ok. 1520 operacji wjazd i wyjazd, co stanowi ponad trzykrotną rotację na każdym z miejsc parkingowych. Przy czym jest to zasadniczo sytuacja, która może mieć miejsce incydentalnie faktyczne natężenia ruchu będą niższe.

Źródłami hałasu instalacyjnego będą centrale wentylacyjne garaży, wentylatory dachowe i inne. Systemy wentylacyjne znajdować się będą na dachach kubatur naziemnych. Planowane urządzenia charakteryzują się niewielką mocą akustyczną, w związku z czym będą one miały marginalne znaczenie w kontekście wpływu na klimat akustyczny.

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

W trakcie realizacji inwestycji powstaną odpady podczas przygotowania terenu pod inwestycję (usuwanie roślinności, roboty ziemne), budowy obiektów, a także odpady związane z zapleczem budowy. Wśród wytwarzanych podczas fazy budowy odpadów większość będzie stanowić odpady inne niż niebezpieczne, przewiduje się jednak również wytwarzanie odpadów niebezpiecznych, do których należeć będą między innymi odpady w postaci zanieczyszczonego gruntu. Prace przygotowawcze związane z usuwaniem roślinności będą skutkować powstaniem pewnej ilości odpadów biodegradowalnych.

Grunty z wykopu nie będą mogły zostać wykorzystane w obrębie terenu przedsięwzięcia z uwagi na ich charakterystykę. Ilość mas ziemnych przewidzianych do wywiezienia z terenu budowy jako odpad szacuje się na 24 000 Mg (całość gruntów z wykopu). Możliwe jest powstanie odpadów gleby i ziemi o charakterze niebezpiecznym – zanieczyszczony grunt sklasyfikowany zostanie jako 17 05 03* - gleba i ziemia, w tym kamienie, zawierające substancje niebezpieczne (np. PCB). Odpady inne niż niebezpieczne to przede wszystkim odpady z grupy 17 tj. odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej, które powinny być w pierwszej kolejności poddane przetworzeniu w drodze odzysku. Na etapie budowy powstaną także odpady z grupy 15 (odpady



opakowaniowe), 16 (demontaż oświetlenia) oraz pewna ilość odpadów komunalnych i komunalno-podobnych z grupy 20 03 tj. odpady komunalne powstające w wyniku obsługi zaplecza socjalnego w obrębie placu budowy. Odpady komunalne odbierane powinny być sukcesywnie przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo na podstawie indywidualnej umowy. W trakcie prac budowlanych powstawać mogą także odpady związane z użytkowaniem i eksploatacją ciężkiego sprzętu używanego na placu budowy. Będą to m.in. odpady z grupy 13 02 tj. odpadowe oleje silnikowe, przekładniowe i smarowe oraz 15 02 02 tj. sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania.

Na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia powstaną odpady typowe dla obiektów o charakterze mieszkaniowo-usługowym. Głównym rodzajem powstających odpadów będą segregowane i zmieszane odpady komunalne (grupa 20). Odpady wytwarzane będą również w związku z obsługą systemów infrastrukturalnych w obrębie kompleksu zabudowy, w tym funkcjonowaniem oświetlenia części wspólnej oraz eksploatacją kanalizacji deszczowej. Wewnętrzne systemy kanalizacji sanitarnej w garażu będą okresowo konserwowane i czyszczone, a powstałe odpady będą przekazywane firmom posiadającym stosowne zezwolenia. W przypadku zlecenia prac konserwacyjnych podmiotom zewnętrznym, wytwórcą odpadów będzie podmiot prowadzący te prace. Jego obowiązkiem będzie zagospodarowanie odpadów zgodnie z przyjętymi zasadami (odpowiedni transport, magazynowanie i przetwarzanie – w pierwszej kolejności odzysk, a unieszkodliwianie tylko w przypadku braku możliwości odzysku). Odpady niebezpieczne, jakie mogą powstawać w wyniku funkcjonowania planowanych obiektów to m.in. zużyte źródła światła oraz inne odpady z grupy 16 02, baterie i akumulatory z grupy 16 06 oraz odpady powstające w wyniku czyszczenia separatorów (odpady o kodzie 15 02 02*).

- W czasie budowy na terenie inwestycji wystąpią naruszenia wierzchnich warstw ziemi - będą one wynikały z operowania ciężkim sprzętem, prowadzenia wykopów pod planowane zagospodarowanie i infrastrukturę towarzyszącą. Naruszenia i przekształcenia ziemi będą miały charakter trwały.
- Planowana inwestycja nie będzie miała znaczącego negatywnego wpływu na stan zanieczyszczenia powietrza w jej rejonie.
- Przedsięwzięcie zlokalizowane jest w oddaleniu od obszarów wodno-błotnych, obszarów górskich, obszarów przylegających do jezior, uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej. Ocenia się, że z uwagi na charakter przedsięwzięcia i w związku z jego znacznym oddaleniem od ww. obszarów realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie będzie na nie oddziaływać.
- Na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji stwierdzono, że szata roślinna analizowanego terenu składa się z mieszanki roślinności charakterystycznej dla parków (drzewa, krzewy, nasadzenia ozdobne) oraz związanej z postępującą sukcesją wtórną roślinności synantropijnej, charakterystycznej dla terenów ruderalnych (samosiewy drzew i krzewów, roślinność zielna). W granicach inwestycji znajdowały się także trawniki i pozostałości klombów kwiatowych. W pasie terenu o szerokości



50 m od granic inwestycji zinwentaryzowano nasadzenia ozdobne na zagospodarowanym terenie istniejącego obiektu handlowego (od strony północnej), trawniki miejskie i ogrody przydomowe (od strony zachodniej i południowej) oraz las miejski (od strony wschodniej i północnowschodniej).

Stwierdzona w obszarze przedsięwzięcia roślinność należała do gatunków pospolitych, o dużej liczebności w skali kraju. Wśród roślin zielnych dominowały gatunki charakterystyczne dla spontanicznie ukształtowanych zbiorowisk synantropijnych, ruderalnych i pionierskich. Ponadto odnotowano liczne samosiewy krzewów oraz gatunki ozdobne i użytkowe, stanowiące element celowych nasadzeń. Obecnie teren zarasta, a dawne nasadzenia ozdobne dziczeją. W strefie buforowej pomiędzy analizowanymi działkami, a znajdującym się na północ od niej zbiornikiem wodnym Pusty Staw stwierdzono występowanie płatów rdestowca ostrokończystego - *Reynoutria japonica* - gatunku inwazyjnego o IV (najwyższej) kategorii inwazyjności. Ponadto w strefie buforowej odnotowano również celowe nasadzenia ozdobne wokół sąsiadującego z terenem parkingu marketu, w skład których wchodzi kilkanaście osobników cisu pospolitego (*Taxus baccata*) - gatunku objętego ochroną częściową.

Nie stwierdzono innych gatunków chronionych oraz nie odnotowano chronionych gatunków grzybów i porostów.

W wyniku przeprowadzonych badań w 2023 r. nie stwierdzono występowania gatunków zwierząt rzadkich. Zaobserwowane na powierzchni gatunki bezkręgowców związane były w większości z terenami ruderalnymi i nieużytkami.

Przeprowadzona inwentaryzacja nie wykazała na badanym terenie ani w najbliższym sąsiedztwie stałych tras przemieszczania się czy obecności płazów. Niemniej należy przyjąć, że cieki wodne stanowią miejsce potencjalnego bytowania i rozrodu płazów, tereny niezagospodarowane, zielone mogą stanowić miejsce ich zimowania.

Niepełny okres prowadzonych badań nie pozwalał na uzyskanie kompleksowego obrazu wykorzystania terenu przez tę grupę zwierząt. Podczas wizyt terenowych stwierdzono pojedyncze osobniki ropuchy szarej (*Bufo bufo*), zgrupowania 5-15 osobników żab zielonych (*Rana esculenta complex*), pojedyncze żaby trawne (*Rana temporaria*). Wszystkie stwierdzenia dotyczyły strefy buforowej, a dokładnie zbiornika wodnego Pusty Staw sąsiadującego z analizowanymi działkami. Płazów nie stwierdzono na wskazanych działkach.

Badany teren może stanowić również miejsce bytowania niektórych gatunków gadów takich jak: jaszczurka zwinka (*Lacerta agilis*) i jaszczurka żyworódka (*Zootoca vivipara*). Zwierzęta te również chętnie wygrzewają się na betonowych chodnikach czy murkach. Ponadto obecność zbiorowisk roślinnych i stert gałęzi, jak również bliskość wody stwarza potencjalnie dogodne warunki do bytowania padalców (*Anguis fragilis*) oraz zaskrońców (*Natrix natrix*).

Na obszarze badań stwierdzono występowanie pospolitych ptaków gniazdujących w miastach. Ponadto na badanym terenie zaobserwowano siedliska, które są i mogą



zostać wykorzystane przez ptaki w sezonie lęgowym. Nie wykazano gatunków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, Polskiej Czerwonej Księgi Zwierząt oraz gatunków objętych ochroną strefową.

Przedmiotowa inwestycja położona jest poza obszarami Natura 2000. Najbliżej położone obszary Natura 2000 od granic terenu planowanego przedsięwzięcia to:

- Obszar Natura 2000 Zatoka Pucka PLB220005 – ok. 1,6 km,
- Obszar Natura 2000 Ostoja w Ujściu Wisły PLH220044 – ok. 3,35 km,
- Obszar Natura 2000 Twierdza Wisłoujście PLH220030 – ok. 3,95 km,
- Obszar Natura 2000 Ujście Wisły PLB220004 – ok. 4,2 km,
- Obszar Natura 2000 Bunkier w Oliwie PLH220055 – ok. 7,6 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.

Innymi najbliższymi położonymi obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody, w promieniu 10 km są:

- Obszar Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej – ok. 4,0 km,
- Rezerwat przyrody Ptasi Raj – ok. 4,2 km,
- Obszar Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich – ok. 5,2 km,
- Trójmiejski Park Krajobrazowy – ok. 9,4 km.

Przedsięwzięcie położone w odległości ok. 14 km od granic korytarza ekologicznego Dolina dolnej Wisły GKPN-10A. 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.



W postanowieniu 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 (tj. Dz. U. 2026 r. 13 ze zm.). Ponadto, zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 11 sierpnia 2021 r. o gatunkach obcych (tj. Dz. U. 2023 r. 1589 ze zm.) a **obecność inwazyjnych gatunków obcych, dalej IGO, podlega zgłoszeniu wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta, właściwemu ze względu na miejsce stwierdzenia obecności tego IGO w środowisku.**

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

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

W JCWP znajdują się również obszary chronione przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (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). Teren



przedsięwzięcia położony jest w obrębie obszarów zagrożonych podtopieniami. Na terenie przedsięwzięcia i w strefie jego oddziaływania nie znajdują się miejskie ujęcia wód podziemnych i ich strefy ochronne. Na terenie inwestycji znajduje się otwór eksploatacyjny o głębokości 135 m p.p.t., który jest nieużytkowany i zostanie zlikwidowany w ramach zamierzenia inwestycyjnego. 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 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 oraz terenach sąsiednich, jak i na sąsiednie zabudowania nałożono na Inwestora warunki dotyczące sposobu prowadzenia prac ziemnych i budowlanych konieczne do uwzględnienia na etapie realizacji przedsięwzięcia.
- Teren przedsięwzięcia położony jest poza obszarami zabytkowymi, czy też obiektami o znaczeniu regionalnym i lokalnym, ze względu na stan zachowania struktury przestrzennej, rejon przedsięwzięcia nie leży również w strefie ochrony ekspozycji.
- Z uwagi na skalę i rodzaj przedsięwzięcia, nie przewiduje się jego znaczącego wpływu na zmiany klimatu. Ocenia się, że przedsięwzięcie na etapie budowy i eksploatacji nie wpłynie negatywnie na zmiany klimatu. Oddziaływanie przedsięwzięcia na zmiany klimatu będzie jedynie miejscowe, w niewielkim stopniu kształtujące uwarunkowania klimatyczne danego regionu. Ponadto nie przewiduje się, aby klimat i jego zmiany miały znaczący wpływ na funkcjonowanie przedmiotowego przedsięwzięcia.
- W związku z rodzajem i lokalizacją przedsięwzięcia, oddaloną o bezpieczną odległość



od granic Państwa, wykluczona jest możliwość oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na obszary położone poza granicami Polski zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji. Nie zachodzą, więc przesłanki do przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym.

- Z uwagi na specyfikę inwestycji nie przewiduje się, aby jej realizacja, czy eksploatacja przyczyniły się do wystąpienia znaczących awarii mogących oddziaływać na zdrowie ludzi bądź środowisko.
- Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania. Na terenie przedsięwzięcia obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 1422 Stogi Mieszkaniowe w rejonie ulic Wrzosi i Stryjewskiego w mieście Gdańsku (przyjęty Uchwałą nr XXIII/448/12 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 lutego 2012 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 756/2026.

Zgodnie z art. 10 kpa tut. organ obwieszeniem z dnia 19 sierpnia 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 albo 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 w dniu 24.03.2026 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

/-/ podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Otrzymują:

1. Pełnomocnik YIT Development Sp. z o.o.
Ecometric Sp. z o.o.
ul. Łużycka 2
81-537 Gdynia
2. Strony przez obwieszczenie
3. a/a

Do wiadomości:

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

Potwierdzam zgodność wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	6890030.17851198.22999454
Nazwa dokumentu	WEiE-I.6220.II.26D.2026.EI decyzja.pdf
Tytuł dokumentu	WEiE-I.6220.II.26D.2026.EI decyzja
Sygnatura dokumentu	WEiE-I.6220.26.2026
Data dokumentu	01.10.2026
Skrót dokumentu	3564CF2D833B960F20768A8BE1268244BF0D6114
Wersja dokumentu	1.2
Data podpisu	01.10.2026 14:21:02
Podpisane przez	Anna Trzuskolas Dyrektor Wydziału
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego

EZD 3.136.31.31.

Data wydruku: 01.10.2026

Autor wydruku: Iwanowska Edyta (Główny Specjalista)