

DECYZJA
o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 1691 - cyt. dalej jako „k.p.a.”) w związku z art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80 ust. 2, art. 82, art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm. - cyt. dalej jako „ustawa ooś”), zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. Poz. 1839 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Inwestora: INBAP Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą ul. Prózna 9, 00-107 Warszawa, reprezentowanego przez Pełnomocnika Panią Katarzynę Czajkowską-Wybranowską w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod nazwą:

**„Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych
wraz z usługami i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Czatkowskiej w Tczewie”**

działając w oparciu o:

- 1) raport o oddziaływaniu na środowisko planowanego przedsięwzięcia opracowany przez zespół autorski pod kierownictwem Pani mgr inż. Agnieszki Świerczewskiej-Opłockiej z dnia 11 lipca 2025r.;
- 2) uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku: postanowienie znak RDOŚ-Gd-WOO.4221.118.2025.AK.1 z dnia 01.09.2025 r.;
- 3) uzgodnienie Dyrektora Zarządu Zlewni w Tczewie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie: postanowienie znak GT.ZZŚ.4900.6.2025.KP z dnia 13.10.2025 r.;
- 4) opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tczewie: Opinia znak ZNS.9022.160.2.2025.MD z dnia 28.03.2025 r..

Po przeprowadzeniu oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko
orzekam co następuje:

I. Ustalam środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn.: Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Czatkowskiej w Tczewie” i jednocześnie:

1. Określam:

1.1. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Czatkowskiej w Tczewie na terenie działek geodezyjnych nr: 172/2, 172/4, 172/3 (obręb 7). Budynki zostaną usytuowane na halach garażowych zlokalizowanych poniżej aktualnych rzędnych terenowych (będą stanowiły kondygnację -1). Infrastrukturę towarzyszącą zaplanowano na terenie działek przyległych do terenu inwestycji tj. fragmencie ul. Czatkowskiej (dz. nr 171),

na której zrealizowany zostanie zjazd oraz do której nastąpią włączenia sieci, oraz fragmentach działek basenu dawnej stoczni (dz. nr 170), Kanału Młyńskiego (dz. nr 173/1 i 210).

1.2. Istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:

1. Prace ziemne oraz wycinkę drzew i krzewów prowadzić poza okresem lęgowym większości ptaków, tj. od 1 marca do 31 sierpnia; dopuszczalne jest rozpoczęcie prac w ww. okresie, pod warunkiem przeprowadzenia wizji terenowej poprzedzającej te prace oraz po potwierdzeniu przez specjalistę ornitologa, iż przedmiotowy teren nie jest wykorzystywany przez chronione gatunki ptaków jako miejsce gniazdowania, co należy potwierdzić odpowiednim wpisem w dokumentacji np. wpisem do protokołu z nadzoru przyrodniczego.
2. Prace budowlane prowadzić w porze dziennej (w godzinach od 6:00 do 22:00).
3. Podczas prowadzenia wykopów zabezpieczyć wykopy np. płótkiem z siatki herpetologicznej przed przedostaniem się do nich małych zwierząt; codziennie przed rozpoczęciem prac przeprowadzać kontrolę wykopów; uwięzione zwierzęta niezwłocznie przenieść poza teren objęty pracami, na właściwe dla nich siedlisko; przenoszenie prowadzić pod nadzorem przyrodnika oraz przy użyciu rękawiczek ochronnych; używany do tego sprzęt dezynfekować, prace prowadzone pod nadzorem przyrodniczym należy potwierdzić odpowiednim wpisem do dokumentacji np. wpisem do protokołu z nadzoru przyrodniczego.
4. Wszystkie drzewa i krzewy, znajdujące się w zasięgu oddziaływania inwestycji i przeznaczone do adaptacji, zabezpieczyć na czas prowadzenia robót przed:
 - a) możliwością mechanicznego uszkodzenia, np. poprzez odeskowanie pni drzew, którego wysokość w zależności od pokroju drzewa powinna wynosić 1,5 – 2 m – na przykładzie z rur drenarskich lub mat słomianych pokrywających powierzchnię drzewa pod odeskowaniem. W przypadku występowania na drzewach plech chronionych gatunków porostów odeskowanie zastąpić siatkami okalającymi pień drzewa tak, aby nie uszkodzić stanowisk porostów; obłamane gałęzie na drzewach natychmiast przycinać i miejsca uszkodzone zabezpieczyć środkami zapobiegającymi rozwojowi patogenów;
 - b) fizycznym uszkodzeniem krzewów, np. poprzez wygrodzenie 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. Ewentualne przycinanie korzeni prowadzić prostopadle do ich osi, a miejsca przecięcia zabezpieczyć odpowiednimi środkami ochrony roślin. Odkryte w wyniku prac korzenie zabezpieczyć przed wysychaniem i ewentualnym przemrożeniem poprzez wykorzystanie mat lub innych materiałów izolujących, a powstałe ewentualne uszkodzenia mechaniczne pni i korzeni zabezpieczyć preparatem grzybobójczym.
5. Nie magazynować materiału ziemnego i budowlanego w obrębie rzutu koron i pni drzew, tj. w odległości równej rzutowi korony powiększonemu o 2 m, ale nie bliżej niż 10 m od pnia drzewa.
6. W zasięgu korony drzewa nie parkować maszyn i pojazdów.

7. Zabezpieczyć magazynowane materiały sypkie przed pyleniem.
8. Zaplecze budowy zorganizować w sposób eliminujący zagrożenie przedostania się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego, poprzez:
 - a) zabezpieczenie przed spływami – zakrycie materiałów budowlanych takich jak żwir, kruszec, cement itp.;
 - b) prowadzenie konserwacji i naprawy maszyn pracujących na placu budowy na terenach specjalnie do tego przygotowanych – na uszczelnionym podłożu;
 - c) wyposażenie placu budowy w sorbenty do usuwania zanieczyszczeń, zwłaszcza ropopochodnych i syntetycznych.
9. Wykopy zabezpieczyć przed możliwością przedostania się do nich zanieczyszczeń związanych z pracami budowlanymi.
10. Wszelkie prace prowadzić w sposób pozwalający uniknięcia zanieczyszczenia środowiska wodnego zarówno odpadami stałymi jak i ciekłymi. Należy niezwłocznie i na bieżąco usuwać z powierzchni wody wszelkie zanieczyszczenia powstałe podczas prowadzonych prac.
11. W ramach rekompensaty za wycinkę drzew i krzewów:
 - a) wykonać nasadzenia zastępcze drzew i krzewów w proporcji nie mniejszej niż 1:1;
 - b) w projektach zieleni uwzględnić nasadzenia zieleni wysokiej – drzew, w miejscach, gdzie pozwalają na to warunki techniczne;
 - c) nie stosować gatunków obcych geograficznie i siedliskowo oraz inwazyjnych gatunków drzew i krzewów jak również drzew i krzewów ozdobnych, owocowych lub miniaturowych.
12. Przed rozpoczęciem prac inwestycyjnych należy uzyskać wszystkie niezbędne decyzje administracyjne wymagane przepisami.
13. Wykopy wykonywać przy niskich stanach wód gruntowych oraz poza okresami zagrożenia powodziowego.
14. W przypadku konieczności odwodnienia wykopów prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżenia poziomu wód gruntowych; do minimum ograniczyć czas odwadniania wykopów.
15. Planowana inwestycja nie może negatywnie wpływać na stan wód na gruncie inwestycyjnym oraz na gruntach sąsiednich oraz nie może powodować zmiany stosunków wodnych.
16. Elementy planowanej inwestycji należy zabezpieczyć przed negatywnym oddziaływaniem wód, w tym podczas intensywnych opadów i gwałtownych roztopów oraz powodzi.
17. Elementy użyte do budowy instalacji muszą być wykonane z materiałów niepodlegających degradacji oraz niereagujących agresywnie ze środowiskiem wodnym.
18. Teren inwestycji znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dlatego elementy inwestycji muszą być posadowione powyżej lub zabezpieczone przed zalaniem w przypadku powodzi o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat ($Q_{1\%}$) oraz raz na 10 lat ($Q_{10\%}$).
19. Kondygnacje podziemne wykonać z materiałów tworzących konstrukcję nieprzepuszczalną dla wody.
20. Nie lokalizować elementów konstrukcyjnych oraz obiektów wystających w stronę nurtu rzeki Wisły by nie tworzyć przeszkody dla swobodnego przepływu wody oraz kry lodowej.
21. Skarpy należy formować w sposób opływowy, co umożliwi bezpieczne i niezakłócone opływania terenu inwestycji przez wodę oraz krę lodową.

22. Zastosować ciężką izolację przeciwwodną do rzędnej odpowiadającej co najmniej poziomowi „0” budynków.
 23. Zastosować wodoszczelne przejścia przyłączy technicznych oraz uszczelnić te miejsca.
 24. Wodę pobierać z sieci wodociągowej.
 25. Ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do kanalizacji sanitarnej.
 26. Ścieki przemysłowe odprowadzać po podczyszczeniu do kanalizacji sanitarnej.
 27. Budynki wyposażać w ciśnieniowy system odprowadzania ścieków.
 28. Wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji odprowadzać na własny teren oraz do kanalizacji deszczowej z jej wylotami do wód powierzchniowych (basenu dawnego portu rzecznoego).
 29. Wody opadowe i roztopowe odprowadzać na teren własny powierzchniowo w sposób niepowodujący negatywnego wpływu na stan wód na gruntach sąsiadujących oraz nie powodujący zmiany stosunków wodnych zarówno na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami.
 30. System kanalizacji deszczowej zabezpieczyć urządzeniami zwrotnymi zapobiegającymi cofaniu się wody oraz wyposażać w przelewy awaryjne działające po zamknięciu klap zwrotnych.
 31. W instrukcji użytkowania budynków przewidzieć możliwość czasowego wyłączenia z użytkowania najniższej kondygnacji budynku.
 32. W czasie przechodzenia fali powodziowej uszczelnić wszelkie otwory komunikacyjne oraz wentylacyjne znajdujące się w strefie zagrożenia powodziowego i będące jednocześnie poniżej poziomu wody o prawdopodobieństwie przewyższenia 1% oprócz otworów zabezpieczonych ukształtowaniem terenu.
 33. Zaplecze i bazę sprzętową zlokalizować na uszczelnionym podłożu. Wyposażać w niezbędną ilość pojemników, kontenerów, koszy do gromadzenia odpadów i zapewnić ich sukcesywny wywóz.
 34. Wyposażać teren przedsięwzięcia - plac budowy w sorbenty do neutralizacji substancji szkodliwych, w tym ropopochodnych (np. paliw, smarów) i syntetycznych (np. olejów).
 35. Należy używać wyłącznie sprawnego technicznie sprzętu i natychmiast zabezpieczać oraz usuwać ewentualne wycieki substancji ropopochodnych ze sprzętu czy pojazdów.
 36. W celu neutralizacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych należy na bieżąco usuwać je z wykorzystaniem sorbentów, w przypadku znacznego zanieczyszczenia gruntu zapewnić sprawne jego zebranie i usunięcie przez uprawniony podmiot.
 37. W trakcie realizacji przedsięwzięcia zapewnić pracownikom dostęp do sanitariatów.
 38. Zapewnić właściwe gospodarowanie wytwarzanymi odpadami, minimalizować ich ilość, składować selektywnie w wydzielonych, przystosowanych miejscach, w warunkach zabezpieczających przed przedostawaniem się do środowiska substancji szkodliwych oraz zapewnić ich sprawny odbiór lub ponowne wykorzystanie.
 39. Ziemię z wykopów nie odkładać na drodze spływu powierzchniowego wód, aby nie doprowadzić do wymywania zanieczyszczeń z hałd lub gromadzenia się wód i powstawania podtopień.
 40. Dla zachowania wartości przyrodniczej pokrywy glebowej, zasypywanie wykopów urobkiem należy wykonywać z zachowaniem układu istniejących warstw gruntowych.
 41. Podczas robót ziemnych związanych z wykonaniem wykopów wierzchnią warstwę urodzajną oddzielić i później wykorzystać do zagospodarowania terenów zielonych.
- 1.3. Wymogi w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych, w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do zakładów stwarzających zagrożenie**

wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska:

Nie określa się wymogów w zakresie przeciwdziałania awarii przemysłowej ponieważ planowane przedsięwzięcie nie zalicza się do zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

1.4. Wymogi w zakresie ograniczania transgranicznego oddziaływania na środowisko w odniesieniu do przedsięwzięć, dla których przeprowadzono postępowanie w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko:

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

1.5. Stanowisko w sprawie konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę przedmiotowej inwestycji:

Nie stwierdza się potrzeby przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego zamierzenia. 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 ustawy ooś) 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.

1.6. Uczynić charakterystykę całego przedsięwzięcia załącznikiem do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 18.02.2025 r. do Prezydenta Miasta Tczewa wpłynął wniosek firmy INBAP Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą ul. Prózna 9, 00-107 Warszawa, reprezentowanej przez Panią Katarzynę Czajkowską-Wybranowską w sprawie uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Czatkowskiej w Tczewie na terenie działek geodezyjnych nr: 172/2, 172/4, 172/3 (obręb 7). Budynki zostaną usytuowane na halach garażowych zlokalizowanych poniżej aktualnych rzędnych terenowych (będą stanowiły kondygnację -1). Infrastrukturę towarzyszącą zaplanowano na terenie działek przyległych do terenu inwestycji tj. fragmencie ul. Czatkowskiej (dz. nr 171), na której zrealizowany zostanie zjazd oraz do której nastąpią włączenia sieci, oraz fragmentach działek basenu dawnej stoczni (dz. nr 170), Kanału Młyńskiego (dz. nr 173/1 i 210).

Do wniosku załączono:

- kartę informacyjną przedsięwzięcia, sporządzoną w 4 egzemplarzach wraz z jej zapisem w formie elektronicznej opracowaną przez zespół pod kierownictwem Pani mgr inż. Agnieszki Świerczewskiej-Opółckiej,
- opłatę skarbową za wydanie decyzji i pełnomocnictwo,
- oświadczenie o liczbie stron postępowania,
- dokument pełnomocnictwa z dnia 11.02.2025r.

W dniu 06.03.2025 r. do tut. Organu wpłynęło uzupełnienie ww. wniosku o dokumenty:

- poświadczoną przez właściwy organ kopię mapy ewidencyjnej obejmującej przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz przewidywany obszar, o którym mowa w ust. 3a zdanie drugie ww. ustawy ooś,
- mapę z zaznaczonym przewidywanym terenem, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz z zaznaczonym przewidywanym obszarem, o którym mowa w ust. 3a zdanie drugie ww. ustawy ooś wraz z wyznaczoną odległością, o której mowa w ust. 3 a pkt 1 ww. ustawy.

Informacja o wniosku została umieszczona pod numerem 3/2025 w publicznie dostępnym wykazie danych, prowadzonym na podstawie art. 21 ustawy ooś.

Biorąc pod uwagę rodzaj i lokalizację przedsięwzięcia organem właściwym do wydania decyzji w niniejszej sprawie jest zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy ooś Prezydent Miasta Tczewa.

Planowane przedsięwzięcie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ust. 1 pkt. 2 ustawy ooś. Na podstawie złożonego wniosku, a w szczególności zgodnie z treścią dołączonej karty informacyjnej przedsięwzięcia, sporządzonej przez zespół pod kierownictwem Pani mgr inż. Agnieszki Świerczewskiej-Opłockiej ustalono, że planowane przedsięwzięcie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2019 r. Poz. 1839 z późn. zm.), należy inwestycję zakwalifikować jako:

- § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret 2:

- zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:

b) nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

– 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze.

- § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b:

„garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:

b) 1,0 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a.

Dlatego zgodnie z treścią art. 71 ust. 2 ustawy ooś planowana inwestycja wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Zgodnie z definicją strony postępowania, zawartą w art. 74 ust. 3a ustawy ooś, zdefiniowany został krąg stron przedmiotowego postępowania, których liczba przekracza 10. W związku z powyższym, w myśl art. 49, art. 61 § 1 i 4 k.p.a. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania obwieszczeniem znak WSKI.6220.1.2025.EB *Dokument 5* z dnia 10.03.2025 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 przedsięwzięcia na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia tej oceny został stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 ustawy. W myśl przywołanego wyżej przepisu oraz art. 64 ust 1, obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko stwierdza w drodze postanowienia, organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach:

- uwzględniając łącznie kryteria określone w art. 63 ust. 1;
- po zasięgnięciu opinii:

1) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska,

2) Organu Państwowej Inspekcji Sanitarnej, o którym mowa w art. 78, w przypadku przedsięwzięć wymagających decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1-3, 10, 19, 21 i 22.

3) Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – Organu właściwego do wydania oceny wodno prawnej, o której mowa w przepisach ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne.

W związku z powyższym organ prowadzący postępowanie wystąpił pismem znak WSKI.6220.1.2025.EB *Dokument 4* z dnia 10.03.2025 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tczewie oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Tczewie o opinię w przedmiocie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Tczewie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie postanowieniem znak GT.ZZŚ.4901.63.2025.KP z dnia 26.03.2025 r. wyraził opinię o konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku pismem znak RDOŚ-Gd-WOO.4220.163.2025.AK.1 z dnia 24.03.2025 r., wezwał Prezydenta Miasta Tczewa do uzupełnienia informacji złożonej wraz z wnioskiem. Organ pismem znak WSKI.6220.1.2025.EB *Dokument 6* z dnia 31.03.2025 r. przekazał wezwanie do uzupełnienia Pełnomocnikowi Inwestora. Pełnomocnik Inwestora w dniach 11.04.2025 r. i 16.04.2025 r. uzupełnił braki. Organ pismem znak WSKI.6220.1.2025.EB *Dokument 7* z dnia 16.04.2025 r. przekazał odpowiedź na wezwanie Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Gdańsku. Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku postanowieniem znak nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.163.2025.AK.3 z dnia 05.05.2025 r. wyraził opinię, że dla planowanego przedsięwzięcia istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Tczewie pismem nr ZNS.9022.160.2.2025.MD z dnia 28.03.2025 r. wyraził opinię, że dla planowanego przedsięwzięcia nie wymaga się przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Działając na podstawie art. 63 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy ooś, organ prowadzący postępowanie postanowieniem znak WSKI.6220.1.2025.EB *Dokument 8* z dnia 26.05.2025 r. nałożył na Wnioskodawcę obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia, w którym nałożył obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko w zakresie zgodnym z art. 66 ww. ustawy ooś ze szczególnym uwzględnieniem:

1. opisu planowanego przedsięwzięcia, a w szczególności: charakterystyki całego przedsięwzięcia i warunków użytkowania terenu podczas wykonywania prac związanych z jego realizacją i eksploatacją; głównych cech charakterystycznych procesów technologicznych; przewidywanych rodzajów i ilości zanieczyszczeń wynikających z realizacji inwestycji;

2. charakterystyki przyrodniczej terenu przedsięwzięcia oraz terenu znajdującego się w zasięgu jego oddziaływania, z uwzględnieniem gatunków roślin, grzybów, zwierząt objętych ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 ze zm.), gatunków i siedlisk gatunków z Załącznika I Dyrektywy PE i Rady 2009/14/WE wraz z przedstawieniem zagadnień w formie graficznej i kartograficznej;

3. oceny bezpośredniego i pośredniego wpływu inwestycji i zastosowanych w niej technologii na stan i zachowanie, na etapie realizacji i eksploatacji:

- gatunków oraz ich siedlisk stanowiących przedmiot ochrony w obszarze Natura 2000 Dolina Dolnej Wisły PLB040003;

- siedlisk przyrodniczych, siedlisk gatunków objętych ochroną na mocy ww. ustawy o ochronie przyrody, mogących potencjalnie występować na terenie przedsięwzięcia oraz w jego sąsiedztwie.

Oceny i analizy należy dokonać na podstawie badań awifaunistycznych terenu przedsięwzięcia wykonanych w okresie aktywności zwierząt z innych grup systematycznych i w okresie wegetacyjnym roślin;

4. oceny wpływu inwestycji po zastosowaniu wszystkich możliwych środków łagodzących negatywne oddziaływanie wraz z oceną istotności oddziaływań na cele i poszczególne przedmioty ochrony w ww. obszarze Natura 2000, integralności tego obszaru, a także spójności sieci Natura 2000 oraz na możliwości realizacji działań ochronnych i osiągania celów ochrony ustalonych w planie zadań ochronnych dla tego obszaru;

5. analizę skumulowanego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia z innymi planowanymi i zrealizowanymi inwestycjami o podobnym charakterze, znajdującymi się w sąsiedztwie, na poszczególne elementy środowiska, w tym na obszary chronione;

6. opisu krajobrazu, w którym dane przedsięwzięcie ma być zlokalizowane z uwzględnieniem oddziaływania inwestycji na znaczenie i odbiór krajobrazu będący w zasięgu oddziaływania; analiza winna obejmować m. in.: określenie granic stref krajobrazów stanowiących w szczególności przedpola ekspozycji, osie widokowe, punkty widokowe oraz obszary zabudowane wyróżniające się lokalną formą architektoniczną (krajobraz kulturowy); należy przedstawić ocenę widoczności w krajobrazie planowanej inwestycji wraz z załącznikiem graficznym;

7. opisu układu hydrologicznego terenu objętego inwestycją oraz w zasięgu oddziaływania inwestycji wraz z analizą wpływu przedsięwzięcia na ten układ;

8. analizy możliwych konfliktów społecznych związanych z planowanym przedsięwzięciem;

9. przedstawienia szczegółowego opisu metod i materiałów wykorzystanych przy opracowywaniu raportu oś, w tym wyniki przeprowadzonych inwentaryzacji przyrodniczych;

10. przedłożenia wersji cyfrowej raportu i danych inwentaryzacyjnych w formacie zgodnym z § 1 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 17 marca 2022 r. w sprawie formatu dokumentu zawierającego wyniki inwentaryzacji przyrodniczej oraz formatu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 652);

11. przeprowadzenie szczegółowej analizy warunków hydrogeologicznych terenu inwestycji oraz terenu znajdującego się w jej zasięgu oraz analizy wpływu planowanej inwestycji na ww. warunki, w szczególności biorąc pod uwagę lokalizację inwestycji na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

12. przedstawienie charakterystyki planowanej kanalizacji deszczowej, w tym podanie ilości wód opadowych i roztopowych kierowanych z powierzchni szczelnych oraz wskazanie odbiornika tych wód wraz z informacją czy jest on w stanie przyjąć dodatkowe ilości wody;

13. podanie informacji czy w związku z budową kondygnacji podziemnych planuje się zastosowanie systemu kanalizacyjnego z wykorzystaniem układów pompowych;

14. dokonanie analizy zagrożenia zalaniem lub podtopieniem garaży podziemnych biorąc pod uwagę wahania poziomu wód gruntowych w okresie suchym i mokrym oraz możliwy wpływ powierzchniowy z terenów sąsiadujących w okresach intensywnych opadów lub gwałtownych roztopów;

15. oceny wpływu zastosowanych rozwiązań na środowisko gruntowo- wodne;

16. przeprowadzenie analizy wraz z oceną wpływu oddziaływania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej dla przedsięwzięć realizowanych, zrealizowanych, planowanych do realizacji w obszarze oddziaływania planowanej inwestycji lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia - w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływania z planowanym przedsięwzięciem;

17. przeprowadzenie szczegółowej analizy potencjalnego wpływu planowanego do realizacji przedsięwzięcia na cele środowiskowe ustanowione w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022r. w sprawie „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” (Dz. U. z 2023 r. poz. 300) dla zlewni jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) i podziemnych (JCWPd) w obrębie których prowadzona będzie działalność. Analiza powinna odnosić się do wpływu przedsięwzięcia na poszczególne elementy stanu jednolitych części wód (elementy biologiczne, hydromorfologiczne i fizykochemiczne) zarówno na etapie realizacji, jak i eksploatacji planowanej inwestycji;

18. przeprowadzenie szczegółowej analizy potencjalnego wpływu przedmiotowej inwestycji na etapie jej realizacji, eksploatacji i likwidacji na stan wód powierzchniowych i podziemnych, ekosystemów zależnych od wód, obszarów chronionych na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody znajdujących się w zasięgu oddziaływania ww. przedsięwzięcia.

Zgodnie z art. 49 § 1 k.p.a., zawiadomiono strony o postanowieniu wydanym postanowieniem w sprawie konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i o możliwości zażalenia na postanowienie obwieszczeniem znak WSKI.6220.1.2025.EB *Dokument 9* z dnia 26.05.2025 r. Informacja o postanowieniu została umieszczona pod numerem 4/2025 w publicznie dostępnym wykazie danych, prowadzonym na podstawie art. 21 ustawy ooś.

Postępowanie zostało zawieszone do czasu przedłożenia przez wnioskodawcę raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko postanowieniem znak WSKI.6220.1.2025.EB *Dokument 10* z dnia 26.05.2025 r. Zgodnie z art. 49 § 1 k.p.a., zawiadomiono strony o zawieszeniu postępowania obwieszczeniem znak WSKI.6220.1.2025.EB *Dokument 11* z dnia 26.05.2025 r. Informacja o zawieszeniu postępowania została umieszczona pod numerem 5/2025 w publicznie dostępnym wykazie danych, prowadzonym na podstawie art. 21 ustawy ooś.

Dnia 14.07.2025 r. Pełnomocnik Inwestora przedłożył oświadczenie autora raportu. W dniu 18.07.2025 r. Pełnomocnik Inwestora przedłożył raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Raport ten, autorstwa zespołu pod kierownictwem Pani mgr inż. Agnieszki Świerczewskiej-Opłockiej spełniał wymagania ustawowe oraz był zgodny z zakresem ustalonym w postanowieniu, o którym mowa wyżej. Informacja o raporcie została umieszczona pod numerem 8/2025 w publicznie dostępnym wykazie danych, prowadzonym na podstawie art. 21 ustawy ooś.

Prezydent Miasta Tczewa postanowieniem znak WSKI.6220.1.2025.EB *Dokument 14* z dnia 23.07.2025 r. podjął zawieszone w dniu 26.05.2025 r. postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia. Informacja o postanowieniu została umieszczona pod numerem 7/2025 w publicznie dostępnym wykazie danych, prowadzonym na podstawie art. 21 ustawy ooś.

Na podstawie art. 77 ust. 1pkt 1 ustawy ooś Prezydent Miasta Tczewa zwrócił się pismem znak WSKI.6220.1.2025.EB *Dokument 18* z dnia 23.07.2025 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku i Dyrektora Zarządu Zlewni w Tczewie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Zgodnie z art. 49 § 1 k.p.a., zawiadomiono strony o wystąpieniu o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia obwieszczeniem znak WSKI.6220.1.2025.EB *Dokument 19* z dnia 24.07.2025 r.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Tczewie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie pismem znak GT.ZZŚ.4900.6.2025.KP z dnia 02.09.2025 r. (wpływ do tut. Organu w dniu 02.09.2025 r.) 04.07.2023r wezwał Inwestora za pośrednictwem Prezydenta Miasta Tczewa do uzupełnienia raportu. Organ prowadzący postępowanie pismem znak WSKI.6220.1.2025.EB *Dokument 20* z dnia 03.09.2025 r. przekazał wezwanie do uzupełnienia Pełnomocnikowi Inwestora. Pełnomocnik w dniu 12.09.2025 r. złożył uzupełnienie raportu. Organ pismem znak WSKI.6220.1.2025.EB *Dokument 21* z dnia 15.09.2025 r. przekazał ww. odpowiedź na wezwanie Dyrektorowi Zarządu Zlewni w Tczewie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku postanowieniem znak RDOŚ-Gd-WOO.4220.4221.118.2025AK.1 z dnia 01.09.2025 r. (wpływ do tut. Organu w dniu 05.09.2025 r.) uzgodnił realizację przedmiotowego przedsięwzięcia i określił warunki jego realizacji, które tut. organ literalnie przytoczył w niniejszym rozstrzygnięciu.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Tczewie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, postanowieniem znak GT.ZZŚ.4900.6.2025.KP z dnia 13.10.2025 r. (wpływ do tut. Organu w dniu 13.10.2025 r.) uzgodnił realizację przedmiotowego przedsięwzięcia i określił warunki jego realizacji, które tut. organ literalnie przytoczył w niniejszym rozstrzygnięciu.

W dniu 16.10.2025 r. Prezydent Miasta Tczewa podał do publicznej wiadomości informację o złożeniu raportu oceny oddziaływania na środowisko wraz z informacją o możliwości składania uwag i wniosków w siedzibie organu w terminie od 16.10.2025 r. do dnia 14.11.2025 r. Obwieszczenie zostało umieszczone na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Tczewie (www.bip.tczew.pl) oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Tczewie.

W postępowaniu z udziałem społecznym w zakreślonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi ani wnioski.

Zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a. zawiadomiono strony o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia co do zebranych dowodów i materiałów przed wydaniem decyzji, obwieszczeniem znak WSKI.6220.1.2025.EB *Dokument 23* z dnia 16.10.2025 r.

W trakcie postępowania nie wpłynęły uwagi i wnioski stron w stosunku do trwającej procedury wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Inwestor zamierza dołączyć decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach do wniosku o wydanie decyzji o której mowa w art. 72 ustawy ooś.

W toku postępowania tut. organ ustalił i zważył co następuje poniżej:

Przedłożony w toku postępowania raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko zawiera opis wariantów przedsięwzięcia uwzględniający szczególne cechy przedsięwzięcia lub jego oddziaływania na środowisko. Podczas analizy przeanalizowano następujące warianty dotyczące przedsięwzięcia:

- wariant niepodjęcia przedsięwzięcia, tzw. zerowy - teren pozostaje w obecnym, niezagospodarowanym stanie, podlega zarastaniu ale też zaśmiecaniu lub teren zostanie przyszłościowo zagospodarowany zgodnie z ustaleniami obowiązującego MPZP na cel sportowo – rekreacyjne;
- wariant inwestycyjny 1, wskazany przez inwestora – zakłada zagospodarowanie terenu na cele mieszkaniowe z usługami w sposób opisany wyżej, budynki mimo sąsiedztwa wód powierzchniowych będą posadowione w sposób bezpośredni na stopach / ławach / płytach fundamentowych;
- wariant inwestycyjny 2 – alternatywny, zakłada zagospodarowanie terenu na cele mieszkaniowe z usługami w sposób opisany wyżej i w skali jak w wariantie 1, budynki będą posadowione w sposób pośredni – płyty fundamentowe będą oparte na pogłębianych w gruncie studniach lub kesonach – skrzyniach z otwartym dnem, których wnętrza są „korkowane” betonem.

Za racjonalny wariant najkorzystniejszy dla środowiska uznano rozbiórkę istniejących nawierzchni utwardzonych, ewentualne unieczynnienie sieci i urządzeń technicznych w gruncie, uporządkowanie terenu z odpadów i pozostawienie terenu w dotychczasowym użytkowaniu. Taki sposób użytkowania terenu stwarzałby dogodne warunki dla bytowania i rozrodu większej liczby gatunków zwierząt, większego poziomu różnorodności gatunkowej zbiorowisk roślinnych. Na terenie nie funkcjonowałyby nowe źródła emisji hałasu, pyłów i gazów oraz zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego. Wariant ten nie odpowiada jednak w jakimkolwiek stopniu na potrzeby społeczeństwa (dostępności nowego zasobu mieszkaniowego), inwestora (wykorzystanie potencjału terenu) jak i lokalnego samorządu (rozwój miasta, nowe wpływy z podatków lokalnych do budżetu miasta). W związku z tym należy uznać, że nie wpisuje się on całościowo w zasadę zrównoważonego rozwoju.

Podsumowując, rozwiązanie proponowane przez inwestora w wariantie 1 jest korzystniejsze dla środowiska z uwagi na:

- płytszą ingerencją w grunt, związany z tym krótszy czas prac ziemnych i budowlanych oraz emisji hałasu i zanieczyszczeń pyłowo – gazowych do atmosfery z pracy sprzętu budowlanego;
- mniejszą ilość mas ziemnych do wybrania, wywiezienia i zagospodarowania poza terenem prac (mniejsze emisje hałasu, pyłów i gazów z transportu, niższe koszty zagospodarowania odpadów);
- mniejszy stopień skomplikowania prac i mniejsze ryzyko dla zdrowia i życia pracowników budowy przy pracach fundamentowych;
- mniejsze zużycie materiałów, surowców w tym paliw, przy jednoczesnym zapewnieniu prawidłowego, bezpiecznego i stabilnego posadowienia obiektów w sposób odpowiedni do miejscowych warunków gruntowo-wodnych.

Obszar planowanego przedsięwzięcia obejmuje w zakresie budynków i bezpośrednio przynależnej do nich infrastruktury obręb 07 Miasto Tczew działki nr: 172/2 i 172/4 oraz 172/3 – w całości oraz 170, 171, 173/1, 210 – fragmenty działek. Planowana zabudowa mieszkalna wielorodzinna z usługami i infrastrukturą towarzyszącą będzie prowadzona w obrębie terenów tzw. cypla nadwiślańskiego – fragmentu terenu ograniczonego od strony

wschodniej korytem rzeki Wisły, od strony północnej – basenem dawnej stoczni, od strony południowej - Kanałem Młyńskim a od strony zachodniej – ulicą Czatkowską.

Teren był w przeszłości wykorzystywany na cele produkcyjne, stanowił miejsce prowadzenia działalności Przedsiębiorstwa Budownictwa Wodnego. Aktualnie teren nie jest użytkowany. Na terenie dokonano już, na podstawie stosownych decyzji administracyjnych, rozbiórki będących w złym stanie technicznym obiektów kubaturowych w zachodniej i wschodniej części terenu. Do uprzątnięcia pozostał materiał porozbiórkowy z tych prac. Na terenie nadal obecne są utwardzone płytami drogowymi i kostką betonową typu trelinka ciągi komunikacji wewnętrznej, fragmenty ogrodzenia, umocnienia części brzegowej i infrastruktura podziemna (przewody, prawdopodobnie urządzenia na sieciach technicznych, zbiorniki).

Wjazd na teren inwestycji będzie realizowany funkcjonującym już zjazdem z drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej – ul. Czatkowskiej na dz. nr 172/4 obręb 7 Miasto Tczew. Ul. Czatkowska wyposażona jest w chodnik i ścieżkę rowerową.

Najbliższe sąsiedztwo planowanej inwestycji stanowią:

- na północ - zabudowania dawnej stoczni rzecznej w Tczewie i jej basen oraz hala produkcyjno-magazynowa;
- na wschód - rzeka Wisła;
- a południe - Kanał Młyński wraz z jego wylotem do rozszerzonej, basenowej części i dalej zabudowa produkcyjna (KORAL S.A. - przetwórstwo rybne), tereny produkcyjno-składowe (przy ul. Za Dworcem), tereny niezabudowane, zabudowa usługowa (sklep spożywczy przy skrzyżowaniu ul. Czatkowskiej i zjazdu na teren drogi do zakładu KORAL S.A.), plac zabaw (między ul. Czatkowską, ul. Łąkową i zjazdem na teren drogi do zakładu KORAL S.A.);
- na zachód - ul. Czatkowska, Kanał Młyński, tereny zabudowy mieszkaniowej 1-rodzinnej przy ul. Czatkowskiej i wielorodzinnej (przy ul. Łąkowej, Żuławskiej, Wierzbowej), siłownia zewnętrzna przy ul. Żuławskiej 2.

Najbliższa zwarta zabudowa mieszkaniowa występuje w odległości ok. 100 m od granicy terenu przedsięwzięcia.

Inwestycja polega na realizacji zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z usługami i infrastrukturą towarzyszącą. Planuje się wykonanie 5 budynków (5 kubatur naziemnych) oznaczonych roboczo numerami od 01 - 05. W obrębie dwóch z budynków przewiduje się funkcje usługowe w postaci np. sklepu osiedlowego, usług kosmetycznych, salonów fitness, lokali gastronomicznych. Dla nowo projektowanych obiektów kubaturowych zakłada się wysokość ok. 13,5 m, o 4 kondygnacjach nadziemnych z dopuszczalnością realizacji części obiektu o niższej wysokości (np. 3 kondygnacje nadziemne). Dachy wszystkich budynków będą dachami płaskimi (tj. spadki połaci do 11°). Budynki zostaną usytuowane na halach garażowych zlokalizowanych w poziomie kondygnacji -1. W obrębie hal garażowych zlokalizowane zostaną również pomieszczenia techniczne, komórki lokatorskie, miejsca na rowery (wiaty rowerowe lub tzw. rowerownie). Poziom parteru zostanie ukryty w skarpach ziemnych. Budynkami lub budowlami pomocniczymi mogą być m.in. ściany oporowe, ewentualne obiekty trafostacji, inne wzmocnienia skarp.

Przewiduje się realizację:

- ok. 233 mieszkań oraz o łącznej powierzchni użytkowej (PUM) ok. 11 143 m²;
- przestrzeń usługową o łącznej powierzchni użytkowej (PUU) ok. 661 m²;
- ok. 304 miejsca postojowe, z czego ok. 83 miejsca naziemne (w tym kilka miejsc naziemnych dla usług) i ok. 221 miejsc podziemnych w obrębie projektowanych 5 hal garażowych o jednej kondygnacji podziemnej.

Powierzchnia zabudowy części nadziemnej obiektów kubaturowych wyniesie ok. 5 500 m², Komunikacja w budynkach będzie zapewniona poprzez wiatrolapy, korytarze komunikacyjne w obrębie danej kondygnacji oraz klatki schodowe i szyby windowe (w układzie pionowym między kondygnacjami). Pod częścią nadziemną obiektów usytuowane będą hale garażowe. Całkowita powierzchnia zabudowy części podziemnej będzie wynosić ok. 8 976 m².

Wjazd na teren analizowanego zespołu zabudowy zaprojektowano wjazdem od strony zachodniej z ul. Czatkowskiej. Komunikacja po terenie będzie odbywać się utwardzonymi drogami wewnętrznymi obsługującymi poszczególne budynki, przy których zostaną też wydzielone terenowe miejsca postojowe.

Przy budynkach zaplanowano utwardzone zjazdy do hal parkingowych. Dodatkowo uzupełnieniem układu komunikacyjnego osiedla będą ciągi piesze (chodniki) i pieszo-rowerowe. Wolne przestrzenie między budynkami, wokół nich i wzdłuż ciągów komunikacyjnych zostaną zagospodarowane zróżnicowaną zielenią (drzewa, krzewy, nawierzchnie trawiaste, rośliny zielne), w tym tzw. zielonymi dachami na stropach hal garażowych, obiektami małej architektury (urządzenia placów zabaw i siłowni zewnętrznych, ławki, kosze na odpadki, wiaty / stojaki rowerowe, itp.)

Całkowita powierzchnia terenu przedsięwzięcia wyniesie ok. 3,596 ha. Łączna powierzchnia parkingów (podziemnych i jako terenowe miejsca postojowe) oraz infrastruktury jej towarzyszącej wyniesie ok. 1,20 ha.

Posadzki parterów nowobudowanych obiektów mieszkalnych będą posadowione na rzędnych ok. 12,74 – 14,00 m n.p.m. Docelowe rzędne terenu będą zbieżne z ww. poziomami posadzek parteru. Dojścia piesze spełniają wymóg dopuszczalnego nachylenia dla chodników.

W skład infrastruktury technicznej towarzyszącej zabudowie będą wchodzić:

- przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektryczne, gazowe;
- instalacja zewnętrzna kanalizacji deszczowej, sanitarnej, instalacja zewnętrzna elektryczna wraz z ewentualnymi trafostacjami, instalacja gazowa;
- oświetlenie terenu, instalacja teletechniczna;
- tereny utwardzone tj. chodniki, dojścia;
- tereny nieutwardzone tj. tereny zielone, nawierzchnie place zabaw, ewentualne obiekty hydrofitowe do zagospodarowania wód opadowych na terenie;
- mała architektura tj. ławki, śmietniki, urządzenia placów zabaw, wiaty / stojaki rowerowe itp

Realizację całego przedsięwzięcia planuje się na ok. 5 lat – obiekty będą powstawały etapowo, poczynając od budynku nr 01.

Uwarunkowania przyrodnicze

Teren planowanej inwestycji przy ul. Czatkowskiej w Tczewie charakteryzuje się umiarkowanymi walorami przyrodniczymi. Wynikają one głównie z obecności mozaikowych siedlisk ruderalnych, zadrzewień i zakrzewień, a także sąsiedztwa cieków wodnych Kanału Młyńskiego i Wisły które lokalnie zwiększają wartość przyrodniczą analizowanego obszaru. Jednocześnie teren jest silnie przekształcony działalnością człowieka, z obecnością infrastruktury, nawierzchni utwardzonych oraz roślinności synantropijnej.

W związku z planowaną inwestycją przewiduje się usunięcie łącznie 39 egzemplarzy drzew.

W skład planowanej do wycinki grupy drzew wchodzi następujące gatunki:

- Klon pospolity (*Acer platanoides*) – 15 szt.
- Kasztanowiec pospolity (*Aesculus hippocastanum*) – 10 szt.
- Topola czarna (*Populus nigra*) – 14 szt.

Planowane nasadzenia zastępcze: w ramach kompensacji przyrodniczej przewiduje się wykonanie nasadzeń zastępczych w liczbie 64 szt. W nasadzeniach zostaną wykorzystane wyłącznie gatunki rodzime, dostosowane do warunków siedliskowych obszaru objętego inwestycją.

Dla potrzeb inwestycji wykonano terenową inwentaryzację przyrodniczą w okresie lipiec – sierpień 2024 r. Inwentaryzacją objęto teren realizacji przedsięwzięcia oraz obszar buforowy 50 m od jego granic. W ramach inwentaryzacji dokonano rozeznania szaty roślinnej oraz głównych grup fauny. Badania szaty roślinnej przeprowadzono metodą marszrutową, polegającą na systematycznym przemieszczaniu się po terenie inwestycji i jego najbliższym otoczeniu z rejestracją danych florystycznych oraz fitytosocjologicznych. Trasy marszrutu ustalano w terenie, w sposób zapewniający pokrycie całego obszaru inwestycji, ze szczególnym uwzględnieniem miejsc potencjalnie cennych przyrodniczo (np. zadrzewienia, doliny cieków wodnych, nieużytki, fragmenty zachowanej roślinności naturalnej).

Roślinność terenu nie obejmuje gatunków objętych ochroną prawną. Dominują rośliny pospolite, ruderalne. Zidentyfikowano obecność rdestowca ostrokończystego (*Reynoutria japonica*) - inwazyjnego gatunku rośliny, który może stanowić zagrożenie dla lokalnej bioróżnorodności.

W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji, poza jej granicami (działka nr 170), stwierdzono obecność grzybienia białego (*Nymphaea alba*) rośliny wodnej objętej ochroną częściową. Występowanie tej rośliny potwierdza zachowane wartości ekologiczne zbiornika wodnego oraz umiarkowanie dobry stan siedliska wodnego w tym rejonie.

Wśród fauny odnotowano obecność następujących cenniejszych gatunków chronionych:

- Trzmiel ziemny (*Bombus terrestris*) – objęty ochroną częściową, pożyteczny zapylacz;
- Kompleks żab zielonych (*Pelophylax esculentus* complex) – ochrona częściowa, związane z siedliskami wodnymi;
- Jaszczurka zwinka (*Lacerta agilis*) – licznie występująca, objęta ochroną częściową;
- Zimorodek zwyczajny (*Alcedo atthis*) – objęty ochroną ścisłą, ujęty w Załączniku I Dyrektywy Ptasiej, związany z wodami płynącymi;
- Lerka, skowronek borowy (*Lullula arborea*) – objęty ochroną ścisłą, również ujęty w Załączniku I Dyrektywy Ptasiej, związany z siedliskami otwartymi.

W trakcie obserwacji ornitologicznych nie stwierdzono obecności gniazd, jednak zarejestrowano zachowania świadczące o prawdopodobnych lęgach – takie jak aktywność śpiewająca samców, obecność par oraz fragmenty skorupki jaj. Teren może pełnić funkcję żerowiskową i potencjalnie lęgową dla pospolitych ptaków środowisk ruderalnych i zadrzewień śródmiejskich.

Teren planowanej inwestycji nie znajduje się w granicach żadnej formy ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Od strony wschodniej do terenu przedsięwzięcia przylega obszar specjalnej ochrony ptaków (OSO) PLB040003 Dolina Dolnej Wisły.

Zgodnie z informacjami z „Opracowania ekofizjograficznym podstawowym Miasta Tczew dla potrzeb projektów planu ogólnego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” (oprac. dr hab. Maciej Przewoźniak, mgr Wojciech Kiełb, PROEKO, Gdańsk

19.10.2024 r.), w rejonie terenu przedsięwzięcia (ale w buforze większym niż 100 m od jego granic) stwierdzono występowanie:

- na północ od terenu, na lewym brzegu i wale przeciwpowodziowym Wisły - stanowiska potrzescza (*Emberiza calandra*), który nie jest przedmiotem ochrony w obszarze Natura 2000;
- na północny wschód od terenu, w obrębie koryta Wisły i na jej prawym brzegu – stanowiska błotniaka stawowego (*Circus aeruginosus*), mewy pospolitej (*Larus canus*) chronionych w ramach omawianego obszaru;
- na południowy wschód od terenu, w obrębie mostu i prawego brzegu Wisły – stanowiska pustułki (*Falco tinnunculus*), świerszczaka (*Locustella naeva*), które nie są przedmiotem ochrony w omawianym obszarze Natura 2000.

Zgodnie ze Standardowym Formularzem Danych (aktualizacja: marzec 2024 r.) przedmiotem ochrony w obszarze Natura 2000 Dolina Dolnej Wisły PLB040003 są: trzciniak (*Acrocephalus arundinaceus*), brodziec piskliwy (*Actitis hypoleucos*), zimorodek (*Alcedo atthis*), krzyżówka (*Anas platyrhynchos*), gęś zbożowa (*Anser fabalis*), gągoł (*Bucephala clangula*), dziwonia (*Carpodacus erythrinus*), sieweczka rzeczna (*Charadrius dubius*), rybitwa białowąsa (*Chlidonias hybridus*), rybitwa czarna (*Chlidonias niger*), błotniak stawowy (*Circus aeruginosus*), derkacz (*Crex crex*), łabędź niemy (*Cygnus olor*), żuraw (*Grus grus*), ostrygojad (*Haematopus ostralegus*), bielik (*Haliaeetus albicilla*), mewa srebrzysta (*Larus argentatus*), mewa siwa (*Larus canus*), nurogęś (*Mergus merganser*), kulik wielki (*Numenius arquata*), siewka złota (*Pluvialis apricaria*), remiz (*Remiz pendulinus*), brzegówka (*Riparia riparia*), rybitwa białoczelna (*Sterna albifrons*), rybitwa rzeczna (*Sterna hirundo*), jarzębatka (*Sylvia nisoria*), ohar (*Tadorna tadorna*) i czajka (*Vanellus vanellus*). Zidentyfikowanymi zagrożeniami dla obszaru są m.in.: szlaki żeglugowe, obce gatunki inwazyjne, rozproszony zanieczyszczenie wód powierzchniowych z powodu działalności związanej z rolnictwem i leśnictwem i ze źródeł punktowych, zasypywanie terenu, melioracje i osuszanie terenów, wydobywanie piasku i żwiru, zarzucenie pasterstwa i brak wypasu, praktyki rolnicze, intensyfikacja rolnictwa, zmiana wykorzystania łąk i pastwisk pod grunty orne, zmiana składu naturalnego (sukcesja). Dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Wisły PLB040003 zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 31 marca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2015 r. poz. 1162) został ustanowiony plan zadań ochronnych, zmieniony zarządzeniem z dnia 5 czerwca 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2022 r. poz. 2293).

Innymi najbliższymi położonymi obszarami sieci Natura 2000 są:

- położony ok. 4,93 km na południowy wschód Dolna Wisła PLH220033,
- położony ok. 8,48 km na południowy wschód Waćmierz PLH220031.

Planowana inwestycja z uwagi na swój charakter, skalę oraz odległość od obszarów Natura 2000, nie będzie miała wpływu bezpośredniego i pośredniego na przedmioty ochrony ww. obszarów Natura 2000, a tym samym nie umożliwi, ani nie utrudni realizacji celów działań ochronnych.

Mając na uwadze położenie geograficzne, skalę i charakter przedsięwzięcia, nie ma podstaw przypuszczać, aby realizacja inwestycji mogła spowodować modyfikację warunków ekologicznych ostoi, a tym samym:

- spowodować utratę powierzchni lub fragmentację siedlisk gatunków chronionych w granicach ww. Obszarów Natura 2000;
- wpłynąć na pogorszenie stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony zostały wyznaczone ww. obszary Natura 2000;

- wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony zostały wyznaczone ww. obszary Natura 2000;
- wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony obszary te zostały wyznaczone;
- pogorszyć integralność obszarów Natura 2000 lub ich powiązania z innymi obszarami;
- utrudniać i wpłynąć na realizację celów działań ochronnych.

Nie jest więc konieczne przeprowadzenie oceny w trybie art. 6.3 Dyrektywy rady 92/43/EWG.

W bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji od strony wschodniej znajduje się Obszar Chronionego Krajobrazu Międzywala Wisły. Obszar został wyznaczony w 2024 r. uchwałą Nr 83/VII/24 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 30 września 2024 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Międzywala Wisły (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 17.10.2024 r. poz. 4335), która reguluje również rekomendacje odnośnie warunków użytkowania Obszaru, w tym obowiązujące w jego granicach zakazy. Obszar zajmuje powierzchnię 6187,50 ha na terenie powiatów: miasta Gdańska, nowodworskiego, gdańskiego, tczewskiego, malborskiego i sztumskiego. Zgodnie z ww. uchwałą „*Obszar Chronionego Krajobrazu Międzywala Wisły obejmuje tereny chronione ze względu na unikatowy, wyróżniający się krajobraz doliny Wisły, w obrębie międzywala, charakteryzujące się unikatowymi ekosystemami zalewowego dna koryta dużej rzeki o cechach naturalnych oraz walorami fizjonomicznymi ukształtowanymi systemem obwałowań. Dolina Wisły pełni jednocześnie funkcję krajowego korytarza ekologicznego oraz posiada bogate walory rekreacyjne. Celem ochrony jest zachowanie specyficznych ekosystemów zalewowego dna doliny dużej rzeki, pozostających w ekstensywnym użytkowaniu rolniczym oraz unikatowych w skali regionu walorów krajobrazowych*”. Niniejsze przedsięwzięcie nie leży w granicach ww. obszaru chronionego krajobrazu, jedynie do niego przylega, zatem przepisy niniejszej uchwały nie obowiązują na terenie wyznaczonym pod przedsięwzięcie. Weryfikacja raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko wykazała, że przedsięwzięcie nie będzie naruszać zakazów obowiązujących w Obszarze Chronionego Krajobrazu, a także nie będzie niekorzystnie wpływać na przyrodę i krajobraz tych obszarów.

Innym najbliższym położonym obszarem chronionym, objętym ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody to znajdujący się ok. 2,9 km na północ Obszar Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich.

Planowana inwestycja położona jest na granicy z korytarzem ekologicznym Dolina dolnej Wisły GKPn-10A oraz w korytarzu ekologicznym Dolina Wisły.

Wpływ na środowisko wodne

Zgodnie z Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły opublikowanym w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022r. (Dz. U. z 2023r. poz. 300) stwierdzono, iż przedsięwzięcie znajduje się w regionie wodnym Dolnej Wisły, na obszarze następujących jednolitych części wód:

- powierzchniowych:

- kod: PLRW20001229991- Wisła od Wdy do Przekopu Wisły. Stanowi ona silnie zmienioną część wód, jest monitorowana. Jej stan ogólny określono jako zły (zły potencjał ekologiczny, stan chemiczny poniżej dobrego). JCWP jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Cel środowiskowy dla JCWP to dobry potencjał ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny na odcinku cieku istotnego Wisła w obrębie JCWP (dla jesiotra); zapewnienie drożności cieku według wymagań gatunków chronionych; zapewnienie drożności cieku dla migracji gatunków o znaczeniu gospodarczym na odcinku

cieku głównego Wisła w obrębie JCWP (dla troci wędrowniej oraz węgorza europejskiego) oraz dobry stan chemiczny.

- kod: PLRW2000102997299 Kanał Młyński. Stanowi ona silnie zmienioną część wód, jest monitorowana. Jej stan ogólny określono jako zły (słaby potencjał ekologiczny, stan chemiczny poniżej dobrego). JCWP jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Cel środowiskowy dla JCWP to umiarkowany potencjał ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D oraz stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników- stan dobry.

W powyższych JCWP znajdują się obszary chronione przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2024r. poz. 1478 ze zm.), dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie dla którego cele środowiskowe zostały określone w akcie będącym podstawą prawną obszaru. Planowana inwestycja znajduje się poza obszarami chronionymi.

- podziemnych:

- kod: PLGW200013 o dobrym stanie (stan ilościowy dobry, stan chemiczny dobry), monitorowana, niezagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Cel środowiskowy dla JCWPd to utrzymanie dobrego stanu ilościowego oraz chemicznego.

- kod: PLGW200015 o dobrym stanie (stan ilościowy dobry, stan chemiczny dobry), monitorowana, zagrożona chemicznie ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Cel środowiskowy dla JCWPd to utrzymanie dobrego stanu ilościowego oraz chemicznego.

Uwzględniając charakter, skalę i lokalizację przedsięwzięcia oraz planowane rozwiązania techniczne chroniące środowisko, 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”, przy zachowaniu warunków określonych w niniejszej decyzji.

Wpływ na krajobraz

Wpływ na krajobraz w fazie realizacji inwestycji będzie związany głównie z przekształceniem powierzchni ziemi, fizycznym przekształceniem pokrywy glebowej, obecnością ciężkiego sprzętu budowlanego. Będzie to wpływ w skali lokalnej, trwający jedynie podczas prac budowlanych, którego postrzeganie będzie zmienne w czasie m.in. z uwagi na etapową realizację zabudowy. Opisane oddziaływania będą miały charakter tymczasowy i znikną wraz z zakończeniem budowy (czas trwania budowy szacuje się łącznie na ok. 5 lat). Z kolei trwałym efektem prac budowlanych będzie odsłonięcie części terenu przedsięwzięcia w wyniku wycinki drzew i krzewów, głównie w środkowej i wschodniej części terenu.

Sposób organizacji nowej zabudowy na terenie, w tym forma i detale architektoniczne, architektoniczne, kolorystyka obiektów i zagospodarowanie przyległego terenu będą podlegały ocenie służb konserwatorskich co gwarantuje zachowanie charakteru miejsca i walorów istotnych dla terenu i sąsiedztwa pod względem dziedzictwa kulturowego miasta. Skala wysokościowa i przestrzenna planowanego kompleksu zabudowy i jego lokalizacja przy lewym brzegu Wisły nie będą przysłaniać innych cennych elementów kulturowych w przestrzeni miasta, przede wszystkim zabytkowego mostu kolejowego nad Wisłą.

Docelowy wpływ nowego zagospodarowania na krajobraz będzie trwały, związany z oczyszczeniem terenu z dotychczasowej roślinności oraz obecnością w przestrzeni nowej zabudowy oraz powierzchni utwardzonych. Zaplanowana zabudowa będzie umiarkowanej skali i zostanie osadzona w nawiązaniu do obecnego układu i rzeźby terenu. Tym samym nie będzie stanowiła dominanty w krajobrazie od strony miasta i od strony rzeki. Jej

wprowadzenie na teren i urządzenie wokół niej zieleni poprawi postrzeganie danego terenu. Zabudowa nie spowoduje przysłaniania widoku na most kolejowy na Wiśle ani zaburzenia głównych osi widokowych na teren rzeki. Wpływ inwestycji na lokalny krajobraz przy zastosowaniu racjonalnego korzystania z terenu, wykonania poszczególnych jej elementów w stonowanej kolorystyce i z wysokiej jakości materiałów będzie korzystny i akceptowalny.

Oddziaływanie skumulowane

W najbliższym otoczeniu planowanej inwestycji nie występuje zagrożenie kumulowania się oddziaływania na środowisko związane zarówno z realizacją analogicznych przedsięwzięć jak i ich eksploatacją. W okolicy nie występują inne przedsięwzięcia, które mogłyby wpływać znacząco na środowisko. W związku z zakresem planowanych prac i wielkością inwestycji, brakiem innych przedsięwzięć oddziałujących niekorzystnie na środowisko – możliwość kumulowania się oddziaływań nie występuje.

Przewidywane rodzaje i ilości emisji, w tym odpadów wynikające z realizacji i eksploatacji lub funkcjonowania planowanego przedsięwzięcia.

Wykorzystanie zasobów naturalnych

Etap realizacji

Wszystkie wykorzystywane surowce, materiały i woda potrzebne będą na czas wykonywania robót budowlanych.

Przewidywane zużycie wody $Q_{sr}/d = 10 \text{ m}^3/\text{dobę}$, max. $14\,400 \text{ m}^3/\text{budowę}$,

Przewidywane zużycie energii elektrycznej ok. $300 \text{ MWh}/\text{budowę}$,

Przewidywane zużycie paliwa maks. $2,0 \text{ m}^3/\text{miesiąc}$ ok. $120 \text{ m}^3/\text{budowę}$

Przewidywany czas realizacji całego przedsięwzięcia to około 60 miesięcy.

W trakcie budowy będą wykorzystane takie materiały jak:

- kruszywo (żwir, piasek) ok. $2\,000 \text{ m}^3$,
- ziemia urodzajna ok. $10\,000 \text{ m}^3$,
- beton ok. $40\,000 \text{ m}^3$,
- cegła, bloczki cementowo-wapienne ok. $5\,800 \text{ m}^2$,
- stal (zbrojeniowa i konstrukcyjna, oraz blachy) ok. $3\,000 \text{ Mg}$,
- materiały ścienne ok. $10\,000 \text{ m}^2$,
- szkło (wyroby stolarki okiennej i drzwiowej) ok. $10\,000 \text{ m}^2$,
- drewno (w wyrobach różnych) ok. 250 m^3 ,
- izolacje budowlane (bitumiczne i folie z tw. sztucznych) ok. $8\,000 \text{ m}^3$,
- izolacje cieplne (styropian, wełna mineralna) ok. $24\,000 \text{ m}^3$,
- zaprawy gotowe, tynki, okładziny ok. $50\,000 \text{ m}^2$,
- kostka betonowa ok. $8\,000 \text{ m}^2$,
- przewody instalacji wewnętrznych stalowe i z tworzyw sztucznych (bez rozróżnienia tworzywa), elementy przewodowe infrastruktury stalowe, metalowe inne (kable) i z tworzyw sztucznych (bez rozróżnienia tworzywa) - w zapotrzebowaniu standardowym dla budownictwa mieszkaniowego.

Wykorzystanie wody na etapie realizacji będzie się odbywać przede wszystkim na potrzeby socjalno-higieniczne pracowników budowy (spłukiwanie toalet, mycie rąk, przygotowanie napojów). Woda ta będzie dowożona beczkowozami lub z tymczasowego/docelowego przyłącza wodnego. W mniejszych ilościach woda wykorzystywana będzie do celów budowlanych z uwagi na planowane dostarczanie betonu na plac budowy jako gotowego,

wyprodukowanego w węźle betoniarskim poza terenem budowy. Zużycie wody na cele technologiczne może jednak dotyczyć takich czynności jak podlewanie płyt lub bloczków fundamentowych.

Ścieki powstające z wykorzystanej na cele socjalno-higieniczne wody będą gromadzone w zbiornikach bezodpływowych toalet mobilnych. Ich zawartość będzie wywożona do zagospodarowania przez uprawniony podmiot zewnętrzny.

Zaopatrzenie terenu budowy w energię elektryczną będzie następować z tymczasowego przyłącza elektrycznego (tzw. przyłączy budowlane) lub incydentalnie - z agregatu prądotwórczego.

Do zasilania maszyn budowlanych zostanie wykorzystane paliwo przede wszystkim w postaci oleju napędowego (ON). Pojazdy transportujące materiały i odpady jak i sprzęt specjalistyczny wykorzystywany podczas budowy tankowane będą na zewnętrznej stacji paliw.

Etap eksploatacji

Szacunkowe zużycia mediów na etapie eksploatacji planowanego kompleksu zabudowy:

- zapotrzebowanie na wodę - ok. 26 300 m³/rok,
- odprowadzanie ścieków - ok. 23 670 m³/rok,
- zużycie energii elektrycznej - ok. 266,7 MWh/rok,
- zapotrzebowanie na ciepło - ok. 355,7 MW/rok,
- zapotrzebowanie na ciepłą wodę - ok. 118,6 MW/rok,
- zapotrzebowanie na wodę p.poż. - ok. 4,5 dm³/s - gaszenie wewnętrzne, - ok. 30 dm³/s - gaszenie zewnętrzne.

Na etapie użytkowania przedsięwzięcia przewiduje się wykorzystanie wody przede wszystkim na cele higieniczno-sanitarne oraz socjalne mieszkańców oraz w związku z usługami świadczonymi w dedykowanej na ten cel części zabudowy. Woda będzie również wykorzystywana na cele porządkowe, przy czym zakłada się możliwość wykorzystania wody szarej tj. zebranej z opadów.

Zasilanie terenu w wodę będzie odbywać z przyłączy wodociągowych dowiązanych do sieci wodociągowej miasta. Wykorzystana woda będzie stanowiła ścieki bytowe oraz ścieki z czynności porządkowych w garażach. Ścieki bytowe będą odprowadzane bezpośrednio do przewodów kanalizacji sanitarnej na terenie przedsięwzięcia i dalej do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej miasta.

Przewiduje się, podczas eksploatacji inwestycji energia elektryczna będzie zużywana do zasilania elektrycznego obiektów na terenie (oświetlenie, zasilanie systemu wentylacji mechanicznej, kotłowni i instalacji grzewczej). Pobór energii będzie się odbywał z sieci średniego lub niskiego napięcia dystrybutora poprzez przyłącza i rozprowadzenie kabli niskiego napięcia (nn) do poszczególnych punktów odbiorczych.

Przedsięwzięcie będzie wykorzystywało energię cieplną ze spalania gazu ziemnego na cele ogrzewania obiektów. Przewidywane zużycie gazu to ok. 145,35 m³/h pracy wszystkich kotłów.

Emisja zanieczyszczeń gazowych i pyłowych

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

silnikowych (maszyny robocze, środki transportu). Źródłem emisji zanieczyszczeń atmosfery na etapie robót budowlanych będą:

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

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

Całość prac budowlanych będzie trwać ok. 5 lat (w zależności od przyjętego harmonogramu i sytuacji rynkowej). Należy zaznaczyć, że emisje na etapie realizacji przedsięwzięcia będą miały charakter nieorganizowany, gdyż większość prac budowlanych dokonywanych będzie w otwartym terenie. Emisje te będą występowały w czasie ograniczonym do przewidywanego czasu trwania prac budowlanych i porządkowych.

W trakcie funkcjonowania przedsięwzięcia będą powstawać emisje zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego podczas następujących operacji:

- praca silników spalinowych pojazdów poruszających się w obrębie hal garażowych zlokalizowanych w kondygnacji podziemnej - emisja zorganizowana odbywająca się wylotami wyrzutni na dachach budynków;
- praca silników spalinowych pojazdów poruszających się po drogach wewnętrznych do hal garażowych w budynkach oraz ruch w obrębie parkingów terenowych - emisja nieorganizowana;
- spalanie gazu ziemnego w lokalnym kotłowniach gazowych w budynkach - emisja zorganizowana odbywająca się wylotami kominów.

Funkcjonowanie projektowanego kompleksu zabudowy mieszkaniowej:

- nie będzie powodować przekroczeń wartości odniesienia substancji w powietrzu ani przekroczenia poziomów dopuszczalnych substancji w powietrzu,
- nie będzie stanowić istotnego nowego źródła emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego,
- należy spodziewać się, iż w kolejnych latach oddziaływanie inwestycji na jakość powietrza będzie nawet jeszcze niższe. Obserwowane trendy pozwalają uznać, iż z czasem poziom tła zanieczyszczeń powietrza będzie ulegać zmniejszeniu w związku ze stosowaniem nowszych technologii i ograniczaniem tzw. niskiej emisji.

Oddziaływanie na klimat akustyczny

Zagospodarowanie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanego przedsięwzięcia posiada obecnie charakter produkcyjno-usługowy, zatem również nie jest to teren chroniony akustycznie. W buforze 100 m od granic terenu inwestycyjnego istnieje zabudowa mieszkaniowa.

Źródłem hałasu na etapie budowy będą m. in.:

- pojazdy ciężarowe,
- koparka gąsienicowa,
- spychacz.

Oddziaływanie związane z emisją hałasu będzie krótkotrwałe i nie powoduje trwałych zmian w środowisku. Nie jest ono normowane na etapie budowy. Maszyny i urządzenia stosowane w robotach drogowych będą spełniać wymogi prawne, tj. posiadać oznakowanie CE i oznakowanie gwarantowanego poziomu mocy akustycznej.

Projektowany kompleks zabudowy będzie źródłem:

- hałasu komunikacyjnego - ruch pojazdów mieszkańców, klientów usług, epizodycznie pojazdów firmy zajmującej się odbieraniem odpadów, incydentalnie maszyny i pojazdy wykorzystywane na potrzeby prac konserwacyjnych czy remontowych;
- hałasu instalacyjnego - praca urządzeń systemu wentylacji obiektów zlokalizowanych na dachach. W obrębie kompleksu zabudowy nie przewiduje się funkcji przemysłowych lub usług uciążliwych, stąd nie wystąpią towarzyszące tego typu przedsięwzięciom oddziaływania.

Obliczony łącznie poziom hałasu komunikacyjnego i instalacyjnego na terenie przedsięwzięcia a w szczególności przy projektowanych budynkach mieszkalnych nie przekroczy dopuszczalnych:

- wartości 65 dB w porze dziennej i 56 dB w porze nocy obowiązujących dla terenów mieszkaniowo - usługowych ze strony hałasu komunikacyjnego;
- wartości 55 dB w porze dziennej i 45 dB w porze nocy obowiązujących dla terenów mieszkaniowo- usługowych ze strony hałasu instalacyjnego.

Gospodarka ściekowa

Na etapie budowy przewiduje się powstawanie ścieków sanitarnych. Przy przewidywanym zatrudnieniu na placu budowy średnio na poziomie ok. 50 osób, ilość ścieków sanitarnych może wynieść ok. 0,25 m³/dobę. Przez cały okres trwania właściwej budowy (ok. 60 miesięcy) powstanie maksymalnie 360 m³ ścieków sanitarnych (72 m³/rok), które zagospodarowane zostaną przez wynajmującego przenośne toalety lub odprowadzone zostaną z kontenera socjalnego do kanalizacji sanitarnej. Przenośne toalety zostaną zlokalizowane w obrębie wyznaczonego zaplecza budowy.

Na etapie eksploatacji obiektów nie będzie występował bezpośredni pobór wód podziemnych. Woda na cele socjalno-bytowe, usługowe, p.poż., utrzymania czystości obiektów i terenu będzie dostarczana z wodociągu miejskiego na warunkach gestora sieci. Zapewni to stałe, regularne dostawy wody odpowiedniej jakości na ww. cele. Szacowana ilość pobieranej wody wynosi ok. 26 300 m³/rok.

W związku z funkcjonowaniem całego kompleksu zabudowy mieszkaniowej przewiduje się powstawanie:

- ścieków sanitarnych w związku z użytkowaniem mieszkań i lokali usługowych. Odbiór ścieków będzie odbywał się poprzez ich przekierowanie z instalacji sanitarnej w budynkach w sposób ciśnieniowy do sieci kanalizacji miejskiej, którą kierowane będą do oczyszczalni ścieków w Tczewie. Szacowana ilość ścieków sanitarnych dla całego kompleksu zabudowy wyniesie ok. 23 670 m³/rok (przyjęto jako 90% wody pobieranej). W ilości tej mieszczą się również ścieki z łazienek lokali usługowych oraz ścieki z mycia posadzek z hal garażowych; Ścieki z hal garażowych przed odprowadzaniem do kanalizacji zostaną podczyszczane z substancji ropopochodnych za pomocą separatora lub poduszek sorbentowych.
- ścieków technologicznych z działalności lokali gastronomicznych (w zależności od rodzaju świadczonych usług). Ścieki te, przed ich skierowaniem do układu zbiorczej kanalizacji

sanitarnej, będą podczyszczane z zaburzających procesy oczyszczania substancji na separatorach tłuszczów;

- wód opadowych i roztopowych - z opadów atmosferycznych i roztopów, spływające z dachów, utwardzonych nawierzchni drogowych, rowerowych i pieszych.

Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z poszczególnych części kompleksu, planuje się w następujący sposób:

- z dachów budynków mieszkalnych zostaną przekierowane poprzez system rynien spustowych do szczelnych zbiorników podziemnych zlokalizowanych przy budynkach. Zaplanowano umiejscowienie łącznie 5 zbiorników pod rampami zjazdowymi do hal garażowych o pojemnościach minimalnych w zakresie 29 - 60 m³. Woda zgromadzona w tych zbiornikach będzie wykorzystywana do podlewania zieleni na terenie w okresach bezdeszczowych. Będzie mogła być też zastosowana do mycia niektórych nawierzchni, np. płyt garażowych;

- ze stropów hal garażowych wystających poza obrys kondygnacji nadziemnych kubatur zostaną wykonane w technologii odwróconej, będą się na nich znajdowały warstwy oraz roślinność retencyjna o grubości ok. 20 cm. Wody opadowe trafiające na te nawierzchnię będą retencjonowane w ww. warstwach poprzez nasadzoną roślinność. Przy średnich opadach nadmiar wody (ponad ustalonym poziomem) będzie odprowadzany przelewami poza obrys garażu. Przelewy zostaną zlokalizowane poza obszarem skarp aby nie powodować ich rozmywania i erozji. Na tym obszarze (zieleni na płycie stropowej garażu) przewidziano dodatkowo wpusty na poziomie terenu umożliwiające odprowadzenie wody z tej powierzchni podczas deszczy nawalnych. Wpusty będą odprowadzały nadmiar wody powierzchniowej do instalacji kanalizacji deszczowej budynku i dalej do zbiorników retencyjnych dedykowanych poszczególnym budynkom;

Ewentualny nadmiar wód opadowych i roztopowych ze zbiorników retencyjnych dedykowanych poszczególnym budynkom przekierowany zostanie przelewami do kanalizacji deszczowej na terenie inwestycji.

- z terenów utwardzonych - drogi dojazdowej, terenowych miejsc postojowych oraz częściowo z ciągów pieszych i rowerowych skierowane zostaną, poprzez zaprojektowane spadki podłużne i poprzeczne do wpustów kanalizacji deszczowej i dalej do sieci kanalizacji deszczowej ułożonej na terenie przedsięwzięcia. Wody opadowe z ramp zjazdowych do hal garażowych będą zbierane przez wpusty liniowe i odprowadzane do studni z pompami zatapialnymi, a stamtąd pompowane do kanalizacji deszczowej. Kolejno wody z ww. nawierzchni drogowych będą trafiać do 2 podziemnych, szczelnych zbiorników retencyjnych (Zb1, Zb2) o pojemności 100 m³ każdy. Zbiorniki będą miały za zadanie przetrzymanie dużej części wody przed jej finalnym przekazaniem wylotami do odbiornika jakim będzie basen dawnego portu rzeczno znajdują się po północnej stronie terenu inwestycji. Przed wlotem wód opadowych do każdego ze zbiornika retencyjnego, na sieci deszczowej zostanie zamontowany separator substancji ropopochodnych i osadnik zawieszin.

Zastosowanie 2 zbiorników retencyjnych o łącznej pojemności 200 m³ (100 m³ + 100 m³) pozwoli na zretencjonowanie z zapasem wód opadowych z terenu inwestycji. Montaż przed wylotami regulatorów przepływu ograniczających zrzut wód do odbiornika do strumienia 10 l/s z każdego wylotu pozwoli zaś na utrzymanie tempa zrzutu na poziomie nieprzekraczającym naturalnego spływu wód opadowych do Wisły aktualnie (projektowane 20 l/s z obu wylotów versus 28,7 l/s obecnie). Takie rozwiązanie wskazuje na możliwość przyjęcia wód opadowych przez odbiornik bez jego dodatkowego obciążenia.

Separatory zostaną zlokalizowane powyżej poziomu wody powodziowej o prawdopodobieństwie 1% (1 raz na 100 lat) i wyposażone w szczelne zbiorniki zbierające substancje ropopochodne, co będzie przeciwdziało zanieczyszczeniu wody nawet przy podwyższonych stanach. Za zbiornikami zostaną zamontowane odcinki przewodów kanalizacji deszczowej wyposażone w regulatory przepływu o wartości 10 l/s oraz studnie z przepadem i dodatkowym przelewem do zlokalizowanej równolegle pompowni wód opadowych. Końcowe odcinki rurociągów między studniami z przepadem i przelewem a wylotami do odbiornika zostaną dodatkowo zaopatrzone w studzienki do poboru próbek z zaworami zwrotnymi. Wyloty do basenu portowego przewiduje się pojedynczymi rurami o średnicy Ø200, dół rzędnej wylotów na rzędnej 3,50 m n.p.m lub niższej, ustalonej odrębnym zezwoleniem. Projektowana długość wszystkich kanałów kanalizacji deszczowej to ok. 850m.

System kanalizacji deszczowej zabezpieczono również na wypadek znacznego podniesienia się poziomu wód na Wiśle, w tym w basenie portowym. W sytuacji gdy woda w odbiorniku będzie na poziomie > 3,50 m n.p.m, kłapy zwrotne w studniach do poboru prób automatycznie się zamkną a wody opadowe z terenu przedsięwzięcia będą odprowadzane do odbiornika wylotami awaryjnymi poprzez studnie z przepadem i przelewem i studni pompowni awaryjnych. Z pompowni awaryjnych, zamontowane pompy, wypchną wody opadowe wylotami awaryjnymi do odbiornika. Spody wylotów awaryjnych zostaną wykonane na wyższych rzędnych niż wylotów podstawowych. Zakłada się wykonanie den wylotów awaryjnych na rzędnych 10,70 m n.p.m. Skarpy pod wylotami awaryjnymi zostaną miejscowo umocnione aby umożliwić swobodny spływ wód opadowych do odbiornika i jednocześnie nie zniszczyć nawierzchni skarpy.

Część wód opadowych z nawierzchni pieszych i pieszo-rowerowych (ok. 50%), dzięki spadkom poprzecznym i podłużnym, będzie też naturalnie spływać na tereny okolicznej zieleni. Wody opadowe z nawierzchni nieutwardzonych terenu (np. placów zabaw o nawierzchni mineralnej, terenów urządzonej zieleni) oraz deptaka wzdłuż basenu dawnej stoczni będą mogły naturalnie wnikać do gruntu i spływać do wód basenu jako wody umownie czyste.

Teren inwestycji jest zlokalizowany na obszarze zagrożonym podtopieniami oraz powodzią od strony przylegającej do terenu rzeki Wisły o prawdopodobieństwie 10% (1 raz na 10 lat) oraz 1% (1 raz na 100 lat). W związku z tym wszelkie inwestycje na tym terenie należy projektować z uwzględnieniem wytycznych obowiązujących na terenach szczególnego zagrożenia powodzią oraz dobrą praktyką wykonawczą.

Zgodnie z pismem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku PGW Wody Polskie znak: G.RPP.603.85.2025.MH z 25.04.2025 r. dla lokalizacji przedsięwzięcia:

- maksymalna rzędna wody powodziowej o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia (1 raz na 10 lat) wyniesie ok. 8,92 m n.p.m..
- maksymalna rzędna wody powodziowej o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia (1 raz na 100 lat) wyniesie ok. 10,38 m n.p.m.

Rzędne terenu wahają się od ok. 9 m n.p.m. w części wschodniej terenu do ok. 14,5 m n.p.m. w zachodniej części terenu.

Posadzki parterów nowobudowanych obiektów mieszkalnych będą posadowione na rzędnych ok. 12,74 – 14,00 m n.p.m.

Posadzki hal garażowych będą na rzędnych między ok. 9,10- 10,36 m n.p.m. a płyty fundamentowe na rzędnych ok. 8,25- 9,51 m n.p.m.

Przewidywana grubość płyty fundamentowej to ok. 0,6 m, a posadzki garażu – ok. 0,25 m. Posadowienie parterów budynków uwzględnia prognozowany stan powodziowy od strony Wisły z jego prawdopodobieństwem 1 raz na 10 lat (10%) przy stanie Wisły 8,92 m n.p.m. oraz z prawdopodobieństwem 1 raz na 100 lat (1%) przy stanie Wisły 10,38 m n.p.m.

Wody gruntowe stwierdzone zostały w postaci sączenia w środkowej części terenu inwestycyjnego na głębokości 5,5 m p.p.t. (tj. 5,0 m n.p.m.) a we wschodniej części terenu w postaci swobodnego zwierciadła na głębokościach 5,7 m p.p.t. (tj. 3,2 m n.p.m.) oraz 4,8 m p.p.t. (3,2 m n.p.m.). W latach mokrych poziom zwierciadła wody gruntowej może podnieść się do góry, a bezpieczną amplitudę wahań należy przyjąć jako 1,5 m. W tej sytuacji poziom wody gruntowej na terenie może wystąpić na rzędnej ok. 4,7 m n.p.m.

Poziom posadowienia obiektów (najniżej położony to 8,25 m n.p.m.) znajduje się powyżej nawierconego poziomu występowania wód gruntowych (3,2 m n.p.m.).

Dzięki wykonaniu kondygnacji podziemnych obiektów w technologii wodoszczelnego betonu (tzw. białej wanny) i dodatkowej izolacji przeciwwodnej wykonanej minimum do poziomu posadzki parterów budynków, obiekty będą dobrze zaizolowane przed naporem wód gruntowych oraz ich wnikaniem w materiał konstrukcyjny. Rozwiązanie takie zabezpieczy obiekty i teren przed zmianami zwierciadła wody gruntowej w okresie przechodzenia powodzi i po niej, do momentu powrotu poziomu wód do stanu charakterystycznego dla wielolecia.

Dodatkowo elementami ograniczającymi wpływ wody powodziowej na teren przedsięwzięcia oraz jej negatywne oddziaływanie na konstrukcje obiektów będą projektowane murki oporowe oraz kształtowane w miarę możliwości łagodnie skarpy wokół budynków.

W opinii Inwestora planowane przedsięwzięcie jest zgodne z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 października 2022r. w sprawie przyjęcia Planu Zarządzania Ryzykiem Powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły (Dz.U. z 2022r. poz. 2739). Przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie uniemożliwiać ani w jakikolwiek sposób zakłócać wdrożenia działań ww. Planu Zarządzania Ryzykiem Powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły.

Odpady stałe

W trakcie realizacji inwestycji powstaną odpady podczas przygotowania terenu pod inwestycję (usuwanie roślinności, roboty rozbiórkowe, roboty ziemne), budowy obiektów, a także odpady związane z funkcjonowaniem zaplecza budowy. Wśród wytwarzanych podczas fazy budowy odpadów większość będą stanowić odpady inne niż niebezpieczne, przewiduje się jednak również powstawanie pewnych ilości odpadów niebezpiecznych m.in. w postaci zużytych sorbentów czy pozostałości farb.

Prace przygotowawcze związane z usuwaniem roślinności będą skutkować powstaniem znacznej ilości odpadów biodegradowalnych. Ich zagospodarowanie będzie się odbywać poprzez przekazanie do zagospodarowania poza terenem w drodze recyklingu (np. kompostowania, energetycznego wykorzystania w kotłowniach biomasowych). Biomase z usunięcia gatunków inwazyjnych roślin planuje się przekazać do unieszkodliwienia.

Grunty z wykopu w większości będą mogły zostać wykorzystane w obrębie terenu przedsięwzięcia na cele ponownego wbudowania oraz zagospodarowania terenów przy obiektach. Ilość nadmiarowych mas ziemnych przewidzianych do ewentualnego wywiezienia z terenu budowy jako odpad szacuje się na 4 500 Mg (10% gruntów z wykopu).

Odpady inne niż niebezpieczne to przede wszystkim odpady z grupy 17 tj. odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej, które powinny być w pierwszej kolejności poddane przetworzeniu w drodze odzysku. Na etapie budowy powstaną także odpady z grupy 15 (odpady opakowaniowe) oraz pewna ilość odpadów komunalnych i komunalno-podobnych z grupy 20 03 tj. odpady komunalne powstające w wyniku obsługi zaplecza socjalnego w obrębie placu budowy. Odpady komunalne będą odbierane sukcesywnie przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo na podstawie indywidualnej umowy. W trakcie prac budowlanych powstawać mogą także odpady związane z użytkowaniem i eksploatacją ciężkiego sprzętu używanego na placu budowy. Będą to m.in. odpady z grupy 13 02 tj. odpadowe oleje silnikowe, przekładniowe i smarowe oraz 15 02 02 tj. sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania. Wytwórcą odpadów powstających w wyniku świadczenia usług związanych z wykonaniem przedmiotu zamówienia jest wykonawca robót budowlanych. Wytwórca odpadów, zobowiązany do prawidłowego gospodarowania wytworzonymi odpadami. Obowiązek ten może zlecić innym podmiotom, jednakże tylko tym, które posiadają odpowiednie zezwolenia.

Wpływ odpadów wytwarzanych podczas realizacji inwestycji na środowisko, w przypadku zorganizowania gospodarki odpadami zgodnie z powyższymi wytycznymi, nie będzie znaczący i ograniczać się będzie do krótkotrwałego oddziaływania (tj. w okresie wykonywania robót budowlanych). Oddziaływanie to związane będzie głównie z zajętością powierzchni terenu w miejscach czasowego gromadzenia odpadów i nie będzie wykraczać poza teren przedsięwzięcia.

Na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia powstaną odpady typowe dla obiektów o charakterze mieszkaniowo-usługowym. Głównym rodzajem wytwarzanych odpadów będą segregowane i zmieszane odpady komunalne (grupa 20), odpady opakowaniowe (grupa 15) a także odpady pochodzące z gastronomii i innych usług. Odpady wytwarzane będą również w związku z obsługą systemów infrastrukturalnych w obrębie kompleksu zabudowy, w tym funkcjonowaniem oświetlenia części wspólnej i eksploatacją kanalizacji deszczowej.

Wewnętrzne systemy kanalizacji sanitarnej w garażu oraz system kanalizacji deszczowej terenu będą okresowo konserwowane i czyszczone, a powstałe odpady będą przekazywane firmom posiadającym stosowne zezwolenia. W przypadku zlecenia prac konserwacyjnych podmiotom zewnętrznym, wytwórcą odpadów będzie podmiot prowadzący te prace. Jego obowiązkiem będzie zagospodarowanie odpadów zgodnie z przyjętymi zasadami (odpowiedni transport, magazynowanie i przetwarzanie – w pierwszej kolejności odzysk, a unieszkodliwianie tylko w przypadku braku możliwości odzysku). Odpady niebezpieczne, jakie mogą powstawać w wyniku funkcjonowania planowanych obiektów to m.in. zużyte źródła światła oraz inne odpady z grupy 16 02, baterie i akumulatory z grupy 16 06 oraz odpady powstające w wyniku wymiany mat i poduszek sorbentowych w urządzeniach podczyszczających (odpady o kodzie 15 02 02*).

Pomieszczenia na odpady, w których znajdować się będą dedykowane pojemniki, zlokalizowane będą w parterach lub na kondygnacji podziemnej budynków. W pomieszczeniach tych zapewniona zostanie wentylacja, dostęp do wody i odprowadzenie ścieków poprzez kratkę ściekową.

Odpady komunalne powstające w trakcie eksploatacji inwestycji będą przechowywane w pojemnikach przeznaczonych do segregacji (segregacja zgodnie z zasadami obowiązującymi w mieście na poszczególne frakcje: odpady mieszane, odpady bio, papier i

tektura, szkło, tworzywa sztuczne i metale), a następnie przekazywane do zagospodarowania firmie operującej w danym rejonie miasta, zgodnie z gminnym regulaminem zagospodarowania odpadów. Odpady zmieszane będą również gromadzone w niewielkich koszach na odpady zamontowanych w przestrzeniach publicznych wokół budynków na terenie przedsięwzięcia, skąd będą wybierane i przekazywane do dalszego zagospodarowania. Zarządca przekaze odpady wyspecjalizowanym podmiotom, posiadającym stosowne decyzje w zakresie gospodarki odpadami (zbieranie, transport i przetwarzanie odpadów). Odpady będą przeznaczone do przetworzenia w drodze odzysku lub unieszkodliwiania. W pierwszej kolejności odpady będą przekazywane do odzysku lub recyklingu, a w przypadku braku takiej możliwości – do unieszkodliwiania. Odpady powstające w wyniku serwisowania urządzeń i wyposażenia technicznego będą własnością podmiotów prowadzących te prace na podstawie stosownych umów z zarządcą obiektów. Zagospodarowanie odpadów będzie następowało zgodnie z posiadanymi przez te firmy decyzjami w zakresie gospodarowania odpadami. Wybór wykonawcy usług będzie poprzedzany weryfikacją posiadanych przez niego uzgodnień zezwalających na wytwarzanie i gospodarowanie danego rodzaju odpadów

Rozwiązania mające na celu ograniczenie uciążliwości dla środowiska, które będą wprowadzone w życie podczas etapu realizacji oraz eksploatacji:

Inwestor zaproponował m.in. następujące rozwiązania:

- zaplecze budowy, miejsca składowania materiałów budowlanych, ciężkiego sprzętu oraz odpadów zlokalizowane zostanie z uwzględnieniem zasady minimalizacji zajęcia i przekształcenia jego powierzchni, w bezpiecznej odległości od terenów wód i poza terenami narażonymi o większych spadkach terenu;
- zakaz składowania mas ziemnych na drodze spływu wód opadowych w kierunku i tych terenów;
- minimalizacja skali wycinki drzew, krzewów i przekształcenia terenu;
- prowadzenie prac wycinkowych poza okresem lęgowym ptactwa;
- niekolizyjna zieleń średniowysoka i wysoka znajdująca się w otoczeniu przedsięwzięcia (na trasie dojazdu do terenu prac, w sąsiedztwie miejsca prowadzenia prac) zostaną odpowiednio zabezpieczone podczas prac budowlanych;
- wygrodzenie terenu wokół prac tymczasowymi płótkami herpetologicznymi oraz zbieranie i przenoszenie osobników przez specjalistę herpetologa w odpowiednie dla nich siedliska w sąsiedztwie;
- prowadzenie prac ziemnych i budowlanych w porze dziennej;
- sprawna realizacja wykopów i w miarę możliwości ich zasypywanie w ciągu danego dnia pracy;
- codzienne sprawdzanie wykopów pod kątem obecności w nich małych zwierząt. W przypadku ich obecności - ich wyłowienie i przeniesienie w bezpieczne miejsce poza teren prac;
- aby zapobiec zbytniemu pyleniu podczas właściwych prac budowlanych, plac budowy będzie zraszany wodą, szczególnie w okresie letnim;
- materiały pyłące takie jak cement itp. będą przechowywane w hermetycznych pojemnikach specjalnie do tego przeznaczonych;
- koła pojazdów opuszczających plac budowy będą oczyszczane przed wyjazdem z placu budowy i włączeniem się do ruchu drogowego;
- samochody transportujące materiały sypkie będą posiadać zabezpieczenia w postaci plandeki, aby zapobiec nadmiernemu pyleniu;
- odpady powstające na terenie budowy będą systematycznie segregowane i usuwane przez firmy posiadające odpowiednie uprawnienia w tym zakresie;
- ograniczana będzie praca silników pojazdów na biegu jałowym;

- wykonawcy robót budowlanych będą stosować środki ostrożności przeciwdziałające przenikaniu substancji ropopochodnych i innych substancji zanieczyszczających do gruntu i wód gruntowych;
- woda na potrzeby funkcjonowania zabudowy będzie dostarczana siecią wodociągową i będzie wykorzystywana w sposób racjonalny;
- używanie urządzeń ciśnieniowych do mycia hal garażowych obiektów w celu ograniczenia ilości zużywanej wody;
- powstające ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej szczelnym układem terenowej kanalizacji sanitarnej;
- miejsca postoju pojazdów zostaną utwardzone i podłączone do sieci kanalizacji deszczowej z urządzeniami podczyszczającymi;
- układ zagospodarowania wód opadowych z terenu przedsięwzięcia (sieci, zbiorniki retencyjne, studnie z urządzeniami podczyszczającymi, pompownie awaryjne, wyloty podstawowe i awaryjne) zostaną zwymiarowane z uwzględnieniem prognozowanych zmian częstotliwości i intensywności opadów oraz możliwego zagrożenia powodziowego;
- na terenie zgromadzone będą środki do neutralizacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych (sorbenty);
- utrzymanie w czystości powierzchni w obiektach i placów przyległych do obiektów;
- regularne sprawdzanie stanu zapełnienia studzienek, urządzeń podczyszczających i zlecanie min. 2 razy / rok wywozu ich zawartości w miejsca przeznaczone do ich zagospodarowania;
- regularne przeglądy infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, w przypadku stwierdzenia uszkodzeń, ubytków, awarii – naprawa lub wymiana zużytego elementu;
- utrzymanie odpowiedniego poziomu powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji.

Mając na uwadze przedłożone wyniki obserwacji, przy zapewnieniu odpowiednich środków zabezpieczających należy przyjąć iż, projektowane przedsięwzięcie nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko przyrodnicze i nie spowoduje negatywnych dla środowiska skutków, zarówno na etapie realizacji, jak również eksploatacji.

W związku z rodzajem planowanego przedsięwzięcia, jego lokalizacją i wielkością emisji przy eksploatacji przedsięwzięcia, wykluczona jest możliwość oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na obszary położone poza granicami Polski. Nie zachodzą, więc przesłanki do przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym.

Uwzględniając charakter, skalę i lokalizację przedsięwzięcia oraz planowane rozwiązania techniczne chroniące środowisko, 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 2022r. (Dz. U. z 2023r. poz. 300) przy zachowaniu warunków określonych w niniejszej decyzji.

Przedmiotowe nieruchomości nr 172/4 i 172/2 (obręb 7) oraz nieruchomości nr 171, 170, 173/1, 210 (obręb 7) zlokalizowane są w obszarze obowiązywania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tczewa zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVIII/263/2005 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 27 stycznia 2005 r. (publikacja t.j. Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 2166 z dn. 30 kwietnia 2020 r.) (MPZP). Według Planu znajdują się one w obrębie jednostki urbanistycznej oznaczonej w Planie symbolem UP6 – „Stocznia Rzeczna”, należącej do strefy produkcyjnej w której jako przeznaczenie podstawowe

określono: zakłady przemysłowe składy, bazy budowlane, bazy sprzętu technicznego, obiekty obsługi produkcji przemysłowej i obsługi pracowników, bazy transportowe, większe stacje paliw, obiekty instytutów badawczych.

Przy czym działka nr 171 stanowi część pasa drogowego ulicy zbiorczej oznaczonej w planie symbolem 17KDZ, a działki nr 172/4, 172/2, 173/1 i 210 położone są w terenie przestrzeni publicznej o znaczeniu strategicznym, oznaczonym w Planie symbolem UP6-I „Cypel nadwiślański z zespołem sportów wodnych” w którym wyodrębniono następujące tereny:

- 01U/ZP – teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem wysokostandardowej zabudowy pawilonowej w części wierzchowinowej cypla (dz. nr 172/4, 172/2),
- 02US/ZP – teren instalacji pomostów pływających i innych elementów technicznych obsługi jednostek pływających (wyciągarka, slip) w którym dopuszcza się cumowanie jednostek pływających małej i średniej wielkości (dz. nr 172/4),
- 03ZP – teren systemu promenad i ciągów pieszych (dz. nr 172/4),
- 04WS – teren wody śródlądowej (Kanał Młyński) (dz. nr 173/1, 210)

Mając na uwadze zapisy MPZP należy stwierdzić, że planowania inwestycja jest niezgodna z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Nie zważając na powyższe, należy wziąć pod uwagę fakt, iż inwestor wskazuje w przedłożonej wraz z wnioskiem dokumentacji, że przedsięwzięcie realizowane będzie na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U.z 2024 r. poz. 195). Zgodnie z art. 59a ust. 4 pkt 13 ustawy o oś dla inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących realizowanych na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o *ułatwieniach w przygotowaniu* i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, nie stosuje się przepisów art. 59a ust. 1 i 3 ustawy.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Informacja o niniejszej decyzji podlega ujawnieniu w publicznie dostępnym wykazie danych.

POUCZENIE

1. Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o której mowa w art. 72 ust.1 oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 72 ust. 1a *ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia powinno nastąpić w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.
2. Złożenie wniosku o którym mowa w pkt 1, może nastąpić w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, o ile strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub podmiot, na który została przeniesiona ta decyzja, otrzymali, przed upływem terminu o którym mowa w pkt 1 od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w pierwszej instancji, stanowisko, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Zajęcie stanowiska następuje na wniosek uwzględniający informacje na temat stanu środowiska i możliwości realizacji warunków wynikających z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Wniosek, o którym mowa w zdaniu drugim, składa się do organu nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.
3. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organy, o których mowa w art. 86 ww. ustawy.
4. Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Tczewa – do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku, w terminie 14 dni od daty doręczenia tej decyzji. Przed upływem terminu dla 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. Skutkiem zrzeczenia się odwołania jest brak możliwości zaskarżenia decyzji do organu odwoławczego i wniesienia skargi do sądu administracyjnego.

Załącznik nr 1

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 82 ust. 3 ustawy ooś.

Otrzymują:

1. Katarzyna Czajkowska-Wybranowska - Pełnomocnik

21-500 Biała Podlaska ul. Sidorska 83

2. Strony – powyżej 10 – Obwieszczenie

3. BOŚ a/a

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku

80 - 748 Gdańsk, ul. Chmielna 54/57

2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Tczewie

83-110 Tczew, ul. Obr. Westerplatte 10

3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Tczewie

83-110 Tczew, ul. 30 Stycznia 50

Wytworzyła: Ewa Banaszak

ZAŁĄCZNIK NR 1
do decyzji nr BOŚ.6220.1.2025.EB Dokument 24 z dnia 10.12.2025 r.

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Planowane przedsięwzięcie polega na realizacji zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z usługami i infrastrukturą towarzyszącą. Planuje się wykonanie 5 budynków (5 kubatur naziemnych) oznaczonych roboczo numerami od 01 - 05. W obrębie dwóch z budynków przewiduje się funkcje usługowe w postaci np. sklepu osiedlowego, usług kosmetycznych, salonów fitness, lokali gastronomicznych. Dla nowo projektowanych obiektów kubaturowych zakłada się wysokość ok. 13,5 m, o 4 kondygnacjach nadziemnych z dopuszczalnością realizacji części obiektu o niższej wysokości (np. 3 kondygnacje nadziemne). Dachy wszystkich budynków będą dachami płaskimi (tj. spadki połaci do 11°). Budynki zostaną usytuowane na halach garażowych zlokalizowanych w poziomie kondygnacji -1. W obrębie hal garażowych zlokalizowane zostaną również pomieszczenia techniczne, komórki lokatorskie, miejsca na rowery (wiaty rowerowe lub tzw. rowerownie). Poziom parteru zostanie ukryty w skarpach ziemnych. Budynkami lub budowlami pomocniczymi mogą być m.in. ściany oporowe, ewentualne obiekty trafostacji, inne wzmocnienia skarp.

Przewiduje się realizację:

- ok. 233 mieszkań oraz o łącznej powierzchni użytkowej (PUM) ok. 11 143 m²;
- przestrzeń usługową o łącznej powierzchni użytkowej (PUU) ok. 661 m²;
- ok. 304 miejsca postojowe, z czego ok. 83 miejsca naziemne (w tym kilka miejsc naziemnych dla usług) i ok. 221 miejsc podziemnych w obrębie projektowanych 5 hal garażowych o jednej kondygnacji podziemnej.

Posadzki parterów nowobudowanych obiektów mieszkalnych będą posadowione na rzędnych ok. 12,74 – 14,00 m n.p.m. Docelowe rzędne terenu będą zbieżne z ww. poziomami posadzek parteru. Dojścia piesze spełniają wymóg dopuszczalnego nachylenia dla chodników.

Powierzchnia zabudowy części nadziemnej obiektów kubaturowych wyniesie ok. 5 500 m², Komunikacja w budynkach będzie zapewniona poprzez wiatrołapy, korytarze komunikacyjne w obrębie danej kondygnacji oraz klatki schodowe i szyby windowe (w układzie pionowym między kondygnacjami). Pod częścią nadziemną obiektów usytuowane będą hale garażowe. Całkowita powierzchnia zabudowy części podziemnej będzie wynosić ok. 8 976 m².

Wjazd na teren analizowanego zespołu zabudowy zaprojektowano wjazdem od strony zachodniej z ul. Czatkowskiej. Komunikacja po terenie będzie odbywać się utwardzonymi drogami wewnętrznymi obsługującymi poszczególne budynki, przy których zostaną też wydzielone terenowe miejsca postojowe.

Przy budynkach zaplanowano utwardzone zjazdy do hal parkingowych. Dodatkowo uzupełnieniem układu komunikacyjnego osiedla będą ciągi piesze (chodniki) i pieszo-rowerowe. Wolne przestrzenie między budynkami, wokół nich i wzdłuż ciągów komunikacyjnych zostaną zagospodarowane zróżnicowaną zielenią (drzewa, krzewy, nawierzchnie trawiaste, rośliny zielne), w tym tzw. zielonymi dachami na stropach hal garażowych, obiektami małej architektury (urządzenia placów zabaw i siłowni zewnętrznych, ławki, kosze na odpadki, wiaty / stojaki rowerowe, itp.)

Budynki wchodzące w skład kompleksu zabudowy zlokalizowane będą na działkach nr 172/4 i 172/2 obręb 7 Miasto Tczew. Infrastruktura towarzysząca zostanie również zlokalizowana na następujących działkach przyległych do ww. działek tj. 173/2, fragment ul. Czatkowskiej (dz. nr 171), na której zrealizowany zostanie zjazd oraz do której nastąpią włączenia sieci, fragmenty działek basenu dawnej stoczni (dz. nr 170), Kanału Młyńskiego (dz. nr 173/1 i 210) z uwagi na to, że prace związane z przedsięwzięciem mogą być prowadzone na granicy lub w obrębie ww. działek.

Całkowita powierzchnia terenu przedsięwzięcia wyniesie ok. 3,596 ha. Łączna powierzchnia parkingów (podziemnych i jako terenowe miejsca postojowe) oraz infrastruktury jej towarzyszącej wyniesie ok. 1,20 ha.

W skład infrastruktury technicznej towarzyszącej zabudowie będą wchodzić:

- przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektryczne, gazowe;
- instalacja zewnętrzna kanalizacji deszczowej, sanitarnej, instalacja zewnętrzna elektryczna wraz z ewentualnymi trafostacjami, instalacja gazowa;
- oświetlenie terenu, instalacja teletechniczna;
- tereny utwardzone tj. chodniki, dojścia;
- tereny nieutwardzone tj. tereny zielone, nawierzchnie place zabaw, ewentualne obiekty hydrofitowe do zagospodarowania wód opadowych na terenie;
- mała architektura tj. ławki, śmietniki, urządzenia placów zabaw, wiaty/stojaki rowerowe itp.

Realizację całego przedsięwzięcia planuje się na ok. 5 lat – obiekty będą powstawały etapowo, poczynając od budynku nr 01.

Z przedłożonej dokumentacji wynika, że przy zachowaniu założonego reżimu technologicznego i realizacji przedstawionych rozwiązań technicznych analizowane przedsięwzięcie będzie spełniało wymagania w zakresie ochrony środowiska.