



**REGIONALNY DYREKTOR
OCHRONY ŚRODOWISKA
W GDAŃSKU**

RDOŚ-Gd-WOO.420.10.2023.MR.33
za dowodem doręczenia

Gdańsk, dnia 08.07.2024 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 75 ust. 7, w związku z art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.), zwanej dalej ustawą ooś, § 3 ust. 1 pkt 55a, 58, 62, 73, 81 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 572), dalej Kpa,

po rozpatrzeniu wniosku Inwestora: Vastint Poland Sp. z o.o., działającej przez pełnomocnika Panią Małgorzatę Sądej, z dnia 15.06.2022 r. (przekazany zgodnie z właściwością przez Prezydenta Miasta Gdańska w dniu 03.03.2023 r.) o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: **„Zespół budynków mieszkalno – usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, obejmujący także przebudowę, odbudowę i rozbudowę obiektów zabytkowych na terenie dawnych Zakładów Mięśnych w Gdańsku, dz. ew. nr 14/5, 14/7, 14/8, 14/9, 14/11, 14/12, 14/14, 14/15, 14/19, 15 obr. 100”**, wraz z uzupełnieniami i wyjaśnieniami z dnia 31.03.2023 r. (wpływ 31.03.2023 r.), 14.04.2023 r. (wpływ 17.04.2023 r.), 19.02.2024 r. (wpływ 19.02.2024 r.), 27.03.2024 r. (wpływ 27.03.2024 r.),

działając w oparciu o:

- 1) Raport o oddziaływaniu na środowisko przedsięwzięcia pn.: **„Zespół budynków mieszkalno-usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, obejmujący także przebudowę, odbudowę i rozbudowę obiektów zabytkowych na terenie dawnych Zakładów Mięśnych w Gdańsku dz. ew. nr 14/5, 14/7, 14/8, 14/9, 14/11, 14/12, 14/14, 14/15, 14/19, 15 obr. 100”** (opracowanie: zespół autorski pod kierownictwem mgr Joanny Łukaszewskiej, 27.10.2023 r., wpływ 30.10.2023 r.) wraz ze zaktualizowanym raportem o oddziaływaniu na środowisko przedsięwzięcia pn.: **„Zespół budynków mieszkalno-usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, obejmujący także przebudowę, odbudowę i rozbudowę obiektów zabytkowych na terenie dawnych Zakładów Mięśnych w Gdańsku dz. ew. nr 14/5, 14/7, 14/8, 14/9, 14/11, 14/12, 14/14, 14/15, 14/19, 15 obr. 100”** (opracowanie: zespół autorski pod kierownictwem mgr Joanny Łukaszewskiej, data aktualizacji 8.02.2024 r., wpływ 19.02.2024 r.) oraz uzupełnieniem z dnia 27.03.2024 r. (wpływ 27.03.2024 r.) – dalej raport ooś;

- 2) opinię Państwowego Granicznego Inspektora Sanitarnego w Gdyni, znak SE.ZNS.80.4910.19.23 z dnia 08.05.2023 r. (wpływ 11.05.2023 r.);
 - 3) opinię Dyrektora Zarządu Zlewni w Gdańsku, znak GD.ZZŚ.3.4901.183.1.2023.KK z dnia 29.05.2023 r. (wpływ 30.05.2023 r.);
 - 4) uzgodnienie Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni, znak INZ.9202.52.2024.AD EZD:INZI.9202.61.2024.AD z dnia 10.04.2024 r. (wpływ 17.04.2024 r.);
 - 5) wyniki postępowania z udziałem społeczeństwa
- po przeprowadzeniu oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,

orzekam:

- I. **Określić dla przedsięwzięcia pn.: „Zespół budynków mieszkalno – usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, obejmujący także przebudowę, odbudowę i rozbudowę obiektów zabytkowych na terenie dawnych Zakładów Mięśnych w Gdańsku, dz. ew. nr 14/5, 14/7, 14/8, 14/9, 14/11, 14/12, 14/14, 14/15, 14/19, 15 obr. 100” (infrastruktura towarzysząca planowana jest do realizacji na działkach nr: 17/8, 17/6,17/5, 36/2, 14/18, 14/6 obr. 100; 89, 90/10, 18/11, 55/2, 55/8, 56 obr. 91; 15/1, 15/2 obręb 99), następujące środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia:**

1. **Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia**

Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie zespołu 22 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami wraz z niezbędną infrastrukturą oraz na przebudowie, odbudowie i rozbudowie 9 zabytkowych budynków na terenie dawnych Zakładów Mięśnych w Gdańsku oraz ich adaptacji na funkcję: mieszkalną wielorodzinną i jednorodziną oraz biurowo-usługową. Dla planowanych do realizacji obiektów przewiduje się następujące funkcje: mieszkaniową, biurową, a także usługową tj. obiekty handlowe, restauracje, kawiarnie, dom kultury, małe gabinety lekarskie, punkt przedszkolny itd.

Przedsięwzięcie będzie realizowane w Gdańsku, na terenie działek ewidencyjnych nr 14/5, 14/7, 14/8, 14/9, 14/11, 14/12, 14/14, 14/15, 14/19, 15 obr. 100. Infrastruktura towarzysząca planowana jest do realizacji na działkach nr: 17/8, 17/6,17/5, 36/2, 14/18, 14/6 obr. 100; 89, 90/10, 18/11, 55/2, 55/8, 56 obr. 91; 15/1, 15/2 obręb 99.

Łączna powierzchnia terenu inwestycyjnego wynosi 6,5560 ha. W zespole zabudowy projektuje się ok. 800-900 mieszkań oraz lokale usługowe. Powstanie ok. 863 – 1 170 miejsc postojowych, głównie w halach garażowych.

Obiekty będą posiadały od trzech do sześciu kondygnacji naziemnych. Wysokość planowanych obiektów będzie mieściła się w zakresie od ok. 12,4 m do ok. 19,5 m.

2. **Warunki wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:**

- A. **Etap realizacji**

1. Wycinkę drzew i krzewów kolidujących z przedsięwzięciem wykonać poza okresem gniazdowania ptaków (tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia). Dopuszcza się prowadzenie prac w ww. okresie po wykluczeniu przez specjalistę

- ornitologa lęgu ptaków, co należy potwierdzić odpowiednim wpisem w dokumentacji np. wpisem do protokołu z nadzoru przyrodniczego.
2. Prace remontowe w istniejących obiektach prowadzić pod nadzorem przyrodniczym w zakresie ornitofauny i chiropterofauny. Przed rozpoczęciem jakichkolwiek prac w obrębie budynków przeprowadzić kontrolę specjalisty nie później niż tydzień przed rozpoczęciem prac dla każdego budynku.
 3. Drzewa i krzewy pozostające w zasięgu prac, zabezpieczyć na czas prowadzenia robót przed:
 - a) możliwością mechanicznego uszkodzenia, np. poprzez odeskowanie pni drzew – na podkładzie z rur drenarskich lub mat słomianych pokrywających powierzchnię drzewa pod odeskowaniem;
 - b) fizycznym uszkodzeniem krzewów, np. poprzez wygradzenie obszaru występowania krzewów np. taśmą;
 - c) przesuszeniem bryły korzeniowej, np. poprzez zastosowanie mat ograniczających transpirację oraz prowadzenie wykopów w ich sąsiedztwie krótkimi odcinkami, ograniczając czas otwarcia wykopów;
 - d) 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.
 4. Nie magazynować materiału ziemnego i materiałów budowlanych w odległości mniejszej niż 10 m od pnia drzewa.
 5. 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.
 6. Nie prowadzić wykopów w obrębie rzutu koron drzew nieprzeznaczonych do wycinki i do 2 m poza nimi, dłużej niż 2 tygodnie, a przy wilgotnej pogodzie 3 tygodnie; w przypadku przerwania robót wykopy winny być prowizorycznie wypełnione lub przykryte matami; korzenie muszą być cały czas wilgotne.
 7. W razie konieczności drzewa podlewać, w ilości ok. 20 dm³/dobę na jedno drzewo przez cały okres trwania robót, w zależności od warunków atmosferycznych; w przypadku niebezpieczeństwa mrozu ściany wykopów w obrębie korzeni drzew przykryć materiałem chroniącym, np. matami.
 8. W przypadku wystąpienia pachnicy dębowej, prace prowadzić w sposób ograniczający możliwość zanieczyszczenia drzew substancjami pylistymi i płynnymi oraz uszkodzenie drzew (złamania, otarcia, zasypywanie).
 9. Pachnicę dębową (larwy, poczwarki, osobniki dorosłe) przenosić z drzew podlegających wycince z uwzględnieniem następujących działań:
 - a) wycinkę drzew zasiedlonych przez pachnicę prowadzić, poza okresem zimowymi, kiedy temperatura przekracza 10°C,
 - b) wstępne cięcie drzewa prowadzić na wysokości nie mniejszej niż 100-130 cm od powierzchni gruntu (w zależności od gatunku drzewa, do oceny entomologa podczas wycinki),
 - c) w przypadku odnotowania murszu ocenić czy drzewo jest siedliskiem pachnicy dębowej,

- d) odłowione osobniki pachnicy dębowej przenosić wraz z częścią próchnowiska do dziupli wytypowanych przez nadzór przyrodniczy z udziałem eksperta entomologa, pod kątem preferencji siedliskowych gatunku.
10. Kontrolować plac budowy pod kątem obecności płazów i małych zwierząt, a w przypadku odnalezienia okazów z ww. grup, przenieść je w bezpieczne miejsce. Przenoszenie prowadzić pod nadzorem przyrodnika oraz przy użyciu rękawiczek ochronnych; używany do tego sprzęt dezynfekować. Wyniki nadzoru odpowiednio udokumentować wpisem w dokumentacji np. wpisem do protokołu z nadzoru przyrodniczego.
 11. Nie pozostawiać niezasypanych wykopów, które mogłyby stać się tymczasowymi zbiornikami retencyjnymi spływających wód opadowych.
 12. Nie odkładać ziemi z wykopów na drodze spływu powierzchniowego wód, w celu uniknięcia wymywania zanieczyszczeń z hałd lub gromadzenia się wód i powstawania podtopień.
 13. W celu zabezpieczenia wykopów przed napływem wody z basenu portowego wszelkie wykopy wykonać w obudowie ścian szczelinowych.
 14. Teren inwestycji wyposażać w sorbenty, maty, biopreparaty i inne środki neutralizujące i likwidujące ewentualne rozlewy i wycieki olejów oraz substancji ropopochodnych.
 15. 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.
 16. Uciążliwość akustyczną, związaną z realizacją przedmiotowego przedsięwzięcia, minimalizować poprzez prowadzenie prac budowlanych w porze dziennej (6.00 – 22.00).
 17. W trakcie wbijania pali prowadzić monitoring drgań przy budynkach - w przypadku zbyt dużych drgań, przerwać wbijanie pali i wykonać barierę antywibracyjną na drodze do narażonych budynków np. poprzez rozłożenie w gruncie mat antywibracyjnych.

B. Etap eksploatacji:

1. Do nasadzeń wykorzystywać gatunki rodzime geograficznie i siedliskowo.

3. Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w projekcie budowlanym:

1. Rzędne poziomu posadzek parterów nowoprojektowanych budynków o funkcji mieszkaniowej zaprojektować o 70 cm powyżej rzędnej zwierciadła wody stuletniej, na terenach szczególnego zagrożenia powodzią.

4. Wymogi w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych:

Nie określa się. Planowane przedsięwzięcie nie spełnia kryteriów, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. 2016 r., poz. 138).

5. Wymogi w zakresie transgranicznego oddziaływania w odniesieniu do przedsięwzięć, dla których przeprowadzono postępowanie dotyczące transgranicznego oddziaływania na środowisko:

Nie określa się. W związku z rodzajem i lokalizacją przedsięwzięcia, wykluczona jest możliwość oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na obszary położone poza granicami Polski zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji. Tut. Organ nie znajduje więc przesłanek do przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym.

II. Nie nakładać na wnioskodawcę obowiązków w zakresie wykonania analizy porealizacyjnej.

Przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko przed wydaniem niniejszej decyzji nie wykazała konieczności nałożenia na Inwestora obowiązku wykonania analizy porealizacyjnej. Przyjęte dane wyjściowe do zawartej w raporcie o ocenie oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia, w zakresie lokalizacji, jak i rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, zarówno dla etapu budowy, jak i późniejszej eksploatacji, były wystarczająco precyzyjne by umożliwić tut. organowi określenie niezbędnych środków minimalizujących przewidywane oddziaływanie przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko.

III. Nie stwierdzać konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, o którym mowa w art. 135 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska

Przedmiotowe przedsięwzięcie nie zalicza się do rodzaju przedsięwzięć wskazanych w art. 135 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.), dla których dopuszcza się tworzenie obszaru ograniczonego użytkowania.

IV. Wskazać, iż z przeprowadzonej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko nie wynika konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę

Tutejszy organ nie stwierdza potrzeby przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko. Informacje zawarte w raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko są wystarczające do określenia uwarunkowań do projektu budowlanego.

Powyższe nie wyklucza przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w przypadku:

- złożenia do organu właściwego do wydania decyzji (o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1, 10, 14 i 18 ustawy o oś) wniosku podmiotu planującego podjęcie realizacji inwestycji;
- jeżeli organ właściwy do wydania ww. decyzji stwierdzi, że we wniosku o wydanie decyzji zostały dokonane zmiany w stosunku do wymagań określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

V. Uczynić charakterystykę przedsięwzięcia Załącznikiem nr 1 do niniejszej decyzji i jej integralną częścią.

UZASADNIENIE

W dniu 03.03.2023 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku wpłynął wniosek Vastint Poland Sp. z o.o., działającej przez pełnomocnika Panią Małgorzatę Sądej, z dnia 15.06.2022 r., przekazany zgodnie z właściwością przez Prezydenta Miasta Gdańska pismem znak WŚ-I.6220.II.73p5.2022.JW-HŚ z dnia 24.02.2023 r., o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia jw.

Do powyższego wniosku dołączono:

- 1) kartę informacyjną przedsięwzięcia (4 egzemplarze + wersja CD);
- 2) poświadczoną przez właściwy organ kopię mapy ewidencyjnej, w postaci papierowej lub elektronicznej, obejmującej przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz przewidywany obszar, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie;
- 3) mapę, w postaci papierowej oraz elektronicznej, w skali zapewniającej czytelność przedstawionych danych z zaznaczonym przewidywanym terenem, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz z zaznaczonym przewidywanym obszarem, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie;
- 4) dowód uiszczenia opłaty skarbowej za wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 5) pełnomocnictwo dla Pani Małgorzaty Sądej wraz z opłatą.

Przedłożony wniosek zawierał braki, stąd tut. Organ pismem znak RDOŚ-Gd-WOO.420.10.2023.MR.1 z dnia 15.03.2023 r. wezwał do ich uzupełnienia. Uzupełnienie zawierające m.in. wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu inwestycji, złożone zostało przy piśmie z dnia 31.03.2023 r. (wpływ 31.03.2023 r.).

Zgodnie z art. 74 ust. 1a ustawy ooś, przedłożenie wraz z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia wypisów z ewidencji gruntów, nie jest wymagane. Ponadto przedmiotowe przedsięwzięcie nie należy do przedsięwzięć, dla których wymagane jest załączenie do wniosku analizy kosztów i korzyści, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 716 ze zm.).

Przedsięwzięcie będące przedmiotem wniosku jest realizowane w części na obszarze morskim (działka nr 15/2 099). W związku z powyższym, stosownie do brzmienia art. 75 ust. 7 ustawy ooś, organem właściwym do rozpoznania sprawy jest Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku.

Ponieważ liczba stron w niniejszej sprawie przekracza 10, zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy ooś do doręczeń zastosowanie ma przepis art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach jest niezbędna do uzyskania decyzji pozwolenia na budowę.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55a tiret drugie, 58b, 62, 73, 81 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), inwestycja jest klasyfikowana jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane, jako:

- „zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą: a) objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

- o 4 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze”;
- „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: b) 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a”;
- „drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 lub obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg lub obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych 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”;
- „urządzenia lub zespoły urządzeń umożliwiające pobór wód podziemnych lub sztuczne systemy zasilania wód podziemnych, inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 37, o zdolności poboru wody nie mniejszej niż 10 m³ na godzinę”;
- sieci kanalizacyjne o całkowitej długości przedsięwzięcia nie mniejszej niż 1 km, z wyłączeniem:
 - a) przebudowy tych sieci metodą bezwykopową,
 - b) sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanych w pasie drogowym i obszarze kolejowym,
 - c) przyłączy do budynków”.

Zgodnie z treścią art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy ooś, dla planowanych „przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko” jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, wydana po przeprowadzeniu oceny oddziaływania na środowisko, określa środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia.

O złożeniu wniosku i wszczęciu postępowania strony zostały powiadomione zawiadomieniem znak RDOŚ-Gd-WOO.420.10.2023.MR.2 z dnia 06.04.2023 r. oraz zawiadomieniem znak RDOŚ-Gd-WOO.420.10.2023.MR.3 z dnia 06.04.2023 r. Zawiadomienie przekazano do upublicznienia w Mieście Gdańsk oraz zamieszczono na stronie internetowej RDOŚ: <https://www.gov.pl/web/rdos-gdansk> oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu. Informację o powyższym wniosku umieszczono w publicznie dostępnym wykazie danych *Ekoport* (<http://www.ekoport.pl>) pod numerem 268/2023, prowadzonym na podstawie art. 22 ww. ustawy ooś.

W związku z aktualizacją „Planu gospodarowania wodami w dorzeczu Wisły”, przyjętą Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. (Dz.U. z 2023 r., poz. 300), tut. Organ pismem znak RDOŚ-Gd-WOO.420.10.2023.MR.5 z dnia 06.04.2023 r. wezwał do uaktualnienia informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia dot. lokalizacji i oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na stan jednolitych części wód oraz na realizację celów środowiskowych, określonych dla nich w ww. dokumencie. Uzupełnienie wpłynęło w dniu 17.04.2023 r.

Stosownie do treści art. 59 ust.1 pkt 2 ustawy ooś realizacja planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, jeżeli obowiązek taki został stwierdzony na podstawie art. 63 ustawy ooś. Przepis powyższy określa kryteria, jakie należy wziąć pod uwagę w procesie badania potrzeby oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Zgodnie z art. 6 ww. ustawy wymogu uzgodnienia lub opiniowania nie stosuje się, jeżeli organ prowadzący postępowanie jest jednocześnie organem uzgadniającym lub opiniującym.

W związku z powyższym tut. Organ, działając na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 2 oraz art. 78 ust. 1 i 4 ustawy ooś, pismem znak RDOŚ-Gd-WOO.420.10.2023.MR.6. z dnia 20.04.2023 r., zwrócił się do Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni, Państwowego Granicznego Inspektora Sanitarnego w Gdyni i Dyrektora Zarządu Zlewni w Gdańsku z prośbą opinię/uzgodnienie co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i ewentualne określenie zakresu raportu.

Państwowy Graniczny Inspektor Sanitarny w Gdyni pismem znak SE.ZNS.80.4910.19.23 z dnia 08.05.2023 r. (wpływ 11.05.2023 r.) wyraził opinię, że nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Dyrektor Urzędu Morskiego w Gdyni pismem znak INZ.9202.56.2023.AC EZD:INZ1.9202.52.2023.AC z dnia 09.05.2023 r. (wpływ 16.05.2023 r.) zaopiniował przedmiotowe przedsięwzięcie jako nie wymagające przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Gdańsku pismem znak GD.ZZŚ.3.4901.183.1.2023.KK z dnia 29.05.2023 r. (wpływ 30.05.2023 r.) nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania dla ww. przedsięwzięcia i wskazał na konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następujących warunków i wymagań:

1. Unikać pozostawiania niezasypanych wykopów, które mogłyby stać się tymczasowymi zbiornikami retencyjnymi spływających wód opadowych.
2. 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.
3. W celu zabezpieczenia wykopów przed napływem wody z basenu portowego wszelkie wykopy wykonane zostaną w obudowie ścian szczelinowych.
4. Plac budowy wyposażyc w przenośne sanitarium, w których ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnym zbiorniku bezodpływowym, regularnie opróżnianym przez uprawniony podmiot.
5. Odpady budowlane powstałe w trakcie realizacji robót, wyselekcjonować i przekazać do utylizacji, teren robót po zakończeniu prac budowlanych należy uporządkować.
6. Teren przedsięwzięcia wyposażyc w sorbenty do neutralizacji substancji szkodliwych, w tym ropopochodnych.
7. 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.
8. Wykorzystywać nowoczesny, sprawny technicznie sprzęt, w celu minimalizacji ryzyka zaistnienia awarii i potencjalnego przedostania się do środowiska jakichkolwiek zanieczyszczeń.
9. Woda na cele socjalno-bytowe, projektowanych budynków będzie dostarczana z wodociągu miejskiego.
10. Odprowadzanie ścieków bytowych odbywać się będzie do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.
11. Odpady komunalne powstające w trakcie eksploatacji inwestycji będą przechowywane w pojemnikach przeznaczonych do segregacji, a następnie przekazywane do

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

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska nie uwzględnił w niniejszej decyzji poniższych warunków, z uwagi, iż zagadnienia w nich zawarte uregulowane zostały w następujących przepisach:

- pkt 4 w rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 169, poz. 1650 z późn. zm.), regulującym m.in. konieczność zapewnienia sanitariatów i pomieszczeń socjalnych na placu budowy,
- pkt 5 w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.), regulującej sposób postępowania z odpadami,
- pkt 8 w rozdziale 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r. nr 47 poz. 401), dotyczącym wymagań w odniesieniu do maszyn i innych urządzeń technicznych stosowanych podczas prac budowlanych.

Warunki 9-11 nie zostały wpisane w przedmiotowej decyzji, ponieważ zostały sformułowane w sposób ogólny i nie rozstrzygają kwestii związanych z oddziaływaniem przedsięwzięcia na środowisko.

Niemniej jednak Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku, biorąc pod uwagę kryteria wskazane w art. 63 ust.1 ustawy ooś, po zapoznaniu się z dokumentacją, przedłożoną wraz z wnioskiem o wydanie decyzji środowiskowej dla przedmiotowego przedsięwzięcia, postanowieniem znak RDOŚ-Gd-WOO.420.10.2023.MR.9 z dnia 26.06.2023 r. stwierdził potrzebę przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko. W uzasadnieniu tut. Organ zwrócił uwagę m.in. na prawdopodobieństwo oddziaływania inwestycji na krajobraz, środowisko gruntowo-wodne (obszar znajduje się w strefie zagrożenia podtopieniami, odwodnienie – sposób postępowania z ujmowanymi wodami), elementy przyrodnicze związane m. in. z przekształceniem powierzchni ziemi, możliwością zmiany stosunków wodnych, bezpośredniego oraz pośredniego oddziaływania na gatunki roślin i zwierząt, a także siedliska przyrodnicze, w tym planowaną wycinkę drzew i krzewów i dlatego też kwestie te, i związane z nimi oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko, powinny być określone i przeanalizowane przed wydaniem decyzji środowiskowej dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Strony zostały poinformowane o wydanym postanowieniu poprzez zawiadomienie znak RDOŚ-Gd-WOO.420.10.2023.MR.10 z dnia 26.06.2023 r. Zawiadomienie przekazano do upublicznienia w Mieście Gdańsk oraz zamieszczono na stronie internetowej RDOŚ: <https://www.gov.pl/web/rdos-gdansk> oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu. Postanowienie wpisano do publicznie dostępnego wykazu *Ekopoortal* (<http://www.ekopoortal.pl>), pod numerem 390/2023.

Działając na podstawie art. 63 ust. 5 ustawy ooś, tut. Organ postanowieniem nr RDOŚ-Gd-WOO.420.10.2023.MR.12 z dnia 27.07.2023 r. zawiesił przedmiotowe postępowanie do czasu przedłożenia przez Wnioskodawcę raportu o oddziaływaniu przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko. Strony zostały poinformowane o wydanym postanowieniu zawiadomieniem znak RDOŚ-Gd-WOO.420.10.2023.MR.17 z dnia 27.07.2023 r. Zawiadomienie przekazano do upublicznienia w Mieście Gdańsk oraz zamieszczono na stronie internetowej RDOŚ: <https://www.gov.pl/web/rdos-gdansk> oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu.

Postanowienie wpisano do publicznie dostępnego wykazu *Ekoportal* (<http://www.ekoportal.pl>), pod numerem 949/2023.

W dniu 30.10.2023 r. Wnioskodawca przedłożył raport o oddziaływaniu przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko, w związku z czym tut. Organ postanowieniem nr RDOŚ-Gd-WOO.420.10.2023.MR.15 z dnia 14.11.2023 r. podjął zawieszono postępowanie. Strony poinformowano o wydanym postanowieniu zawiadomieniem znak RDOŚ-Gd-WOO.420.10.2023.MR.16. z dnia 14.11.2023 r. Zawiadomienie przekazano do upublicznienia w Mieście Gdańsk oraz zamieszczono na stronie internetowej RDOŚ: <https://www.gov.pl/web/rdos-gdansk> oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu. Raport wpisano do publicznie dostępnego wykazu *Ekoportal* (<http://www.ekoportal.pl>), pod numerem 767/2023, a postanowienie o podjęciu postępowania pod nr 950/2023.

Pismem znak RDOŚ-Gd-WOO.420.10.2023.MR.18 z dnia 16.01.2024 r. tut. Organ wezwał Inwestora do uzupełnienia raportu ooś. Uzupełnienie wpłynęło przy pismach z dnia 19.02.2024 r. (wpływ 19.02.2024 r. – zaktualizowany raport) oraz z dnia 27.03.2024 r. (wpływ 27.03.2024 r.).

Zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 2) oraz pkt 4) ustawy ooś, jeżeli jest przeprowadzana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach organ właściwy do wydania tej decyzji zasięga opinii organu Państwowej Inspekcji Sanitarnej, chyba że - w przypadku przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - organ ten wyraził wcześniej opinię, że nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, lub nie wydał opinii, o której mowa w art. 64 ust. 1 pkt 2; a także uzgadnia warunki realizacji przedsięwzięcia z organem właściwym w sprawach ocen wodnoprawnych, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne, chyba że - w przypadku przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - organ ten wyraził wcześniej opinię, że nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Mając na uwadze powyższe oraz opinie organów współdziałających, stwierdzając brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko, tut. Organ nie występował o opinię/uzgodnienie warunków realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia do Państwowego Granicznego Inspektora Sanitarnego w Gdyni ani też do Dyrektora Zarządu Zlewni w Gdańsku.

Działając na podstawie art. 77 ust. 1 pkt 1, w związku z art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy ooś, tut. Organ pismem znak RDOŚ-Gd-WOO.420.10.2023.MR.21 z dnia 28.03.2024 r., zwrócił się do Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z prośbą o opinię w sprawie uzgodnienia/uzgodnienie warunków realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia.

Dyrektor Urzędu Morskiego w Gdyni postanowieniem znak INZ.9202.52.2024.AD EZD:INZ1.9202.61.2024.AD z dnia 10.04.2024 r. (wpływ 17.04.2024 r.) uzgodnił warunki realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia jako spełniające wymogi działalności na obszarach morskich.

Zgodnie z art. 79 ustawy ooś przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach organ właściwy do jej wydania zapewnia możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu, w ramach którego przeprowadza ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

W konsekwencji, tut. Organ podał do publicznej wiadomości, w formie obwieszczenia znak RDOŚ-Gd-WOO.420.10.2023.MR.24 z dnia 18.04.2024 r., informacje określone w art. 33

ustawy ooś, w szczególności o możliwości składania uwag i wniosków, wskazując miejsce i 30 dniowy termin ich składania.

Obwieszczenie przekazano do upublicznienia w Mieście Gdańsk oraz zamieszczono na stronie internetowej RDOŚ: <https://www.gov.pl/web/rdos-gdansk> oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu.

W ww. postępowaniu z udziałem społecznym, w 30 dniowym terminie nie wpłynęły uwagi i wnioski dotyczące planowanego przedsięwzięcia.

W myśl art. 62 ustawy ooś w procesie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko określa się, analizuje oraz ocenia bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na: a) środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi; b) dobra materialne; c) zabytki; ca) krajobraz, w tym krajobraz kulturowy, d) wzajemne oddziaływanie między ww. elementami. Z powyższych względów przeprowadzona w niniejszej sprawie ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, odwołuje się do ww. czynników w sposób łączny, opierając wnioski tej oceny o metodę zintegrowanego podejścia. Wynikami dla powyższej oceny, przyjmującymi postać uwarunkowań realizacji przedsięwzięcia są: określenie możliwości oraz sposobów zapobiegania i zmniejszania negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Stosownie do definicji zawartej w art. 3 ust.1 pkt 8 ustawy ooś, ocena taka obejmuje w szczególności: 1) weryfikację raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko; 2) uzyskanie wymaganych ustawą opinii i uzgodnień; 3) zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu. Czynności powyższe stanowią główne determinanty postępowania dowodowego w niniejszej sprawie.

Analizując całość przedłożonej dokumentacji tuż. Organ uznał, że raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko odpowiada pod względem struktury treści art. 66 ustawy ooś, a jego ustalenia, przy uwzględnieniu przedstawionych wyjaśnień, są spójne, logiczne i przekonujące. Ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko została oparta o ustalenia faktyczne i poglądy naukowo-badawcze zawarte w przedstawionym przez Wnioskodawcę raporcie o ocenie oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko.

Dokonując oceny całokształtu zebranych w niniejszej sprawie dowodów Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku uwzględnił także ustalenia i ocenę przedstawioną w opinii organów współdziałających.

Wariantowaniu została poddana technologia wykonania części nadziemnych nowych budynków:

- w wariantcie I (wybrany do realizacji) przewiduje się w wykonanie ścian z żelbetowych prefabrykatów,
- w wariantcie II przewiduje się wykonanie ścian w tradycyjnej konstrukcji z użyciem cegły silikatowej lub bloczków z betonu komórkowego.

Budowa obiektów metodą tradycyjną (wariant II) wiązać się będzie z dłuższym okresem realizacji niż w przypadku zastosowania prefabrykatów, ponieważ konieczne będzie wprowadzanie przerw technologicznych. Ponadto niezbędne jest zaangażowanie większej ilości pracowników. W związku z powyższym emisja bezpośrednia zanieczyszczeń związanych z procesem budowy będzie wyższa niż w przypadku wariantu I.

Natomiast realizacja obiektów przy wykorzystaniu prefabrykatów jest krótsza o kilka miesięcy niż w przypadku metody tradycyjnej, generuje znacznie mniej odpadów, nie ma konieczności składowania dużej ilości materiałów, co tym samym wiąże się ze znacznie mniejszym oddziaływaniem na środowisko. Budowa obiektów prefabrykowanych wiąże się z wyższymi kosztami budowy, jednak mając na uwadze zasadę zrównoważonego rozwoju, Inwestor zdecydował się na przyjęcie metody droższej, ale korzystniejszej dla środowiska.

W związku z powyższym do realizacji został wybrany wariant I, który przewiduje budowę zespołu 22 budynków w technologii prefabrykowanej wraz z niezbędną infrastrukturą oraz przebudowę odbudowę i rozbudowę 9 budynków zabytkowych na terenie dawnych Zakładów Mięśnych w Gdańsku. W ramach planowanego przedsięwzięcia zostanie wykonana niezbędna infrastruktura drogowa oraz podziemna tj. sieci i przyłącza wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz sieci i przyłącza energetyczne oraz teletechniczne.

Jako racjonalny wariant najkorzystniejszy dla środowiska przyjęto wariant I.

W przypadku niepodejmowania inwestycji na analizowanym terenie będzie postępowało dalsze zarastanie i przekształcanie terenu. Przedmiotowy teren jest zlokalizowany na obszarach miejskich, przekształconych antropogenicznie. Pozostawienie terenu inwestycji w niezmienionej formie będzie wiązało się z dalszym pogarszaniem walorów krajobrazowych oraz estetycznych przedmiotowego obszaru. Biorąc pod uwagę lokalizację w reprezentatywnej części miasta, stanowiącej wizytówkę Gdańska, pozostawienie obecnego zagospodarowania terenu jest bezzasadne i nieracjonalne.

Przedmiotowa inwestycja będzie realizowana na dz. ew. nr: 14/5, 14/7, 14/8, 14/9, 14/11, 14/12, 14/14, 14/15, 14/19, 15 obr. 100. Infrastruktura towarzysząca planowana jest do realizacji na działkach nr: 17/8, 17/6, 17/5, 36/2, 14/18, 14/6 obr. 100; 89, 90/10, 18/11, 55/2, 55/8, 56 obr. 91; 15/1, 15/2 obręb 99. Łączna powierzchnia terenu inwestycyjnego wynosi 6,556 ha.

Działki nr 14/5, 14/7, 14/8, 14/9, 14/11, 14/12, 14/14, 14/15, 14/19, 15, 17/8, obręb 0100 znajdują się na obszarze obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Długie Ogrody rejon dawnych zakładów mięśnych w mieście Gdańsku (MPZP nr 1196), zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XXXVII/942/21 z dnia 24 czerwca 2021 r. (Dz. Urz. Woj. POM. Z dnia 30 lipca 2021 poz. 2986).

Działka nr 36/2, obręb 0100 położona w Gdańsku, znajduje się na obszarach:

- obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania Długie Ogrody rejon dawnych zakładów mięśnych w mieście Gdańsku (MPZP nr 1196);
- obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście rejon ulic Długie Ogrody i Św. Barbary w mieście Gdańsku (MPZP nr 1173) zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XLVII/1044/13 z dnia 16 grudnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. POM. z dnia 21 stycznia 2014 poz. 218);
- obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Długie Ogrody – rejon ulicy Długa Grobla w mieście Gdańsku (MPZP nr 11103) zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XXXIII/848/21 z dnia 25 lutego 2021 r. (Dz. Urz. Woj. POM. z dnia 14 kwietnia 2021 poz. 1345).

Działki nr 14/18, 14/6 obręb 0100 oraz działki 55/2, 55/8, 56, 90/10 obręb 0091 położone w Gdańsku, znajdują się na obszarze obecnie obowiązującego miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego Długie Ogrody – rejon ulicy Długa Grobla w mieście Gdańsku (MPZP nr 11103).

Działka nr 17/5, 17/6, obręb 0100 oraz działka nr 18/11 obręb 0091 położone w Gdańsku, znajdują się na obszarze: w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Polski Hak – rejon ulicy tzw. Nowej Wałowej w mieście Gdańsku (MPZP nr 11102) zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XXXIX/1015/21 z dnia 30 września 2021 r. (Dz. Urz. Woj. POM. Z dnia 08 listopada 2021 poz. 3964).

Działka 15/1 obręb 0099, położona w Gdańsku, znajduje się na obszarach:

- obecnie obowiązującej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ołowianka” w mieście Gdańsku (MPZP nr 1103) zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XXXII/1001/2001 z dnia 22 lutego 2001 r. (Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego nr 30 z dnia 05 kwietnia 2001 roku, poz. 314);
- obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ołowianka - część południowa w mieście Gdańsku (MPZP nr 11101) zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XXVIII/712/20 z dnia 24 września 2020 r. (Dz. Urz. Woj. POM. z dnia 29 października 2020 poz. 4445).

Zasadnicza część działki nr 15/2 obręb 0099 położona w Gdańsku, znajduje się na obszarach obecnie obowiązującej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ołowianka” w mieście Gdańsku (MPZP nr 1103).

Działka nr 89, obręb 0091 położona w Gdańsku, znajduje się na obszarach:

- obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania Długie Ogrody rejon dawnych zakładów mięsnych w mieście Gdańsku (MPZP nr 1196);
- obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Długie Ogrody – rejon ulicy Długa Grobla w mieście Gdańsku (MPZP nr 11103).

Pozostały fragment działki nr 15/2 obręb 0099 nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowe przedsięwzięcie nie narusza ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Z zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego na okoliczność rodzaju i zasięgu oddziaływania na środowisko, w tym zdrowie ludzi oraz obszary Natura 2000, któremu tuż. Organ dał wiarę, wynika przede wszystkim, że oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia, będzie następujące:

Oddziaływanie na wody powierzchniowe i podziemne oraz na cele środowiskowe zawarte w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza

Woda gruntowa występuje jako zwierciadło swobodne na głębokości 1,80-2,30 m p.p.t. Zwierciadło o charakterze napiętym pierwszego poziomu wodonośnego występuje na głębokości 2,00-7,40 m p.p.t. i stabilizuje się na 1,60-5,0 m p.p.t. Wykopy związane z realizacją inwestycji realizowane będą na głębokości do 4,0 m z lokalnymi pogłębieniami do 6,0 m. Z uwagi na głębokość wykopów oraz planowane kondygnacje podziemne, Inwestor przewiduje zabezpieczenie wykopów fundamentowych np. przy pomocy ścian szczelinowych, palisady z pali wierconych lub przy zastosowaniu innych metod. Ściany szczelinowe mogą stanowić element konstrukcyjny obiektu i jednocześnie konstrukcję oporową ścian wykopu. Wody z

wykopów zostaną odprowadzone przy zastosowaniu np. igłofiltrów, a następnie po podczyszczeniu w osadniku, skierowane zostaną do kanalizacji deszczowej lub Kanału Na Stępce po uzyskaniu zgodny wodnoprawnej. Odwodnienie wykopu budowlanego realizowane będzie przez zespół studni lub igłofiltrów lub przy zastosowaniu innej metody, która zostanie określona na dalszym etapie przygotowania inwestycji.

Projektowane budynki zaopatrywane będą w wodę poprzez podłączenie do miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe odprowadzane będą do sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki pochodzące z lokali gastronomicznych, po podczyszczeniu w separatorach tłuszczu, również zostaną odprowadzone do kanalizacji sanitarnej. Wraz z nimi odprowadzane będą ścieki z garaży, które będą podczyszczone w osadniku oraz separatorze substancji ropopochodnych. Wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji kierowane będą poprzez wewnętrzną kanalizację deszczową do pięciu podziemnych zbiorników retencyjnych o łącznej pojemności ok. 1814 m³ i w razie potrzeby do Kanału Na Stępce, po uzyskaniu warunków technicznych. Na terenie osiedla dodatkowo wykonane zostaną obiekty retencyjne, jak również ogrody deszczowe pełniące funkcję uzupełniającą projekt terenów zieleni.

Przedsięwzięcie zgodnie z obowiązującym „Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” znajduje się w regionie wodnym Dolnej Wisły, na obszarze:

- zlewni jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych o kodzie PLRW20001148699 i nazwie Motława od Dopływu z Lubiszewa do ujścia wraz z Radunią od Kanału Raduńskiego do ujścia i Kłodawą od Styny do ujścia. Stanowi on silnie zmienioną część wód o złym stanie ogólnym wód. Ocena stanu na podstawie oceny stanu GIOŚ 2014-2019 i oceny eksperckiej: dobry potencjał ekologiczny, poniżej dobrego stan chemiczny. Zlewnia jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego – zagrożona. Cel środowiskowy dla JCWP: dobry potencjał ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji gatunków o znaczeniu gospodarczym na odcinku cieku głównego Motława w obrębie JCWP (dla troci wędrownej oraz węgorza europejskiego) oraz na dopływie Radunia od ujścia do zapory w Pruszczu Gdańskim (dla troci wędrownej); stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników – stan dobry. Dla JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej;
- jednolitej części wód podziemnych o kodzie PLGW200015. JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem (stan ilościowy dobry, stan chemiczny dobry). JCWPd jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego – zagrożona chemicznie. Cele środowiskowe dla JCWPd to dobry stan chemiczny i dobry stan ilościowy.

Planowane przedsięwzięcie znajduje się poza obszarami wodno-błotnymi, w tym siedliskami łągowymi oraz ujściami rzek. Na podstawie danych z map zagrożenie powodziowego i ryzyka powodziowego opracowanych w ramach Projektu Planu Zarządzania Ryzykiem Powodziowym wynika, że planowana inwestycja częściowo znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego. Przedsięwzięcie znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 11 Subniecka Gdańska. Inwestycja nie jest zlokalizowana w obrębie stref ochronnych ujęć wód.

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. 2023 r. poz. 300).

Oddziaływanie na warunki aerosanitarne

Faza budowy będzie się wiązać z powstawaniem niezorganizowanej emisji gazów i pyłów. Na placu budowy będą występować następujące źródła emisji do powietrza z maszyn budowlanych i pojazdów ciężarowych:

- operacje dowozu materiałów budowlanych i sprzętu z wykorzystaniem transportu samochodowego, maszyny będą dowożone na plac budowy na lawetach po drogach publicznych,
- prace ziemne i budowlane wykonywane przez maszyny budowlane z silnikami spalinowymi (ładowarki, spychacze, koparki, itp.).

Główne substancje emitowane podczas pracy silnika wysokoprężnego to: tlenek węgla, tlenki azotu, w tym dwutlenek azotu, węglowodory, pył. W celu ograniczenia pylenia i wywiewania materiały sypkie będą przewożone wywrotkami z plandeką. W czasie suszy, przewiduje się okresowe zraszanie terenu.

Oddziaływanie z placu budowy nie będzie miało istotnego wpływu na stan czystości powietrza atmosferycznego. Etap budowy powodował będzie głównie ograniczoną w czasie emisję substancji do atmosfery o charakterze niezorganizowanym (emisja z przemieszczających się maszyn i samochodów z terenu budowy).

Źródłami emisji do powietrza związanymi z eksploatacją inwestycji będą przejazdy pojazdów osobowych po terenie zespołu budynków mieszkalno-usługowych. Źródła te zalicza się do emisji niezorganizowanej. Kolejnymi źródłami zanieczyszczeń będą emitory wyciągowe wentylacji mechanicznej hal garażowych. Źródła te zalicza się do emisji zorganizowanej. Źródłem ciepła dla budynków będzie miejska sieć ciepłownicza lub/i energia elektryczna, w związku z czym nie przewiduje się emisji zanieczyszczeń związanej z ogrzewaniem obiektów. Na terenie inwestycji planuje się również zainstalowanie agregatów prądotwórczych oraz pomp tryskaczowych. Źródła te będą źródłami awaryjnymi i wykorzystywane będą wyłącznie w przypadku wystąpienia sytuacji awaryjnej – pożaru. W normalnych warunkach funkcjonowania instalacje te nie będą wykorzystywane.

Wykonane obliczenia wykazały, że dla przedmiotowej inwestycji stężenia maksymalne dla wszystkich analizowanych substancji nie przekraczają maksymalnych stężeń dopuszczalnych jak i maksymalnych częstości przekroczeń, zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu.

Oddziaływanie na klimat akustyczny

Realizacja planowanego przedsięwzięcia wyłącznie czasowo wpłynie niekorzystnie na klimat akustyczny. Głównymi emitorami mającym wpływ na stan klimatu akustycznego będą maszyny budowlane oraz samochody samowładowcze i skrzyniowe wykorzystywane do wykonywania robót ziemnych oraz transportu maszyn i urządzeń oraz materiałów budowlanych na plac budowy. Poziom mocy akustycznej maszyn budowlanych i drogowych wynosi, w zależności od przeznaczenia i typu, od 75 do 110 dB.

Emisja ta jednak będzie krótkotrwała i ustanie po zakończeniu prac budowlanych, w tym:

- prac ziemnych,
- prac betoniarskich,
- przenoszenia elementów betonowych i konstrukcji stalowych,
- transport, do którego używane będą takie maszyny, jak:
 - o samochody ciężarowe przywożące materiały budowlane,
 - o koparki lub spychacze, dźwigi,
 - o betoniarki.

Występujące w trakcie budowy źródła hałasu będą posiadały zróżnicowaną moc akustyczną oraz okresowy czas pracy. Stosowany sprzęt budowlany będzie charakteryzować się dobrym stanem technicznym.

Prace budowlane mogą wiązać się z emisją drgań np. podczas takich czynności jak: wbijanie w grunt pali i ścianek szczelnych, stosowanie walców i innych urządzeń wibracyjnych. W ramach realizacji planowanego przedsięwzięcia palowanie nie będzie miało wpływu na budynki sąsiednie. Zostanie przyjęta technologia, która nie będzie zagrażała drganiami dla zabudowy znajdującej się na działkach sąsiadujących z terenem inwestycji. Dodatkowo pionowe ściany szczelne montowane będą metodą bezwstrząsową.

Oddziaływania związane z emisją hałasu i drgań do środowiska będą krótkotrwałe i nie spowodują zmian w środowisku. Ze względu na wielkość oraz charakter prac nie ma możliwości wyeliminowania oddziaływania związanego z emisją hałasu. W czasie realizacji przedsięwzięcia nie przewiduje się wprowadzania specjalnych metod ochrony środowiska przed emisją hałasu. W celu ograniczenia odczuwalnych przez człowieka uciążliwości związanych z ponadnormatywnym hałasem prace prowadzone będą wyłącznie w porze dziennej, czyli od godziny 6⁰⁰ do godziny 22⁰⁰ (warunek 2.A.16), natomiast prace szczególnie hałaśliwe, prowadzone będą w godzinach 7:00 – 18:00.

Na etapie eksploatacji źródłami hałasu będą:

1. źródła liniowe

Źródłami liniowymi będą przejazdy pojazdów po drogach, które będą umożliwiały dojazd do naziemnych i podziemnych miejsc parkingowych. Na terenie inwestycji przewiduje się maksymalnie 1170 miejsc postojowych - suma zewnętrznych oraz garażowych miejsc parkingowych.

2. źródła typu punktowego (stacjonarne)

Po realizacji inwestycji źródłami punktowymi będą urządzenia wentylacyjno-klimatyzacyjne, zainstalowane na budynkach. Jedno źródło zainstalowane będzie na poziomie terenu.

Przeprowadzone obliczenia i analiza akustyczna wykazały, że eksploatacja planowanej inwestycji nie będzie powodowała ponadnormatywnego oddziaływania hałasu na najbliższe tereny chronione akustycznie.

Dla punktów obserwacyjnych emisja hałasu nie przekracza w porze dziennej 55 dB i w porze nocnej 45 dB co oznacza spełnienie wymagań odnośnie dopuszczalnych wartości poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych.

W ramach inwestycji planowane jest przygotowanie lokali usługowych, które będą mogły być wykorzystane na różne cele tj. obiekty handlowe, restauracje, kawiarnie, dom kultury, małe gabinety lekarskie itp. Na terenie planowanego przedsięwzięcia może również powstać punkt przedszkolny. Na obecnym etapie przygotowania planowanej inwestycji Inwestor nie jest

w stanie określić jednoznacznie jakie usługi będą świadczone w poszczególnych lokalach. Będzie to zależało od najemców oraz zapotrzebowania i oczekiwań mieszkańców.

Niemniej jednak, zgodnie z przeznaczeniem terenu określonym w Miejscowym Planie Zagospodarowania Terenu dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony jest jak dla terenów położonych w strefie śródmiejskiej, czyli zgodnie z Tabelą nr 1 do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dn. 14 czerwca 2007 w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2014r Poz. 112) dla tych rodzajów terenów dopuszczalne poziomy hałasu wynoszą:

- LAeq D: 55 dB – dla pory dziennej,
- LAeq N: 45 dB – dla pory nocnej.

Wobec powyższego, planowane przedsięwzięcie nie będzie powodowało ponadnormatywnych emisji hałasu w stosunku do zabudowy dopuszczalnej przez MPZP i nie ma podstaw do stosowania szczególnych rozwiązań chroniących środowisko w tym zakresie.

Oddziaływanie na powierzchnię ziemi i gleby

Realizacja inwestycji będzie wiązała się ze zmianą cech fizykochemicznych górnej warstwy gruntu w miejscu samych wykopów oraz w wyniku prac ciężkiego sprzętu. Prowadzenie robót nie powinno stanowić istotnego zagrożenia dla środowiska gruntowo – wodnego w rejonie inwestycji. W celu wyeliminowania ruchu masowego ziemi w sąsiedztwie wykonywanych robót część ścian (od strony południowej, północnej i częściowo zachodniej) zewnętrznych będzie stanowić ściany szczelinowe będące jednocześnie zabezpieczeniem i obudową wykopu w trakcie realizacji lub palisady z pali wierconych lub ewentualnie przegrody z profili stalowych z dolewaną ścianą zewnętrzną podziemia (warunek 2.A.13).

W celu zminimalizowania możliwości wystąpienia awarii sprzętu, maszyn budowlanych i środków transportu, co mogłoby się wiązać z wyciekami paliwa, oleju, płynów eksploatacyjnych, podczas robót budowlanych zostanie wykorzystany sprawny, nowoczesny sprzęt budowlany.

Oddziaływanie związane z wytwarzaniem odpadów

Postępowanie z wytworzonymi odpadami w fazie budowy:

- na placu budowy zostanie wydzielone miejsce do czasowego przechowywania wytworzonych odpadów;
- odpady będą gromadzone selektywnie w oznakowanych kontenerach, odpady niebezpieczne będą gromadzone w atestowanych pojemnikach;
- odpady zostaną przekazane firmom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie zbierania, transportu, odzysku czy unieszkodliwienia odpadów.

Oddziaływanie powstających odpadów na środowisko na etapie budowy przedsięwzięcia będzie oddziaływaniem okresowym (przejściowym) i pomijalnie małym. Odpady będą przekazywane wyłącznie podmiotom posiadającym wymagane przepisami prawa zezwolenia.

Na etapie eksploatacji obiektów, powstawać będą głównie odpady niezaliczane do odpadów niebezpiecznych, przede wszystkim odpady komunalne i opakowaniowe. W wyniku funkcjonowania obiektów będą powstawały głównie odpady komunalne z grupy 20 oraz odpady z grupy 13, 15, 16 i 17 katalogu odpadów. Wszystkie wytwarzane rodzaje odpadów w ramach eksploatacji planowanego przedsięwzięcia będą gromadzone w wyznaczonych miejscach na terenie inwestycji. Wszystkie wytwarzane odpady będą odbierane przez

wyspecjalizowane firmy posiadające stosowne dokumenty w zakresie gospodarowania odpadami.

Oddziaływanie na klimat

Przeprowadzona analiza oddziaływania projektowanej inwestycji, pozwoliła stwierdzić, że w wyniku jej działalności nie wystąpi ponadnormatywne oddziaływanie przedsięwzięcia na stan czystości powietrza atmosferycznego. Ponadto należy zaznaczyć, że gospodarka odpadami w ramach realizacji inwestycji nie będzie powodować bezpośrednich emisji gazów cieplarnianych. Inwestor planuje w ramach działań skutkujących pochłanianiem gazów cieplarnianych, wolną część od zabudowy zagospodarować zielenią.

W trakcie eksploatacji przedsięwzięcia nie przewiduje się zastosowania odnawialnych źródeł energii, jednakże podczas eksploatacji przewiduje się wykorzystanie energooszczędnych źródeł światła. W ramach planowanego przedsięwzięcia przewidziano rozwiązania mające na celu zminimalizowanie oddziaływania na klimat m.in. obiekty ogrzewane będą przy użyciu ciepła systemowego.

Ze względu na funkcję przedsięwzięcia, lokalizację oraz jego niewielką skalę, nie przewiduje się wystąpienia negatywnego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na klimat i jego zmiany.

Planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na obszarach wybrzeży, obszarach górskich ani obszarach leśnych. Niewielki fragment planowanego przedsięwzięcia usytuowany jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od strony morza. W celu zabezpieczenia obiektów przed ewentualną powodzią przewiduje się, że rzędne poziomu posadzek parterów nowoprojektowanych budynków o funkcji mieszkaniowej wyniesione zostaną o 70 cm powyżej rzędnej zwierciadła wody stuletniej, na terenach szczególnego zagrożenia powodzią (warunek 3). W przypadku, gdy zajdzie taka konieczność, zastosowane zostaną architektoniczne lub systemowe, certyfikowane zabezpieczenia przeciwpowodziowe chroniące zarówno budynki jak i infrastrukturę znajdującą się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Szczegółowe zabezpieczenia zostaną określone na etapie uzyskiwania pozwolenia wodnoprawnego.

Oddziaływanie na środowisko przyrodnicze

Na badanym obszarze nie odnotowano siedlisk przyrodniczych będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty Europejskiej. Dominują tu pospolite zbiorowiska z klas *Artemisietea vulgaris* i *Stellarietea mediae*. W trakcie obserwacji na terenie inwestycji zidentyfikowano 10 gatunków ptaków pospolicie występujących na terenie całego kraju, a także zaobserwowano 9 gniazd ptasich, z których żadne nie było zasiedlone.

Realizacja przedsięwzięcia będzie się wiązała ze zniszczeniem szaty roślinnej pokrywającej powierzchnię ziemi, jak również wycinką:

- drzew w ilości ok. 110 – 150 szt.,
- krzewów o powierzchni ok. 800 - 1100 m².

Wycince będą podlegały drzewa głównie z gatunków: brzoza brodawkowata *Betula pendula*, wierzba biała *Salix alba*, wierzba iwa *Salix caprea*, klon *Acer sp.*, jesion wyniosły *Fraxinus excelsior*, lipa drobnolistna *Tilia cordata*, topola kanadyjska *Populus x canadensis* i osika *Populus tremula*, bez czarny *Sambucus nigra*, śliwa wiśniowa *Prunus cerasifera*, świerk kłujący *Picea pungens*, jałowiec sabiński *Juniperus sabina*, żywotnik zachodni *Thuja occidentalis*, jarząb szwedzki *Sorbus intermedia*, jarząb pospolity *Sorbus aucuparia*, dąb

szypułkowy *Quercus robur*, wiśnia ptasia *Prunus avium* oraz krzewy z gatunków: rokitnik zwyczajny *Hippophae rhamnoides*, śnieguliczka biała *Symphoricarpos albus* i tawuła van Houtte'a *Spiraea × vanhouttei*. Część krzewów z gatunku rokitnik zostanie przesadzona. Przesadzenia będą stanowiły około 15 - 20% (tj. ok. 150-200 m²) rosnących krzewów na terenie inwestycji. Tut. Organ nałożył warunek prowadzenia wycinki drzew i krzewów kolidujących z przedsięwzięciem poza okresem gniazdowania ptaków (warunek 2.A.1).

Jako zabezpieczenie drzewostanu przeznaczanego do zachowania przewiduje się (warunki 2.A.3-7):

- osłony pni np. odeskowanie, wygrodenie, osłony przypniowe,
- wygrodenie w przypadku grup drzew i krzewów,
- prace ziemne oraz poruszanie się maszyn budowlanych w odległości równej rzutowi promienia korony drzewa powiększonemu o 2 m będą ograniczone do minimum, a wykopy niezwłocznie zasypywane,
- wykopy w obrębie systemu korzeniowego będą uzupełniane gruntem rodzimym,
- przypadku przerwania robót na dłuższy okres czasu wykopy zostaną zabezpieczone jutą lub matami, aby korzenie zachowały wilgotność (w okresie wegetacyjnym) lub były zabezpieczone przed mrozem (w okresie zimowym),
- ze względu na znaczną bliskość sieci w stosunku do korzeni drzewa zaleca się owinięcie instalacji podziemnej folią przeciwozdrobiową,
- zostanie wykluczona możliwość operowania w zasięgu koron sprzętu budowlanego mogącego doprowadzić do uszkodzenia korony, za pomocą odpowiednio zaprojektowanej komunikacji w czasie budowy.

W obrębie rzutu korony drzewa nie będą składowane materiały budowlane, ciężki sprzęt budowlany, masy ziemne.

W ramach realizacji planowanego przedsięwzięcia zostaną wykonane nasadzenia drzew piennych oraz niższych wielopniowych w ilości minimum 300 - 350 szt. Do nasadzeń zostaną wykorzystane gatunki rodzime lub inne nieinwazyjne, zgodne z siedliskiem, zadomowione, przystosowane do lokalnego klimatu. W ramach nasadzeń nie zostaną wykorzystane gatunki inwazyjne stanowiące zagrożenie dla rodzimej flory.

W granicach obszaru inwestycyjnego znajduje się drzewo (nr 122) będące potencjalnym miejscem rozrodu pachnicy dębowej. W związku z powyższym tut. Organ w warunkach 2.A.8-9 wskazał sposób postępowania w przypadku wystąpienia pachnicy dębowej.

Na terenie inwestycji nie występują siedliska odpowiednie do bytowania i rozrodu płazów. Na sąsiadującym obszarze przebiega kanał Na Stępce, jednak ze względu na całkowicie umocnione brzegi i ciągły ruch jednostek wodnych, nie jest to także odpowiednie siedlisko dla płazów. Z tego względu można stwierdzić, że teren inwestycji nie leży na trasie migracji tych zwierząt. Niemniej, prowadzone będą regularne kontrole wykopów w celu sprawdzenia, czy nie zostały w nich uwieszone zwierzęta (warunek 2.A.10). W takim przypadku zwierzęta będą bezzwłocznie przeniesione w bezpieczne miejsce poza terenem inwestycji. Plac budowy zostanie również zabezpieczony przed dostaniem się zwierząt, w razie konieczności zostaną zastosowane różne środki zaradcze, np. płotki herpetologiczne, pułapki do odłowu, siatki, itp.

W trakcie kontroli nie stwierdzono zasiedlonych kryjówek letnich bądź zimowych nietoperzy, a aktywność nietoperzy potwierdza, że w budynkach oraz w pobliżu nie występują kolonie rozrodcze, ani kryjówki letnie nietoperzy, a obszar nie jest wykorzystywany jako żerowisko.

Zanotowano obecność i ślady bytowania przedstawicieli teriofauny, jednak teren ten nie jest dla nich odpowiednim siedliskiem.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza granicami obszarów Natura 2000. Najbliżej położone obszary sieci Natura 2000 to:

- ok. 4,3 km na południowy zachód Zbiornik na Oruni PLH220106;
- ok. 4,3 km na północ Twierdza Wisłoujście PLH220030;
- ok. 4,4 km na północny wschód Zatoka Pucka PLB220005.

W opinii tutejszego Organu planowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na ww. obszary Natura 2000. Z uwagi na usytuowanie przedsięwzięcia oraz charakter i zakres planowanej inwestycji, nie spowoduje ona utraty powierzchni ani fragmentacji siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt chronionych w granicach ww. obszarów Natura 2000. Lokalizacja przedsięwzięcia wyklucza również jego wpływ na warunki ekologiczne ostoi. Tym samym nie pogorszy stanu ochrony siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków chronionych w granicach ww. obszarów Natura 2000, nie zaburzy integralności poszczególnych obszarów Natura 2000 ani sieci Natura 2000 jako całości. Inwestycja nie wpłynie na realizację tymczasowych celów ochrony oraz celów działań ochronnych. Tym samym nie jest więc konieczne przeprowadzenie oceny w trybie art. 6.3 Dyrektywy Rady 92/43/EWG.

Inne najbliższe położone obszary chronione, objęte ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (*tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.*) to:

- ok. 3,7 km na południowy zachód zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Potoku Oruńskiego”;
- ok. 4,2 km na południowy wschód Obszar Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich.

Przedsięwzięcie położone jest poza granicami korytarzy ekologicznych, nie będzie zatem wpływać na ich drożność i ciągłość. Najbliższy korytarz ekologiczny znajduje się w odległości ok. 16,8 km na południowy zachód od planowanej inwestycji – Lasy Powiśla KPn-16A.

Jednocześnie tutaj organ wskazuje, iż decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie zastępuje zezwolenia w trybie art. 56 ustawy o ochronie przyrody. Na ewentualne zniszczenie siedlisk gatunków, płoszenie lub przenoszenie gatunków znajdujących się pod ochroną należy uzyskać zezwolenie w trybie art. 56 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Wpływ na zdrowie i warunki życia ludzi

Planowane przedsięwzięcie będzie wiązało się z budową nowych obiektów mieszkalnych oraz przebudową, odbudową i rozbudową obiektów zabytkowych. Główną funkcją będzie funkcja mieszkaniowa. Architektura planowanych obiektów zarówno nowych budynków jak i istniejących zabytkowych obiektów, została dostosowana do wymagań MPZP, w związku z czym planowane przedsięwzięcie nie będzie wprowadzało chaosu przestrzennego. Teren w stanie obecnym z pewnością nie jest atrakcyjny wizualnie dla osób zamieszkujących tereny sąsiednie jak i dla osób odwiedzających dany obszar rekreacyjnie i turystycznie. Z uwagi, że w sąsiedztwie jest zlokalizowana zabudowa o podobnym charakterze do tej, która jest przedmiotem niniejszego wniosku, nie przewiduje się wystąpienia znaczących konfliktów społecznych.

Oddziaływanie na krajobraz, dobra materialne, zabytki i krajobraz kulturowy

Mając na uwadze ochronę dóbr materialnych nienależących do Inwestora, planowane odwodnienie wykopów zostało zaplanowane w taki sposób, aby ograniczyć oddziaływanie z nim związane do granic terenu planowanego przedsięwzięcia. Realizacja oraz eksploatacja inwestycji nie będzie wpływać negatywnie na dobra materialne ani na istniejącą infrastrukturę techniczną umożliwiającą funkcjonowanie przedsięwzięcia, nienależące do Inwestora.

Zmiana krajobrazu na etapie realizacji będzie związana z ogrodzeniem terenu, z zapleczem budowlanym, miejscem składowania materiałów, wykonywaniem wykopów oraz prac sprzętu ciężkiego. Niekorzystny wpływ na krajobraz zaniknie po zakończeniu prac budowlanych i uporządkowaniu terenu.

Na terenie inwestycji znajduje się siedem zabytkowych obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa pomorskiego. Obiekt Z21, spichlerz zboża, zgodnie z decyzją Generalnego Konserwatora Zabytków nr DN EJ-500-32-p/01 z dnia 29 maja 2001 r. został skreślony z rejestru zabytków, ze względu na swój zły stan techniczny. Niemniej jednak zarówno budynek Z21 (spichlerz zbożowy) jak i budynek Z23, zgodnie z zapisami MPZP, stanowią obiekt o wartościach kulturowych.

Teren planowanego przedsięwzięcia położony jest w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako "Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII w." oraz w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 11.10.1947r. pod nr 15 (stary nr 8) jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Teren dawnych Zakładów Mięśnych wraz z zabudowaniami, położony przy ul. Angielska Grobla 19, wpisany jest do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem 1029 (numer dawnego rejestru zabytków 881, data wpisu 01.08.1983 r.)

Teren planowanego przedsięwzięcia znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

Istniejące obiekty dawnych Zakładów Mięśnych są w bardzo złym stanie i nie podjęcie działań w zakresie ich przebudowy i odbudowy może doprowadzić do ich zniszczenia, tym samym zostanie utracona możliwość zachowania dziedzictwa kulturowego dla przyszłych pokoleń.

Z oczywistych względów nie ma możliwości przywrócenia ich dawnej funkcji. Obiekty zabytkowe zostaną poddane przebudowie, rozbudowie i odbudowie z zachowaniem ich elementów charakterystycznych. Obiektom zabytkowym zostaną nadane funkcje mieszkaniowe, usługowe lub biurowe. Część z nich będzie dostępna dla osób korzystających z usług na danym obszarze.

Oddziaływanie skumulowane

Jak wnika z informacji zamieszczonych na stronie Urzędu Miejskiego w Gdańsku w dniu 01.03.2023 r. została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach (nr WŚ-I.6220.II.101D.2021.AN) dla inwestycji zlokalizowanej na działkach nr 6/10, 14/8, 14/9 obr. 91 przy ul. Sienna Grobla w Gdańsku, polegającej na rozbudowie zespołu zabudowy mieszkaniowo – usługowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną. Docelowo kompleks zabudowy obejmować będzie łącznie 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Budynki będą posiadały od 6 do 7 kondygnacji nadziemnych i do 2 kondygnacji podziemnych. Funkcjonowanie inwestycji nie będzie

powodowało przekroczeń dopuszczalnych wartości hałasu. Emisja zanieczyszczeń do powietrza nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnych poziomów stężeń.

Jednocześnie dla wskazanych wyżej działek prowadzone jest postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn. „Zespół budynków hotelowych wraz z garażami podziemnymi, powierzchnią usługową oraz towarzyszącą infrastrukturą komunikacyjną i techniczną pn.: „NADMOTŁAWIE” (działki nr ewid. 6/10, 14/8, 14/9 obręb 091 przy ul. Sienna Grobla w Gdańsku”.

Wskazany teren oddalony jest o ok. 370-400 m w kierunku północnym od terenu planowanego przedsięwzięcia. Na obecnym etapie nie ma możliwości stwierdzenia, w jakim terminie będą prowadzone prace na wskazanym terenie.

Potencjalnie, może dość do skumulowania oddziaływań związanych z planowanym przedsięwzięciem i wyżej wymienionymi pracami.

Podczas etapu realizacji, w związku z koniecznością dostarczenia niezbędnych materiałów, zwiększy się natężenie ruchu na drogach dojazdowych do terenu inwestycyjnego. Zwiększone natężenie ruchu, zarówno samochodów osobowych jak i ciężarowych, będzie zauważalne głównie na ulicach Angielska Grobla, Długa Grobla oraz Sienna Grobla. Będzie to oddziaływanie krótkotrwałe, które ustąpi po zakończeniu prac budowlanych. W celu zminimalizowania oddziaływania związanego z pracami, zaplecze budowlane zostanie zlokalizowane w jak największej odległości od istniejących zabudowań mieszkalnych.

Na terenie planowanego przedsięwzięcia zostanie zrealizowana osiedlowa sieć ciepłownicza, jednak będzie ona realizowana przez gestora sieci, na podstawie osobnego postępowania administracyjnego. Na obecnym etapie przygotowania inwestycji założyć należy, że sieć ciepłownicza zostanie wykonana w trakcie budowy planowanych obiektów. Ze względu na zakres prac związanych z wykonaniem sieci ciepłowniczej (wykonanie wykopów, przygotowanie podsypki i obsypki, ułożenie rur, wykonanie spawów itp.) można uznać, że nie będzie ono wpływało istotnie na wielkość i zakres oddziaływań na środowisko.

Etap eksploatacji planowanego przedsięwzięcia będzie wiązał się przede wszystkim ze wzrostem ilości pojazdów poruszających się po drogach lokalnych. W związku z funkcjonowaniem planowanych obiektów szacuje się, że ilość pojazdów osobowych poruszających się po terenie planowanego przedsięwzięcia będzie wynosiła ok. 1170 poj./dobę. Jak wynika z przeprowadzonych analiz emisji zanieczyszczeń oraz hałasu ruch pojazdów po terenie planowanego przedsięwzięcia nie będzie powodował przekroczeń dopuszczalnych norm w tym zakresie.

Dokonując analizy oddziaływań skumulowanych w zakresie ruchu pojazdów należy również wziąć pod uwagę istniejące zabudowania mieszkalno – usługowe w najbliższym otoczeniu tj. osiedla Angielska Grobla, RiverView, Nadmotławie Apartments oraz pozostałe zabudowania mieszkaniowe oraz usługowe i produkcyjne.

Z opracowania „Analiza obsługi transportowej wraz z prognozą ruchu dla planowanej inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Angielska Grobla (dz. nr 14/5, 14/6, 14/7, 14/8, 14/11, 14/14, 14/15, 14/19, 16 obr. 0100) w Gdańsku” wynika, że sieć drogowa w otoczeniu planowanego przedsięwzięcia pracuje obecnie w sposób wydajny i sprawny pod względem przepustowości i warunków ruchu. Wielkość ruchu generowanego przez inwestycję na etapie jej eksploatacji, w różnym stopniu wpłynie na wzrost natężenia ruchu na poszczególnych skrzyżowaniach, znajdujących się w najbliższym otoczeniu. Po zakładanym uruchomieniu i napełnieniu inwestycji, największy udział generowanego przez nią ruchu będzie występował na ul. Angielska Grobla oraz Długa Grobla w szczycie porannym oraz popołudniowym.

W związku z powyższym, zwiększony ruch pojazdów związany z eksploatacją planowanego przedsięwzięcia może wiązać się z utrudnieniami w godzinach porannego i popołudniowego szczytu. Zaznaczyć należy, że zakres planowanej inwestycji jest zgodny z wytycznymi MPZP, który przewiduje zabudowę mieszkaniowo-usługową na danym terenie.

Istotnym są również plany związane z wykonaniem odcinka ul. Nowej Wałowej łączącej istniejący fragment ul. Nowa Wałowa z ul. Elbląską, która pozwoli ominąć Podwale Przedmiejskie i centrum Gdańska. Zgodnie z informacjami zawartymi na stronie Dyrekcji Rozbudowy Miasta Gdańska, w przygotowaniu jest koncepcja przestrzenna dotycząca przebiegu planowanego odcinka ul. Nowej Wałowej. Założono, że po zrealizowaniu przedmiotowej drogi ulegną zmianie zachowania podróźnych w tej części miasta, co równocześnie wpłynie na rozładowanie ruchu w okolicy planowanego przedsięwzięcia.

Podsumowując powyższe, planowane przedsięwzięcie w połączeniu z obiektami znajdującymi się na terenach sąsiednich, ze względu na charakter planowanej zabudowy, jej lokalizację w centrum Gdańska oraz szereg rozwiązań chroniących środowisko, nie będzie wiązało się z istotnymi oddziaływaniami na środowisko.

Likwidacja przedsięwzięcia

Ze względu na charakter przedsięwzięcia nie planuje się jego likwidacji. Na etapie ewentualnej likwidacji zostaną zastosowane podobne działania minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko jak na etapie realizacji planowanego przedsięwzięcia.

W konsekwencji powyższych ustaleń, w niniejszej decyzji nałożono szereg uwarunkowań o charakterze środków łagodzących potencjalne lub zidentyfikowane, negatywne oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. W celu minimalizacji wpływu na poszczególne komponenty środowiska przyjęto zalecenia wynikające z raportu.

Uwarunkowania i obowiązki określone w niniejszej decyzji nałożono w oparciu o wnioski i zalecenia przedstawionego raportu. Uwarunkowania określone dla fazy realizacji przedsięwzięcia sformułowano mając na względzie m.in. obowiązki:

- zapewnienia oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji (art. 74 ust.1 ustawy – Prawo ochrony środowiska);
- uwzględniania ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochrony gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (art. 75 ust. 1 ustawy – Prawo ochrony środowiska);
- wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych przy prowadzeniu prac budowlanych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji art. 75 ust. 3 ustawy – Prawo ochrony środowiska);
- podejmowania działań mających na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą (art. 75 ust. 3 ustawy – Prawo ochrony środowiska);
- wykorzystywania surowców i materiałów, które zapobiegają powstawaniu odpadów lub pozwalają utrzymać na możliwie najniższym poziomie ich ilość, a także ograniczają negatywne oddziaływanie na środowisko lub zagrożenie życia lub zdrowia ludzi (art. 6 ustawy o odpadach);
- postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami, wymaganiami ochrony środowiska oraz planami gospodarki odpadami (art. 7 ustawy o odpadach).

Wymagania powyższe określono mając na względzie najbardziej istotne spośród zidentyfikowanych emisji, brak zarządzania którymi mógłby stanowić źródło negatywnego oddziaływania na środowisko, w tym zdrowie ludzi bądź, skrajnie, prowadzić do stanu zagrożenia środowiska. Nałożone uwarunkowania obejmują zarówno działania o charakterze prewencyjnym, nadzorczym, jak i techniczne środki zarządzania emisjami. Uwarunkowania określone dla projektu budowlanego stanowią bezpośrednią wytyczną dla projektanta i mają na celu zapewnienie oszczędnego korzystania z zasobów środowiska, minimalizację emisji, odpowiednie zarządzanie emisjami albo realizację priorytetów lokalnej polityki ekologicznej.

U podstaw ww. wytycznych leżą m.in.:

- zasady prewencji, przezorności i ponoszenia kosztów oddziaływań na środowisko, wynikające z art. 6 i 7 ustawy – Prawo ochrony środowiska, dalej Poś;
- zakaz powodowania pogorszenia stanu środowiska w znacznych rozmiarach lub zagrożenia życia lub zdrowia ludzi (art. 141 ust. 2 Poś);
- nakaz dotrzymywania standardów jakości środowiska i standardów emisyjnych (art. 141 ust. 1 i 144 ust. 1 Poś);
- zakaz eksploatacji instalacji powodującej wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych w stopniu skutkującym przekroczeniem standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny (art. 144 ust. 2 Poś);
- nakaz stosowania paliw, surowców i materiałów eksploatacyjnych zapewniających ograniczenie ich negatywnego oddziaływania na środowisko, jak też podejmowania odpowiednich działań w przypadku powstania zakłóceń w procesach technologicznych i operacjach technicznych w celu ograniczenia ich skutków dla środowiska (art. 146 Poś);
- zakaz podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000 (art. 33 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody);
- obowiązek zapewnienia ochrony wód przed zanieczyszczeniem, w szczególności przez budowę i eksploatację urządzeń służących tej ochronie, a tam, gdzie jest to celowe, powtórne wykorzystanie oczyszczonych ścieków. Wybór miejsca i sposobu wykorzystania albo usuwania ścieków powinien minimalizować negatywne oddziaływania na środowisko (art. 42 ust. 1 ustawy – Prawo wodne).

Mając na uwadze art. 82 ust.1 pkt 5 ustawy ooś nie nałożono na Wnioskodawcę obowiązku przedstawienia analizy porealizacyjnej. Przyjęte dane wyjściowe do zawartej w raporcie ooś, analizy oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia w zakresie lokalizacji, jak i wszelkich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, zarówno dla etapu budowy, jak i późniejszej eksploatacji, były wystarczająco precyzyjne by umożliwić tuł. Organowi określenie niezbędnych środków minimalizujących przewidywane oddziaływanie przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko.

Przedmiotowe przedsięwzięcie nie zalicza się do rodzaju przedsięwzięć wskazanych w art. 135 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.), dla których dopuszcza się tworzenie obszaru ograniczonego użytkowania.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. 2016 poz. 138) przedsięwzięcie nie jest zaliczone do zakładów

stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. Zgodnie z art. 3 pkt 23 ustawy – Prawo ochrony środowiska, poważną awarią jest szczególna kategoria awarii, obejmująca zdarzenie, w szczególności emisję, pożar lub eksplozję, powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji (wymienionych w ww. rozporządzeniu), prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem. Wobec powyższego w decyzji nie określono wymogów w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych, co jest wymagane jedynie w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. Raport wykonany dla przedsięwzięcia opisuje możliwe sytuacje awaryjne oraz określa sposoby zapobiegania tym zdarzeniom oraz obowiązki związane z ochroną środowiska na wypadek ich wystąpienia.

Po przeanalizowaniu zakresu planowanego przedsięwzięcia oraz zidentyfikowaniu jego oddziaływań na środowisko i ich skali stwierdzono, że planowane przedsięwzięcie nie będzie powodować transgranicznych oddziaływań na środowisko. Do oddziaływań takich, przy uwzględnieniu zaleconych działań na wypadek wystąpienia sytuacji awaryjnych, nie będą również prowadzić zidentyfikowane możliwe sytuacje awaryjne. Emisje powodowane eksploatacją obiektu nie będą również bezpośrednio lub pośrednio, w tym poprzez sieć hydrograficzną lub wskutek wędrówek zwierząt, przenoszone na duże odległości w stopniu, który mógłby powodować znaczące oddziaływania na terytorium innych państw. Z tych względów w niniejszej sprawie nie zachodziła konieczność przeprowadzania postępowania w sprawie oddziaływań transgranicznych, o jakim mowa w art. 104 ustawy ooś, jak i określania uwarunkowań związanych z takimi oddziaływaniami w treści niniejszej decyzji.

Niniejszą decyzję wydano w oparciu o opinię Państwowego Granicznego Inspektora Sanitarnego w Gdyni, znak SE.ZNS.80.4910.19.23 z dnia 08.05.2023 r., opinię Dyrektora Zarządu Zlewni w Gdańsku, znak GD.ZZŚ.3.4901.183.1.2023.KK z dnia 29.05.2023 r. oraz uzgodnienie Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni, znak INZ.9202.52.2024.AD EZD:INZI.9202.61.2024.AD z dnia 10.04.2024 r.

W dniu 29.05.2024 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku pismem znak RDOŚ-Gd-WOO.420.10.2023.MR.28 oraz zawiadomieniem znak RDOŚ-Gd-WOO.420.10.2023.MR.29 z dnia 29.05.2023 r., działając na podstawie art. 10 § 1 Kpa zawiadomił strony postępowania o zakończeniu postępowania dowodowego w sprawie o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia i zapewnił możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w tym z ww. opiniami organów współdziałających oraz wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów, ze wskazaniem iż decyzja kończąca przedmiotowe postępowanie zostanie wydana nie wcześniej niż po upływie 4 dni od dnia doręczenia. Zawiadomienie przekazano do upublicznienia w Mieście Gdańsk oraz zamieszczono na stronie internetowej RDOŚ: <https://www.gov.pl/web/rdos-gdansk> oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu. W wyznaczonym terminie strony postępowania nie złożyły dodatkowych uwag bądź wniosków.

Realizacja inwestycji zgodnie z kryteriami określonymi niniejszą decyzją, a także późniejsza eksploatacja obiektów powstałych w wyniku przedsięwzięcia nie zwalnia Wnioskodawcy z obowiązku, niezależnie od postanowień niniejszej decyzji:

- stosowania przepisów w sprawie warunków technicznych ustanowionych na podstawie art.7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725);

- uzyskania wymaganych prawem zezwoleń, opinii i uzgodnień;
- realizacji obowiązków wynikających wprost z przepisów prawa, w tym w szczególności obowiązków dotyczących prawidłowej eksploatacji instalacji, określonych przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska oraz gospodarki odpadami, określonej przepisami ustawy o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.); obowiązki takie, jako istniejące i wiążące z mocy prawa, nie podlegają powtórnemu nałożeniu i ujawnieniu w decyzji.

W tym stanie należało orzec jak na wstępie.

Decyzja podlega ujawnieniu w publicznie dostępnym wykazie danych.

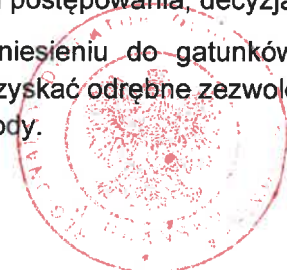
Tytułem wydania niniejszej decyzji uiszczono opłatę skarbową w wysokości 205 zł (załącznik nr 1, cz. I, poz. 45 ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej - Dz. U. 2020 r., poz. 1546 ze zm.).

Pouczenie

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska za pośrednictwem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, w terminie 14 dnia od daty jej otrzymania, zgodnie z art.127 i 129 Kpa. Doręczenie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia publicznego ogłoszenia.

W trakcie biegu 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.

Na ewentualne działania w odniesieniu do gatunków objętych ochroną prawną, przed przystąpieniem do prac, należy uzyskać odrębne zezwolenie w trybie art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.



Regionalny Dyrektor
Ochrony Środowiska
w Gdańsku
Anna Ichorzevska

Otrzymują:

1. Vastint Poland Sp. z o.o. poprzez pełnomocnika – Małgorzata Sądej Lacerta Analizy Środowiskowe Joanna Łukaszewska, ul. Lęborska 3B, 80-386 Gdańsk
- ② Strony postępowania poprzez zawiadomienie
3. aa Sprawę prowadzi: Marta Radwańska, tel.: 58 68 36 840

Do wiadomości:

1. Dyrektor Urzędu Morskiego w Gdyni, ul. Chrzanowskiego 10, 81-338 Gdynia
2. Państwowy Graniczny Inspektor Sanitarny w Gdyni, ul. Kontenerowa 4, 81-155 Gdynia
3. Dyrektor Zarządu Zlewni w Gdańsku, Aleja Grunwaldzka 184, 80-266 Gdańsk



**REGIONALNY DYREKTOR
OCHRONY ŚRODOWISKA
W GDAŃSKU**

Załącznik Nr 1

do decyzji RDOŚ-Gd-WOO.420.10.2023.MR.33

zgodnie z art. 82 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.)

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

„Zespół budynków mieszkalno – usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, obejmujący także przebudowę, odbudowę i rozbudowę obiektów zabytkowych na terenie dawnych Zakładów Mięśnych w Gdańsku, dz. ew. nr 14/5, 14/7, 14/8, 14/9, 14/11, 14/12, 14/14, 14/15, 14/19, 15 obr. 100”

Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie zespołu 22 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami wraz z niezbędną infrastrukturą oraz na przebudowie, odbudowie i rozbudowie 9 zabytkowych budynków na terenie dawnych Zakładów Mięśnych w Gdańsku oraz ich adaptacji na funkcję: mieszkalną wielorodzinną i jednorodzinną oraz biurowo-usługową. Dla planowanych do realizacji obiektów przewiduje się następujące funkcje: mieszkaniową, biurową, a także usługową tj. obiekty handlowe, restauracje, kawiarnie, dom kultury, małe gabinety lekarskie, punkt przedszkolny itd.

Przedsięwzięcie będzie realizowane na terenie działek ewidencyjnych nr 14/5, 14/7, 14/8, 14/9, 14/11, 14/12, 14/14, 14/15, 14/19, 15 obr. 100. Ponadto zajdzie konieczność wykonania infrastruktury towarzyszącej poza terenem planowanego przedsięwzięcia w postaci:

- sieci i przyłącza wodociągowego:
 - dz. ew. numer 17/8, 36/2, 14/18 obręb 100;
 - dz. ew. numer 89 obr. 91;
- sieci i przyłącza ciepłowniczego:
 - dz. ew. numer 17/8, obręb 100;
- przyłącza gazowego:
 - dz. ew. numer 89 obr 0091;
- przyłączy kanalizacji sanitarnej:
 - dz. ew. numer 17/8, 14/6, 36/2 obręb 100;
 - dz. ew. numer 90/10, 89 obr 0091;
- sieci i przyłączy kanalizacji deszczowej:
 - dz. ew. numer 17/8, 17/6, 17/5, 14/18, 14/6, 36/2 obręb 100;
 - dz. ew. numer 15/1, 15/2 obręb 0099;
 - dz. ew. numer 18/11, 55/2, 55/8, 56, 90/10, 89 obr 0091;
- zjazdów:
 - dz. ew. numer 14/6, 36/2 obręb 100;

- dz. ew. numer 90/10 obr 0091.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest w krajobrazie typowo miejskim. W sąsiedztwie terenu przedsięwzięcia znajdują się:

- od strony północnej – zabudowa mieszkaniowa, nieużytki, ul. Na Stępce i kanał Na Stępce, ul. Sienna Grobla i przystań Sienna Grobla, Przepompownia Ścieków Ołowianka;
- od strony wschodniej – ul. Długa Grobla, następnie zabudowa produkcyjna, mieszkaniowa i Komisariat Policji II;
- od strony zachodniej – zabudowa usługowa i mieszkaniowa wielorodzinna, ul. Pułkownika Jana Dziewanowskiego;
- od strony południowej – ul. Angielska Grobla, następnie zabudowa usługowa i mieszkaniowa wielorodzinna.

Łączna powierzchnia terenu inwestycyjnego wynosi 6,5560 ha. W zespole zabudowy projektuje się ok. 800-900 mieszkań oraz lokale usługowe. Powstanie ok. 863 – 1 170 miejsc postojowych, głównie w halach garażowych.

Planowane do wykonania 22 nowe budynki będą zróżnicowane pod względem wysokości oraz powierzchni zabudowy. Obiekty będą posiadały od trzech do sześciu kondygnacji naziemnych. Wysokość planowanych obiektów będzie zgodna z wytycznymi Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego i będzie mieściła się w zakresie od ok. 12,4 m do ok. 19,5 m.

Inwestycja będzie podzielona na dwa podstawowe etapy:

ETAP 1

W zachodniej części terenu inwestycyjnego zostanie wykonanych 8 nowoprojektowanych budynków wielorodzinnych: budynki A – H. Zostanie również zrealizowana przebudowa, odbudowa i adaptacja 3 obiektów zabytkowych Z18, Z12 i Z21.

Powierzchnia zajętego terenu: 20 456 – 32 456 m².

Ilość mieszkań: 380 – 440.

Ilość lokali usługowych: 0 -12.

Ilość miejsc parkingowych: w hali garażowej 385 – 500 miejsc postojowych, na terenie: 1 – 12 miejsc postojowych.

ETAP 2

We wschodniej części terenu inwestycyjnego zostanie wykonanych 14 nowoprojektowanych budynków wielorodzinnych z lokalami usługowymi: budynki I – Y. Zostanie również zrealizowana przebudowa, odbudowa i rozbudowa 6 obiektów zabytkowych Z3, Z6, Z14, Z15, Z17, Z23 wraz z ich adaptacją.

Powierzchnia zajętego terenu: 32 000 – 44 000 m².

Ilość mieszkań: 420 – 460.

Ilość lokali usługowych: 15-25.

Pow. lokali usługowych: 4 500 – 5 500m².

Ilość miejsc parkingowych: w hali garażowej 475 – 650 miejsc postojowych, na terenie: 2 – 8 miejsc postojowych.

Budynki będą posadowione na płytach fundamentowych o zróżnicowanej grubości, w zależności od przenoszonych obciążeń, od około 50 do około 100 cm. Przewiduje się posadowienie bezpośrednio, na gruncie rodzimym oraz pośrednio na palach z lokalnym kotwieniem z uwagi na wypór wody gruntowej, np. mikropalami. Pale wciskane będą pod wysokimi częściami budynków o długości 8 -14 m w zależności od układu warstw gruntowych. Pale wyciągane bilansujące wypór wody gruntowej (przewyższający ciężar konstrukcji budynku) w obszarze pod fundamentem między budynkami o długości 8-14 m w zależności od układu warstw gruntowych. Palowanie nie będzie miało wpływu na budynki sąsiednie. Zostanie przyjęta technologia, która nie będzie zagrażała drganiem dla zabudowy znajdującej się na działkach sąsiadujących z terenem inwestycji.

Część nadziemną budynków przewiduje się w konstrukcji ścianej, żelbetowej, prefabrykowanej. Płyty stropowe opierane będą na ścianach oraz tarczach będących wydzieleniem mieszkań i trzonów komunikacyjno-instalacyjnych. Ściany zewnętrzne przewiduje się jako żelbetowe, prefabrykowane produkowane i dostarczane na plac budowy jako elementy zintegrowane z izolacją termiczną oraz okładziną elewacyjną i stolarką. Ściany będą sprowadzone do poziomu fundamentu, a tarcze będą opierały się na słupach kondygnacji podziemia oraz parteru, a także na belkach nad częścią podziemną. Pod obiektami zostaną wykonane dwie hale garażowe.

Konstrukcję dachów przewidziano jako tradycyjną, drewnianą na podkonstrukcji stalowej. Dachy zostaną wykonane zgodnie z wytycznymi MPZP jako dwuspadowe lub dwuspadowe mansardowe w zależności od obiektu.

Wszystkie budynki zostaną wyposażone w instalacje: wodne, elektryczne, kanalizacji sanitarnej, grzewcze, instalację odgromową, teletechniczną i wentylacyjną. W wybranych obiektach bierze się też pod uwagę wprowadzenie instalacji klimatyzacyjnej.

W ramach planowanego przedsięwzięcia zostanie przebudowanych, rozbudowanych oraz odbudowanych 9 zabytkowych obiektów. Konieczne będzie usunięcie zniszczonych ścian, wykonanie brakujących ścian zewnętrznych oraz wewnętrznych oraz schodów, adaptacja istniejących ław fundamentowych, wykonanie niezbędnych instalacji wewnętrznych oraz pozostałe prace wykończeniowe. Na obecnym etapie przygotowania inwestycji nie zostały jeszcze opracowane ostateczne projekty rozbiórek. Inwestor jest w trakcie uzgadniania dokumentacji z konserwatorem. Po ostatecznej decyzji konserwatora o zakresie i charakterze rozbiórek inwestor przystąpi do sporządzania dokumentacji rozbiórkowej, która zostanie wykonana przez uprawnionych projektantów i będzie zgodna z zasadami bezpieczeństwa.

Sieć wodociągowa i przyłącza

W ramach planowanego przedsięwzięcia zostanie wykonana sieć wodociągowa wraz z przyłączami do poszczególnych budynków, z rur PE i rur żeliwno-sferoidalnych w zakresie średnic DN 200 - DN 400. Łączna szacunkowa długość sieci oraz przyłączy będzie wynosiła ok. 1 400 – 1 600 m.

W trakcie realizacji przedsięwzięcia zajdzie konieczność demontażu istniejącej sieci wodociągowej o długości ok. 2 600 m.

Sieć kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami

W związku z realizacją planowanego przedsięwzięcia zostanie wykonana sieć kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami z rur PE w zakresie średnic DN 160 – DN 600 o szacunkowej długości ok. 1 600 – 2 030 m. W związku z planowaną realizacją lokali gastronomicznych

zostaną zamontowane separatory tłuszczu. Przewidziano montaż osadników oraz separatorów ropopochodnych w celu podczyszczenia ścieków z garaży, do parametrów zgodnych z obowiązującymi przepisami.

W trakcie realizacji przedsięwzięcia zajdzie konieczność demontażu istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej o długości ok. 3 000 m.

Sieć kanalizacji deszczowej

W trakcie realizacji planowanego przedsięwzięcia zostanie wykonana wewnętrzna kanalizacja deszczowa. Wody opadowe z dachów zostaną odprowadzone rurami spustowymi do kanalizacji. Szacunkowa długość kanalizacji deszczowej wyniesie ok. 3 000 - 3 900 m.

Na terenie osiedla wykonane zostaną obiekty retencyjne, jak również ogrody deszczowe pełniące funkcję uzupełniającą projekt zieleni oraz mogące pełnić funkcję retencyjną. Wody opadowe przed oddaniem ich do odbiornika zostaną wstępnie podczyszczone w osadnikach i separatorach.

W związku z tym, że planowana kanalizacja deszczowa zostanie włączona do Kanału na Stępcie (dz. 15/2 obr. 0099) poprzez:

- wylot kanalizacji deszczowej DN 1200,
- wylot przyłącza kanalizacji deszczowej DN 800,

w konstrukcji umocnionego nabrzeża Kanału Na Stępcie, poniżej przedstawiono opis planowanych prac do wykonania w tym zakresie:

1. Wykonanie wąsko przestrzennych wykopów.
 - a. Zabezpieczenie ścian i dna wykopu.
2. Wykonanie odwodnienia za pomocą igłofiltrów lub przy użyciu pompy w zależności od poziomu wody w Motławie w czasie trwania robót.
 - a. Wykonanie podsypki piaskowej.
3. Wprowadzenie przewodu kanalizacji deszczowej oraz przyłącza kanalizacji deszczowej.
4. Wykonanie dwóch otworów w ścianie nabrzeża wraz z wprowadzeniem orurowania.
5. Zakopanie wykopu.

Powierzchnia działki 15/2 jaka zostanie zajęta podczas realizacji prac będzie wynosiła ok. 100 m², tj. po 50 m² na wylot kanalizacji deszczowej oraz 50 m² na wylot przyłącza kanalizacji deszczowej. Na działce nr 15/1 obr. 0099 również zostanie wykonane przyłącze kanalizacji deszczowej o średnicy DN 500. Zakres prac będzie tożsamy jak w przypadku działki 15/2. Powierzchnia terenu jaka zostanie zajęta podczas prac realizacyjnych będzie wynosiła ok. 50 m².

Sieć gazowa

W zakresie realizacji planowanego przedsięwzięcia zostanie wykonany fragment sieci oraz przyłącze gazowe z rur PE o średnicy DN 32 i szacunkowej długości ok. 250 - 300 m do budynku Z6. Ciśnienie gazu w projektowanym gazociągu będzie wynosiło od 100 kPa do 300 kPa. W trakcie realizacji przedsięwzięcia zajdzie konieczność demontażu istniejącej sieci gazowej o długości ok. 320 m.

Sieć i przyłącza energetyczne oraz teletechniczne

Obiekty zasilane będą zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci elektroenergetycznej. W ramach planowanego przedsięwzięcia zostanie wykonana sieć oraz przyłącza na terenie planowanego przedsięwzięcia. W ramach planowanego przedsięwzięcia zostanie wykonana

kanalizacja kablowa teletechniczna.

Sieć i przyłącza ciepłownicze

Sieć i przyłącza ciepłownicze na terenie inwestycji zostaną wykonane na podstawie odrębnego postępowania administracyjnego.

Drogi, miejsca postojowe na terenie inwestycji

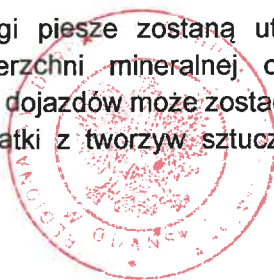
Projektuje się 2 główne wjazdy na teren inwestycji: jeden w północno-wschodniej części terenu planowanego przedsięwzięcia - z ul. Długa Grobla, drugi w południowej części terenu planowanego przedsięwzięcia - z ul. Angielska Grobla.

Ponadto projektuje się 2 drugorzędne, techniczne wjazdy w północnej części terenu, w rejonie budynków 'S', 'T', 'U', 'W', 'Y', służące za dojazd w sytuacjach wyjątkowych, jak dostawa mebli czy dostęp karetki.

Dodatkowo zostały przewidziane 2 wjazdy do garaży podziemnych – po jednym do hali garażowej dla danego etapu inwestycji: jeden w północno-wschodniej części analizowanego terenu, w pobliżu wjazdu na teren z ul. Długa Grobla, drugi w południowo-zachodnim narożniku działki, wbudowany w parter budynku 'A' zlokalizowanego na granicy działki drogowej ul. Angielska Grobla.

Teren działek inwestycyjnych okala działkę nr 16, która nie jest objęta niniejszym opracowaniem. Do przedmiotowej działki zostanie zapewniony dostęp na podstawie służebności.

Drogi, miejsca postojowe oraz ciągi piesze zostaną utwardzone przy pomocy: kostki kamiennej, kostki brukowej, nawierzchni mineralnej oraz płytek/kostek betonowych. Utwardzenie miejsc postojowych oraz dojazdów może zostać również wykonane przy pomocy innych materiałów takich jak np. kratki z tworzyw sztucznych (np. dojazd dla pojazdów obsługujących kanalizację sanitarną).



Regionalny Dyrektor
Ochrony Środowiska
w Gdańsku
Anna Wchórzewska

