

Wójt Gminy Tczew

83-110 Tczew, ul. Lecha 12

Woj. pomorskie

Tczew, dnia 14 maja 2026 r.

WKI.6220.25.2025

DECYZJA

o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie z art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1961) (zwanej dalej k.p.a.) w związku z art. 71 ust. 1 i 2 pkt 2, art. 72, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt. 4, art. 84 oraz art. 85 ust. 1, ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn.zm.) (zwanej dalej ustawą ooś), a także z § 3 ust 1 pkt 55 litera b tiret drugi, rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), **po rozpatrzeniu wniosku** [REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE] **reprezentowanych przez pełnomocnika - Panią Sarę Słojewską Sęk, z dnia 9.10.2025 r. (data wpływu 14.10.2025 r.), uzupełnionego w dniu 30.10.2025 r. oraz 07.11.2025 r. w sprawie o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod nazwą: „Budowa 56 budynków jednorodzinnych na działkach: 1/66, 1/67, 1/68, 1/69, 1/70, 1/71, 1/76, 1/77, 1/78, 1/79, 1/80, 1/81, 1/82, 1/85, 1/86, 1/87, 508/2, 508/3, 508/4, 508/5, 508/6, 508/10, 508/11, 508/12, 508/13, 508/14, 508/15, 508/16 wraz z infrastrukturą, gmina Tczew, powiat tczewski, obręb Miłobądz, województwo pomorskie”, Wójt Gminy Tczew**

orzeka, co następuje:

- I. Stwierdzam brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pod nazwą: **„Budowa 56 budynków jednorodzinnych na działkach: 1/66, 1/67, 1/68, 1/69, 1/70, 1/71, 1/76, 1/77, 1/78, 1/79, 1/80, 1/81, 1/82, 1/85, 1/86, 1/87, 508/2, 508/3, 508/4, 508/5, 508/6, 508/10, 508/11, 508/12, 508/13, 508/14, 508/15, 508/16 wraz z infrastrukturą, gmina Tczew, powiat tczewski, obręb Miłobądz, województwo pomorskie”**.
- II. Określam istotne warunki i wymagania dotyczące ochrony środowiska na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia:
 1. Prace ziemne i budowlane prowadzić poza okresem lęgowym ptaków. tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia. Dopuszcza się prowadzenie prac w ww. okresach po

wykluczeniu przez specjalistę ornitologa lęgów ptaków, co należy potwierdzić wpisem do protokołu z nadzoru przyrodniczego.

2. Podczas prowadzenia wykopów zabezpieczyć plac robót płótkiem z siatki herpetologicznej przed przedostaniem się do wykopów małych zwierząt. Każdorazowo przed przystąpieniem do dalszych prac przeprowadzać kontrolę wykopów. Uwięzione zwierzęta niezwłocznie przenieść poza teren objęty pracami, na właściwe dla nich siedliska. Przenoszenie prowadzi pod nadzorem przyrodnika oraz przy użyciu rękawiczek ochronnych. Używany do tego sprzęt dezynfekować. Wyniki nadzoru potwierdzić wpisem do protokołu z nadzoru przyrodniczego.
3. Uciążliwość akustyczną, związaną z realizacją przedmiotowego przedsięwzięcia minimalizować poprzez prowadzenie prac budowlanych w porze dziennej (w godz. 6.00 – 22.00).
4. W przypadku kolizji elementów planowanej instalacji z urządzeniami melioracyjnymi lub drenarskimi należy zrealizować stosowne prace inżynierskie mające zapewnić ciągłość urządzeń melioracji wodnych. W razie uszkodzenia infrastruktury melioracyjnej bądź drenarskiej w trakcie trwania prac, Inwestor zobowiązany jest dokonać zgłoszenia tego faktu do stosownych organów, a następnie naprawy uszkodzonego odcinka.
5. Prace budowlane prowadzić z należytą ostrożnością z wykorzystaniem sprawnego technicznie sprzętu.
6. Miejsca postoju maszyn i urządzeń budowlanych, stwarzających zagrożenie zanieczyszczenia środowiska gruntowo - wodnego substancjami ropopochodnymi szczelnie utwardzić oraz wyposażyć w maty sorpcyjne.
7. Sypkie materiały budowlane zabezpieczyć przed rozwiewaniem w celu zapobiegania wtórnej emisji zanieczyszczeń pyłowych poprzez ich osłonięcie, np. plandekami.
8. Wykorzystywać nowoczesny, sprawny technicznie sprzęt, w celu minimalizacji ryzyka zaistnienia awarii i potencjalnego przedostania się do środowiska jakichkolwiek zanieczyszczeń.
9. Zaplecze budowy zorganizować na terenie inwestycji, w sposób eliminujący zagrożenie przedostania się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego, poprzez:
 - zabezpieczenie przed spływami poprzez zakrycie materiałów budowlanych takich jak żwir, kruszec, cement itp.;
 - prowadzenie konserwacji i naprawy maszyn pracujących na placu budowy na terenach specjalnie do tego przygotowanych – na uszczelnionym podłożu;
 - wyposażenie terenu przedsięwzięcia, plac budowy w sorbenty do neutralizacji oraz usuwania substancji szkodliwych, w tym ropopochodnych (np. paliw, smarów) i syntetycznych (np. olejów). W przypadku wycieku do środowiska substancji ropopochodnych: zabezpieczyć wyciek przed przedostaniem się do wód powierzchniowych i gruntowych. Zapewnić sprawne usunięcie go z powierzchni wody lub gruntu oraz w przypadku zanieczyszczenia gruntu zapewnić sprawne jego zebranie i usunięcie przez uprawniony podmiot.

10. Realizację inwestycji przeprowadzić tak, aby w wyniku jej wykonania oraz eksploatacji nie doszło do zmiany stosunków wodnych, mogących spowodować szkody na gruntach sąsiednich.
11. Unikać pozostawiania niezasypanych wykopów, które mogłyby stać się tymczasowymi zbiornikami retencyjnymi spływających wód opadowych.
12. Unikać odkładania ziemi z wykopów na drodze spływu powierzchniowego wód, co może doprowadzić do wymywania zanieczyszczeń z hałd lub gromadzenia się wód i powstawania podtopień.
13. Wodę do celów socjalno-bytowych mieszkańców pobierać z indywidualnych ujęć wód podziemnych, do czasu rozbudowy sieci wodociągowej.
14. Powstające ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej.
15. Szczelne zbiorniki bezodpływowe na ścieki socjalno-bytowe powinny posiadać odpowiednie atesty szczelności w celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami.
16. Odpady wytwarzane na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji gromadzić w sposób selektywny, w miejscach i pojemnikach przystosowanych do gromadzenia danego rodzaju odpadu, a następnie przekazać odpady do odzysku lub unieszkodliwiania
17. Do nasadzeń roślinności wykorzystywać gatunki roślin rodzimych geograficznie i siedliskowo, w tym pyłkodajnych i nektarodajnych.

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

Tutejszy organ nie stwierdza potrzeby przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko, informacje zawarte w karcie informacyjnej przedsięwzięcia są wystarczające do określenia uwarunkowań do projektu budowlanego.

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

- złożenia do organu właściwego do wydania decyzji (o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1, 10, 14 i 18 ustawy o 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.

Uzasadnienie

Decyzję wydano po rozpatrzeniu wniosku z dnia 9.10.2025 r. (data wpływu 14.10.2025 r.), uzupełnionego w dniu 30.10.2025 r. i 07.11.2025 r. o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod nazwą: „**Budowa 56 budynków jednorodzinnych na działkach: 1/66, 1/67, 1/68, 1/69, 1/70, 1/71, 1/76, 1/77, 1/78, 1/79, 1/80, 1/81, 1/82, 1/85, 1/86, 1/87, 508/2, 508/3, 508/4, 508/5, 508/6, 508/10, 508/11, 508/12, 508/13, 508/14, 508/15, 508/16 wraz z**

infrastrukturą, gmina Tczew, powiat tczewski, obręb Miłobądz, województwo pomorskie”.

W dniu 14.10.2025 r. na wniosek Inwestorów – osób fizycznych reprezentowanych przez pełnomocnika Panią Sarę Słojewską-Sęk zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 56 budynków jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą. Wysokość budynków nie przekroczy 11 m. Budynki mieszkalne będą niepodpiwniczone, z użytkowym poddaszem i wbudowanym garażem. Łączna powierzchnia działek wynosi 89 007 m², z czego 5 600 m² (6,3%) zajmie zabudowa budynków, 11 493 m² (12,9%) zostanie przeznaczony na nawierzchnie utwardzone z nawierzchni półprzepuszczalnej, a pozostała część 71 914 m² (80,8%), pozostanie powierzchnią biologicznie czynną.

Inwestor dopuszcza możliwość etapowania inwestycji.

Do wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach załączono zgodnie z art. 74 ustawy ooś:

- kartę informacyjną przedsięwzięcia (dalej zwana KIP) wraz z uzupełnieniem,
- 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,
- 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 wraz z wyznaczoną odległością, o której mowa w ust. 3 a pkt 1 ww. ustawy,
- opłatę skarbową za wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Przedsięwzięcie zgodnie z przedłożonym wnioskiem jest kwalifikowane według rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) jako:

- § 3 ust. 1 pkt 55 litera b) tiret drugie – „zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą: nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniej niż 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze”.

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

W związku z czym realizacja ww. przedsięwzięcia wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Na planowanym terenie inwestycji nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Biorąc pod uwagę rodzaj i lokalizację przedsięwzięcia organem właściwym do wydania decyzji w niniejszej sprawie zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś jest Wójt Gminy Tczew.

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: WKI.6220.25.2025 z dnia 12.11.2025 r.

Stosownie do treści art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy, 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, Wójt Gminy Tczew pismem znak: WKI.6220.25.2025 z dnia 12.11.2025 r. wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tczewie oraz Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gdańsku o wyrażenie opinii w przedmiocie konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko oraz zakresu ewentualnego raportu oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

W odpowiedzi na ww. Obwieszczenie znak: WKI.6220.25.2025, z dnia 12.11.2025 r. do tut. organu dnia 14.11.2025 r. wpłynęło pismo strony o udostępnienie ww. wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Żądane dokumenty zostały udostępnione dnia 26.11.2025 r.

Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Gdańsku pismem znak: GG.ZZŚ.4901.500.1.2025.KK, z dnia 24.11.2025 r. (data wpływu: 24.11.2025.r.) wystąpił o uzupełnienie złożonej dokumentacji sprawy. Wójt Gminy Tczew pismem znak: WKI.6220.25.2025, z dnia 1.12.2025 r. wezwał Wnioskodawcę do złożenia uzupełnienia przedłożonej dokumentacji.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku postanowieniem znak: RDOŚ-Gd-WOO.4220.718.2025.AKĆ.1 z dnia 01.12.2025 r. (data wpływu: 01.12.2025 r.) wyraził opinię

o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i wskazał na konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach określonych warunków dotyczących etapu realizacji i eksploatacji planowanego przedsięwzięcia polegającego na „Budowie 56 budynków jednorodzinnych na działkach: 1/66, 1/67, 1/68, 1/69, 1/70, 1/71, 1/76, 1/77, 1/78, 1/79, 1/80, 1/81, 1/82, 1/85, 1/86, 1/87, 508/2, 508/3, 508/4, 508/5, 508/6, 508/10, 508/11, 508/12, 508/13, 508/14, 508/15, 508/16 wraz z infrastrukturą, gmina Tczew, powiat tczewski, obręb Miłobądz, województwo pomorskie”, które tut. organ przytoczył w niniejszym rozstrzygnięciu.

Następnie Inwestor w dniu 15.12.2025 r. złożył uzupełnienia dokumentacji (datowanej na dzień 15.12.2025 r.) wskazanej przez Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Gdańsku. W dalszej kolejności dokumenty zostały przekazane przez organ do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tczewie oraz Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gdańsku w sprawie uzupełnienia przedłożonej dokumentacji dotyczącej wydania opinii, co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia pismem znak: WKI.6220.25.2025, z dnia 19.12.2025 r.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku pismem znak: RDOŚ-Gd-WOO.4220.718.2025.AKĆ.3 z dnia 31.01.2026 r. poinformował, że w odniesieniu do pisma z dnia 19.12.2025 r. (wpływ 23.12.2025 r.) Wójta Gminy Tczew, przekazującego wyjaśnienia Inwestora (z dnia 15.12.2025 r.), stanowiące odpowiedź na wezwanie Dyrektora Zarządu zlewni w Gdańsku do uzupełnienia dokumentacji w sprawie, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku podtrzymuje stanowisko wyrażone w postanowieniu znak: RDOŚ-Gd-WOO.4220.718.2025.AKĆ.1 z dnia 01.12.2025 r.

Następnie w toku prowadzonego postępowania w dniu 29.12.2025 r. oraz 07.01.2026 r. wpłynęło pismo strony o dokonania analizy i wyjaśnienie czy realizacja przedmiotowej inwestycji wpłynie na warunki gruntowo-wodne sąsiednich działek.

Zgłoszone uwagi zostały szczegółowo przeanalizowane i uwzględnione w rozstrzygnięciu przedmiotowej decyzji.

Tut. organ pismami znak: WKI.6220.25.2025 z dnia 12.01.2026 r. oraz z dnia 20.01.2026 r., oraz przekazał Inwestorowi kopie ww. pism z prośbą o ustosunkowanie się do wniesionych uwag. Na wniesione uwagi strony Inwestor w dniu 23.01.2026 r. złożył wyjaśnienia.

Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Gdańsku pismem znak: GG.ZZŚ.4901.500.2.2025.KK z dnia 15.01.2026 r. (data wpływu: 15.01.2026.r.) ponownie wezwał Inwestora do złożenia wyjaśnień i uzupełnienia przedłożonej Karty Informacyjnej przedsięwzięcia oraz doprecyzowania informacji. Pismem znak: WKI.6220.25.2025 z dnia 21.01.2026 r. ponowione pismem znak: WKI.6220.25.2025 z dnia 28.01.2025 Wójt Gminy Tczew ponownie wezwał Wnioskodawcę do złożenia uzupełnienia przedłożonej dokumentacji.

Następnie Inwestor w dniu 02.02.2026 r. złożył uzupełnienia dokumentacji (datowanej na dzień 28.01.2026 r.) wskazanej przez Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie

Zarządu Zlewni w Gdańsku. W dalszej kolejności przedłożone uzupełnienie wraz z wyjaśnieniem co do uwag strony zostały przekazane przez organ do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tczewie oraz Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Tczewie w sprawie uzupełnienia przedłożonej dokumentacji dotyczącej wydania opinii, co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia pismem znak: WKI.6220.25.2025, z dnia 11.02.2026 r.

Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Gdańsku pismem znak: GG.ZZŚ.4901.500.3.2025.KK, z dnia 23.02.2026 r. (data wpływu: 23.02.2026.r.) ponownie wezwał Inwestora do złożenia wyjaśnień i uzupełnienia przedłożonej Karty Informacyjnej przedsięwzięcia oraz doprecyzowania informacji. Pismem znak: WKI.6220.25.2025, z dnia 26.02.2026 r. Wójt Gminy Tczew ponownie wezwał Wnioskodawcę do złożenia uzupełnienia przedłożonej dokumentacji. Inwestor w dniu 09.03.2026 r. złożył uzupełnienia dokumentacji (datowanej na dzień 09.03.2026 r.) wskazanej przez Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Gdańsku. W dalszej kolejności dokumenty zostały przekazane przez organ do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tczewie oraz Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gdańsku w sprawie uzupełnienia przedłożonej dokumentacji dotyczącej wydania opinii, co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia pismem znak: WKI.6220.25.2025, z dnia 20.03.2026 r.

Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Gdańsku pismem znak: GG.ZZŚ.4901.500.4.2025.KK z dnia 27.03.2026 r. (data wpływu: 27.03.2026 r.) wyraził opinię, iż dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie stwierdza potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i wskazał na konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach określonych warunków i wymagań, które tut. organ przytoczył w niniejszym rozstrzygnięciu.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku pismem znak: RDOŚ-Gd-WOO.4220.718.2025.AKĆ.4 z dnia 13.04.2026 r. poinformował, że w odniesieniu do pisma z dnia 20.03.2026 r. (wpływ 20.03.2026 r.) Wójta Gminy Tczew, przekazującego wyjaśnienia Inwestora (z dnia 15.12.2025 r.), stanowiące odpowiedź na wezwanie Dyrektora Zarządu zlewni w Gdańsku do uzupełnienia dokumentacji w sprawie, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku podtrzymuje stanowisko wyrażone w postanowieniu znak: RDOŚ-Gd-WOO.4220.718.2025.AKĆ.1 z dnia 01.12.2025 r.

Zgodnie z art. 78 ust. 4 u.o.o.ś. niewydanie przez właściwe organy Państwowej Inspekcji Sanitarnej opinii, o których mowa w art. art. 70 ust. 1 pkt 2, art. 77 ust. 1 pkt 2 i art. 90 ust. 2 pkt 2, odpowiednio w terminie, o którym mowa w art. 64 ust. 4, art. 70 ust. 3, art. 77 ust. 6 i art. 90 ust. 6 u.o.o.ś. traktuje się jako brak zastrzeżeń.

Zatem niewydanie opinii przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tczewie zostało uznane jako brak zastrzeżeń.

Zgodnie z art. 10 § 1 ustawy k.p.a Obwieszczeniem znak: WKI.6220.25.2025 z dnia 02.04.2026.r. Wójt Gminy Tczew przed wydaniem decyzji powiadomił strony postępowania o wydaniu przez Dyrektora Zarządu Zlewni w Gdańsku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie: Opinii znak: GG.ZZŚ.4901.500.4.2025.KK z dnia 27.03.2026 r. oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku: Postanowienia znak: RDOŚ-Gd-WOO.4220.718.2025.AKĆ.1 z dnia 01.12.2025 r. (data wpływu: 01.12.2025 r.); opinii i uzgodnień w przedmiotowej sprawie, a także o prawie wypowiedzenia się, co zebranych dowodów i materiałów, możliwości zapoznania się z aktami sprawy, uzyskania wyjaśnień w sprawie, możliwości składania wniosków i zastrzeżeń. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły dodatkowe uwagi ani wnioski stron w przedmiotowej sprawie.

Wójt Gminy Tczew na podstawie uzyskanych opinii oraz przeprowadzonej analizy uwzględniającej kryteria wynikające z art. 63 ust. 1 pkt 1-3 ustawy ooś, nie stwierdził dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Wójt Gminy Tczew w trakcie postępowania dokonał analizy skali i rodzaju oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia w następujący sposób:

1. Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia

W ramach zamierzenia inwestycyjnego przewiduje się realizację 56 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, które powstaną na 28 działkach ewidencyjnych w obrębie Miłobądz, gmina Tczew, powiat tczewski, województwo pomorskie. Na każdej działce przewidziano dwa budynki mieszkalne, z których każdy będzie miał powierzchnię zabudowy około 100 m².

Budynki będą parterowe lub parterowe z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczone, a ich wysokość nie przekroczy 11 metrów. Każdy budynek zostanie wyposażony we wbudowany garaż lub przewidziano miejsca postojowe na terenie działki dla 1–2 samochodów. Budynki będą wznoszone w technologii tradycyjnej, murowanej, ze stropami żelbetowymi oraz drewnianą więźbą dachową. Dachy zostaną pokryte materiałami dachowymi zgodnymi z obowiązującymi normami budowlanymi, a elewacje będą ocieplone styropianem lub wełną mineralną, zapewniającą odpowiedni współczynnik przenikania ciepła. Okna wykonane zostaną z profili PCV, a drzwi zewnętrzne z aluminium – wszystkie elementy będą spełniały aktualne przepisy dotyczące izolacyjności cieplnej i bezpieczeństwa.

W ramach inwestycji przewidziano pełne uzbrojenie budynków w media. Energia elektryczna będzie pobierana z sieci, poprzez projektowane przyłącza. Inwestor przewiduje również możliwość instalacji paneli fotowoltaicznych, wspierających wykorzystanie odnawialnych źródeł energii. Każdy budynek będzie posiadał indywidualne źródło ogrzewania, w głównej mierze będą pompy ciepła.

Realizowane będą tereny utwardzone oraz tereny zieleni urządzonej. Tereny utwardzone wykonane zostaną z nawierzchni półprzepuszczalnej.

Planowane obiekty mieszkalne posadowione zostaną na ławach fundamentowych lub płycie fundamentowej na głębokości ok. 0,8-1,2 m p.p.t. Przewiduje się lokalne pogłębienia do głębokości ok. 1,5 p.p.t. Wykopy będą miały charakter czasowy i będą prowadzone etapowo, dla każdego budynku oddzielnie. W trakcie wykonywania wykopów pod fundamenty obiektów

nie przewiduje się wystąpienia potrzeby trwałego i głębokiego odwodnienia terenu. Inwestor zaznacza, że możliwa jest jedynie tymczasowa, krótkotrwała redukcja wody opadowej lub sączeń powierzchniowych w obrębie wykopu, realizowana za pomocą pomp powierzchniowych lub poprzez lokalne odpompowanie wody nagromadzonej po opadach. Zasięg oddziaływania ograniczy się wyłącznie wewnątrz wykopu lub bezpośrednio na jego obrzeżach (do ok. 1–2 m). Woda gromadząca się w wykopie (woda opadowa lub powierzchniowa) będzie odprowadzana w granicach działki Inwestora, poprzez rozsączenie w gruncie lub powierzchniowe odprowadzenie na teren biologicznie czynny. W ramach inwestycji nie planuje się trwałego podnoszenia ani obniżania rzędnych terenu ponad poziom wynikający z niwelacji budowlanej. Ewentualne wyrównanie terenu wyniesie do 20–30 cm.

Woda na cele socjalno-bytowe mieszkańców planowanych budynków pobierana będzie z indywidualnych ujęć wód podziemnych, po jednej studni wierconej dla każdego projektowanego budynku. Inwestor wystąpił do gestora sieci wodociągowej z wnioskiem o wydanie warunków technicznych przyłączenia – na chwilę obecną brak jest technicznych możliwości przyłączenia planowanych budynków do sieci wodociągowej. Według informacji zawartych w Karcie informacyjnej przedsięwzięcia, po rozbudowie ww. sieci, przewiduje się podłączenie inwestycji do wodociągu. W związku z powyższym, zaznacza się, że studnie indywidualne są rozwiązaniem czasowym do momentu wykonania rozbudowy sieci wodociągowej i przyłączy. Planowane studnie zlokalizowane zostaną na każdej działce budowlanej w miejscu zapewniającym zachowanie minimalnych odległości – 5 m od granicy działki, 15 m od przewodów kanalizacyjnych oraz 30 m od zbiorników bezodpływowych.

Zakłada się wykonanie studni ujmujących wodę z utworów czwartorzędowych, której maksymalna głębokość będzie wynosić do 30 m p.p.t. Inwestor zaznacza, że w przypadku gdy nie będzie możliwości ujmowania wody z poziomu czwartorzędowego, możliwe jest wykonanie ujęć ujmujących piętro kredowe. W przypadku ujęcia kredowego głębokość studni będzie przekraczać 100 m p.p.t. Pojedyncza studnia obudowana zostanie rurami osłonowymi i filtrowymi PCV/stalowymi oraz zostanie wyposażona w pompę głębinową.

Zgodnie z opinią hydrogeologiczną określającą warunki hydrogeologiczne na działkach inwestycyjnych położonych w obrębie Miłobądz, z grudnia 2025 r., średnie dobowe zapotrzebowanie na wodę zostało określone na ok. $Q_{sr\ d} = 0,70\ m^3/d$, z założeniem, że pojedynczy budynek będzie zamieszkiwało 5 mieszkańców. Natomiast maksymalne dobowe zapotrzebowanie na wodę zostało określone na poziomie ok. $Q_{max\ d} = 1,40\ m^3/d$.

Projektowane studnie posiadać będą większą wydajność niż wartości maksymalne.

Po wykonaniu rozbudowy sieci wodociągowej wraz z przyłączami, studnie zostaną zlikwidowane poprzez: demontaż armatury studziennej, dezynfekcję i płukanie, zarurowanie i wypełnienie kolumny materiałem internym oraz odtworzenie ciągłości warstw izolacyjnych.

Powstające ścieki bytowe, do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej i podłączenia budynków do niej, będą odprowadzane do bezodpływowych szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe o pojemności $10\ m^3$.

Wody opadowe i roztopowe powstające na terenie inwestycji planuje się zagospodarować w granicach działek poprzez ich retencjonowanie oraz infiltrację do gruntu przy wykorzystaniu rozwiązań tj. studnie chłonne, skrzynki rozsączające lub inne systemy retencyjno-rozsączające.

Podczas eksploatacji przedmiotowej inwestycji powstawały będą odpady, które magazynowane będą selektywnie w odpowiednio oznakowanych pojemnikach w wydzielonym miejscu. Po zebraniu odpowiednich partii transportowych odpady przekazywane będą odbiorcom posiadającym wymagane zezwolenia na zbieranie lub przetwarzanie odpadów.

Zaprojektowano drogi wewnętrzne prowadzące do działek przez działki nr 1/72, 508/7, 508/8 oraz wydzieloną na drogę dojazdową działką nr 1/110, utwardzone nawierzchnią półprzepuszczalną, a także dojścia piesze i miejsca postojowe.

Tereny wokół budynków zostaną odpowiednio zagospodarowane. Na każdej działce przewidziano również tereny zielone, które będą pełniły funkcje rekreacyjne oraz izolacyjne. Łączna powierzchnia terenu przeznaczonego pod zabudowę wynosi około 5 600 m². Na każdym budynku przewidziano miejsce dla średnio trzech osób, co daje całkowitą liczbę potencjalnych mieszkańców na poziomie 168 osób.

Inwestor dopuszcza możliwość etapowania inwestycji – poszczególne działki mogą zostać sprzedane nabywcom indywidualnym. W związku z powyższym, inwestycja może być wykonywana etapami.

2. Usytuowanie przedsięwzięcia

Przedmiotowa inwestycja polegać będzie na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie działek nr 1/66, 1/67, 1/68, 1/69, 1/70, 1/71, 1/76, 1/77, 1/78, 1/79, 1/80, 1/81, 1/82, 1/85, 1/86, 1/87, 508/2, 508/3, 508/4, 508/5, 508/6, 508/10, 508/11, 508/12, 508/13, 508/14, 508/15, 508/16, obręb Miłobądz, gmina Tczew.

Dojazd do planowanych budynków będzie się odbywał wyznaczoną drogą wewnętrzną - działki nr 1/72, 508/7, 508/8 oraz wydzieloną działką ze zjazdem na drogę dojazdową (działką nr 1/110).

Całkowity bilans powierzchni terenu inwestycji przedstawia się następująco:

- Powierzchnia działki ogółem – 89007600 m²
- Powierzchnia zabudowy – 511493 m

Powierzchnia utwardzona – 71914 m²

- Powierzchnia biologicznie czynna – 71914 m²

Teren planowanej inwestycji obejmuje grunty użytkowane rolniczo oraz powierzchnie porośnięte koszoną roślinnością trawiastą. Wzdłuż granic działek nr 1/67, 1/68 i 1/70 stwierdzono występowanie traw oraz roślinności zielonej typowej dla terenów łąkowych. Na działkach nr 1/87 i 1/71 występują zadrzewienia. Układ budynków został zoptymalizowany pod kątem zachowania istniejących drzew i naturalnych elementów krajobrazu. W pobliżu zlokalizowane są pola uprawne, pojedyncze skupienia drzew oraz rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w trakcie realizacji.

W dalszym sąsiedztwie znajduje się zbiornik wodny wraz z towarzyszącymi zadrzewieniami (dz. nr 508/1). Na terenie inwestycji oraz w jego bezpośrednim otoczeniu nie stwierdzono gatunków roślin chronionych, ani siedlisk szczególnie cennych przyrodniczo.

Na działce nr 508/27, zlokalizowanej poza terenem objętym planowanym przedsięwzięciem, znajduje się sztuczny zbiornik wodny. Dwie działki objęte zamierzeniem inwestycyjnym, tj. działki nr 508/5 oraz 508/6, bezpośrednio sąsiadują z ww. zbiornikiem.

Planowana inwestycja nie przewiduje ingerencji w obręb zbiornika wodnego ani w jego funkcjonowanie. Nie planuje się prowadzenia prac ziemnych w obrębie zbiornika, jego przebudowy, regulacji ani odprowadzania do niego wód opadowych lub roztopowych.

Dodatkowo na działce nr 508/6 zlokalizowana jest studnia drenażowa. W ramach przedsięwzięcia nie planuje się likwidacji ww. studni. Studnia nie będzie odbiornikiem wód opadowych ani roztopowych z projektowanych budynków, a także nie zostanie rozbudowana ani zmodyfikowana.

Podczas przeprowadzonych obserwacji nie stwierdzono miejsc lęgowych ptaków na terenie inwestycji ani na obszarze jej oddziaływania. Należy jednak podkreślić, że teren o charakterze rolniczym może stanowić potencjalne żerowisko dla ptaków występujących w okolicy. Nie zaobserwowano przelotów nietoperzy ani śladów świadczących o wykorzystaniu terenu jako miejsca bytowania (brak odchodów, brak kryjówek). Na analizowanym terenie nie stwierdzono obecności siedlisk dla płazów i gadów, na terenie przedmiotowej inwestycji brak jest terenów podmokłych i potencjalnych kryjówek. Nie odnotowano śladów ich bytowania ani migracji.

Nie zidentyfikowano obecności zwierząt podlegających ochronie ścisłej ani siedlisk rozrodczych gatunków chronionych. Inwestycja zlokalizowana jest w otoczeniu użytków zielonych oraz lasu, co sprzyja występowaniu zwierzyny dzikiej, takiej jak sarny i dziki.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza granicami obszarów Natura 2000.

Najbliżej położone obszary Natura 2000 to:

- ok. 6,5 km na wschód Obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Wisły PLB040003,
- ok. 11,5 km na południowy – wschód Obszar Natura 2000 Dolna Wisła PLH220033,
- ok. 11,6 km na południe Obszar Natura 2000 Waćmierz PLH220031,
- ok. 11,7 km na północny – zachód Obszar Natura 2000 Dolina Kłodawy PLH220007.

W opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku planowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na ww. obszary Natura 2000. Z uwagi na usytuowanie przedsięwzięcia oraz jego charakter i zakres planowanej inwestycji nie spowoduje ona utraty powierzchni, ani fragmentacji siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt chronionych w granicach ww. obszarów Natura 2000.

Lokalizacja przedsięwzięcia wyklucza również jego wpływ na warunki ekologiczne ostoi. Tym samym nie pogorszy stanu ochrony siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków chronionych w granicach ww. obszarów Natura 2000, nie zaburzy integralności poszczególnych obszarów Natura 2000, ani sieci Natura 2000 jako całości. Inwestycja nie będzie wpływała na realizację celów działań ochronnych. Dlatego też nie jest konieczne przeprowadzenie oceny w trybie art. 6.3 Dyrektywy Rady 92/43/EWG.

Inne najbliższej położone obszary objęte ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 ze zm.), to:

- ok. 1,7 km na wschód Obszar Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich.

Jednocześnie tutejszy Organ zaznacza, że decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie zastępuje zezwolenia wydanego w trybie art. 56 ustawy o ochronie przyrody. Na ewentualne zniszczenie siedlisk, okazów, gniazd, płoszenie lub przenoszenie gatunków znajdujących się pod ochroną należy uzyskać zezwolenie w trybie art. 56 ustawy o ochronie przyrody.

Planowane przedsięwzięcie realizowane będzie na terenie nieobjętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gdańsku informuje, iż na podstawie danych z Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły opublikowanym w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 300) planowane przedsięwzięcie znajduje się w regionie wodnym Dolnej Wisły, na obszarze następujących jednolitych części wód:

- powierzchniowych:
 - zlewni jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych o kodzie PLRW20001048643 i nazwie Bielawa z Dopływem ze Skowarcza. Stanowi ona naturalną część wód o złym stanie ogólnym. Ocena stanu na podstawie oceny stanu GIOŚ 2014-2019 i oceny eksperckiej (wg klasyfikacji obowiązującej od 1 stycznia 2022 r.): umiarkowany stan ekologiczny; brak danych o stanie chemicznym. Zlewnia jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego - zagrożona. Cel środowiskowy dla JCWP: umiarkowany stan ekologiczny (złagodzone wskaźniki: [azot ogólny, azot amonowy, fosfor ogólny, fosforany, BZT5, przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C (maksymalna dopuszczalna wartość w wodzie: do 2740 µS/cm)]; pozostałe wskaźniki - II klasa jakości); zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D; dobry stan chemiczny. Dla JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej.
 - zlewni jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych o kodzie PLRW20001148699 i nazwie Motława od Dopływu z Lubiszewa do ujścia wraz z Radunią od Kanału Raduńskiego do ujścia i Kłodawą od Styny do ujścia. Stanowi ona silnie zmienioną część wód o złym stanie ogólnym wód. Ocena stanu na podstawie oceny stanu GIOŚ 2014-2019 i oceny eksperckiej (wg klasyfikacji obowiązującej od 1 stycznia 2022 r.): dobry potencjał ekologiczny; stan chemiczny poniżej dobrego. Zlewnia jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego - zagrożona. Cel środowiskowy dla JCWP: dobry potencjał ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji gatunków o znaczeniu gospodarczym na odcinku cieku głównego Motława w obrębie JCWP (dla troci wędrownej oraz węgorza europejskiego) oraz na dopływie Radunia od ujścia do zapory w Pruszczu Gdańskim (dla troci wędrownej); stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników – stan dobry. Dla JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej.

- podziemnych:
 - jednolitej części wód podziemnych o kodzie PLGW200013. Wskazana JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem (stan ilościowy dobry, stan chemiczny dobry). JCWPd jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego niezagrażona. Cele środowiskowe dla JCWPd to utrzymanie dobrego stanu ilościowego i dobrego stanu chemicznego.

W JCWP znajdują się również obszary chronione przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13), dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie dla którego cele środowiskowe zostały określone w akcie będącym podstawą prawną obszaru. Planowane przedsięwzięcie nie znajduje się na terenie obszarów podlegających ochronie.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest w poza obszarami ochronnymi zbiorników wód lądowych. Na podstawie danych z map zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego (www.isok.gov.pl) opracowanych w ramach Projektu Planu Zarządzania Ryzykiem Powodziowym wynika, że planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960). Przedsięwzięcie nie znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych. Inwestycja położona jest poza terenami ochrony ujęć wód.

3. Rodzaj i skala możliwego oddziaływania przedsięwzięcia na elementy środowiska, zarówno na etapie realizacji, jak i jego funkcjonowania

Oddziaływanie na etapie przygotowania terenu pod realizację inwestycji oraz oddziaływanie przedsięwzięcia na etapie prowadzenia prac budowlanych. Zarówno w jednym jak i drugim przypadku będzie występowała emisja zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do powietrza.

Emisje te będą emisjami niezorganizowanymi. Podczas prowadzonych prac budowlanych związanych z planowaną inwestycją będzie występować emisja zanieczyszczeń gazowych oraz pyłowych. Emisja ta będzie miała charakter niezorganizowany – jej źródło będą stanowić pojazdy oraz maszyny budowlane poruszające się po terenie w związku z prowadzonymi pracami. Zasięg oddziaływania tych emisji ze względu na krótkotrwały okres prowadzenia prac będzie trudny do oszacowania, a same emisje będą miały charakter lokalny. Dzięki zastosowaniu pomp ciepła nie dojdzie do emisji zanieczyszczeń z ogrzewania domów.

Etap realizacji przedsięwzięcia związany jest z przygotowaniem terenu pod inwestycję, w tym niwelację terenu oraz budową domów jednorodzinnych i infrastruktury towarzyszącej.

Oddziaływanie to będzie krótkotrwałe w odniesieniu do każdej działki. Łączny czas emisji zależał będzie od czasu w jakim Inwestorowi uda się zbyć poszczególne nieruchomości oraz od czasu jaki poszczególni nabywcy potrzebowali będą na budowę domów. Emisja hałasu również będzie stanowić emisję niezorganizowaną. Miejsce emisji będzie ściśle związane z miejscem prowadzenia robót. Wielkość emisji uzależniona będzie od rodzaju sprzętu zastosowanego do prowadzenia prac. Na etapie budowy planowanego przedsięwzięcia występować będzie oddziaływanie akustyczne związane z prowadzeniem robót oraz pracą

maszyn budowlanych. Uciążliwości te będą jednak miały charakter krótkotrwały i będą ograniczone jedynie do pory dnia. Na etapie eksploatacji oddziaływanie akustyczne związane będzie z ruchem pojazdów silnikowych po terenie projektowanego osiedla. Hałas emitowany przez pojazdy osobowe nie stanowi oddziaływania ponadnormatywnego. Oddziaływanie akustyczne związane będzie również z montażem w budynkach mieszkalnych urządzeń wentylacyjnych. Urządzenia te charakteryzują się mocą akustyczną ok. 60 dB przy źródle hałasu. Ponadnormatywne oddziaływanie akustyczne dla projektowanych domów jednorodzinnych związane będzie z utrzymaniem terenów zieleni – koszenie kosiarkami spalinowymi, przycinanie żywopłotów itp. Prace te, z uwagi na ich charakter prowadzone będą w porze dnia.

Na etapie realizacji na omawianym terenie będzie odbywał się wzmożony ruch pojazdów, związany z dostarczeniem wszystkich niezbędnych elementów do budowy inwestycji. W celu uniknięcia przedostania się olejów lub benzyny do środowiska gruntowo – wodnego na terenie budowy będą wykorzystywane maszyny i urządzenia budowlane oraz środki transportu, których stan techniczny nie będzie budził zastrzeżeń. Dodatkowo tankowanie paliwa odbywać się będzie poza obszarem przedsięwzięcia na stacjach benzynowych, a wymiana płynów eksploatacyjnych wykonywana będzie w warsztacie zakładowym lub serwisie.

W związku z realizacją inwestycji, konieczne będzie wykonanie wykopów – nadmiar gruntu z wykopów zostanie zagospodarowany na terenie inwestycji. Prace związane z realizacją inwestycji zostaną zlecone zewnętrznej firmie budowlanej. Nadmiar gruntu w postaci urobku zostanie zagospodarowany na terenie inwestycji za pomocą spycharki, natomiast ewentualny nadmiar ziemi (stanowiący odpad o kodzie 17 05 04) zostanie przekazany uprawnionym odbiorcom przez wykonawcę prac budowlanych.

W fazie realizacji inwestycji wytwarzane będą odpady z następujących grup:

- 15 – odpady opakowaniowe; sorbenty, tkaniny do wycierania, materiały filtracyjne i ubrania ochronne nieujęte w innych grupach;
- 17 – odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych);
- 20 – odpady komunalne łącznie z frakcjami gromadzonymi selektywnie.

W fazie eksploatacji inwestycji odpady będą zbierane do pojemników i odbierane przez wyspecjalizowane firmy na podstawie umów. Przewiduje się następujące ilości odpadów:

- odpady komunalne: 300 kg/rok na osobę, co daje nam ok. 50 400 kg/rok dla całej inwestycji;
- odpady budowlane: 100 kg/rok na osobę, co daje nam ok. 16 800 kg/rok dla całej inwestycji

Wszystkie wytwarzane rodzaje odpadów będą gromadzone w wyznaczonych miejscach na terenie wydzielonych posesji w sposób selektywny i nie zagrażający środowisku.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia woda będzie dowożona w odpowiednich zbiornikach i wykorzystywana na cele socjalne oraz na potrzeby prowadzonych prac budowlanych. Natomiast, aby zapewnić zaplecze sanitarne, przewidziano zastosowanie przewoźnych toalet.

Kabiny tego typu są wykonane z twardego polipropylenu odpornego na uszkodzenia mechaniczne. Zbiorniki na fekalia będą opróżniane w miarę potrzeb przez uprawnioną do tego firmę, a ścieki wywożone do oczyszczalni ścieków. Takie zaplecze sanitarne placu budowy nie będzie powodowało zagrożenia zanieczyszczenia gruntu, wód powierzchniowych czy podziemnych.

Odprowadzenie ścieków następować będzie do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe, każdy o wielkości 10 m³, gdyż nie ma sieci kanalizacyjnej.

Ścieki bytowe powstające w wyniku eksploatacji budynków jednorodzinnych zostaną zagospodarowane w sposób zapewniający pełne bezpieczeństwo dla środowiska gruntowo-wodnego oraz zgodność z obowiązującymi przepisami sanitarnymi i ochrony środowiska. Głównym rozwiązaniem przewidzianym na terenie inwestycji są szczelne zbiorniki bezodpływowe, które będą gromadziły powstające ścieki bytowe w sposób hermetyczny, uniemożliwiając ich przedostanie się do gruntu oraz wód powierzchniowych. Zbiorniki te zostaną wykonane z materiałów zapewniających trwałość i szczelność, a ich eksploatacja będzie prowadzona zgodnie z obowiązującymi regulacjami dotyczącymi opróżniania i transportu zawartości.

Dodatkowo, w przypadku wybudowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej w obszarze inwestycji, planowane budynki będą mogły zostać podłączone do systemu kanalizacji gminnej. W takim wariantcie szczelne zbiorniki bezodpływowe pozostaną rozwiązaniem tymczasowym do czasu uruchomienia sieci, a dalsze zagospodarowanie ścieków będzie prowadzone w sposób zorganizowany, zgodny z obowiązującymi przepisami i wymaganiami ochrony środowiska.

W efekcie przyjęte rozwiązania gwarantują, że ścieków bytowych nie będzie się odprowadzać w sposób przypadkowy ani niekontrolowany, a cały system gospodarki ściekowej będzie elastyczny i dostosowany do dostępnej infrastruktury, przy jednoczesnym utrzymaniu nadrzędnej zasady ochrony wód gruntowych i powierzchniowych.

Na działce nr 508/27, zlokalizowanej poza terenem objętym planowanym przedsięwzięciem, znajduje się sztuczny zbiornik wodny. Dwie działki objęte zamierzeniem inwestycyjnym, tj. działki nr 508/5 oraz 508/6, bezpośrednio sąsiadują z ww. zbiornikiem.

Planowana inwestycja nie przewiduje ingerencji w obręb zbiornika wodnego ani w jego funkcjonowanie. W szczególności nie planuje się prowadzenia prac ziemnych w obrębie zbiornika, jego przebudowy, regulacji ani odprowadzania do niego wód opadowych lub ścieków.

Etap realizacji inwestycji

Na etapie realizacji przedsięwzięcia zostaną zastosowane rozwiązania organizacyjne i techniczne mające na celu zabezpieczenie zbiornika wodnego przed ewentualnym zanieczyszczeniem lub uszkodzeniem, w szczególności:

- prowadzenie robót budowlanych w sposób ograniczający możliwość spływu zawieszin mineralnych oraz zanieczyszczeń z terenu budowy w kierunku zbiornika,

- właściwe zabezpieczenie materiałów budowlanych oraz substancji mogących stanowić potencjalne źródło zanieczyszczeń (np. paliwa, oleje) poprzez ich magazynowanie w sposób uniemożliwiający przedostanie się do środowiska gruntowo-wodnego,
- utrzymywanie sprzętu budowlanego w odpowiednim stanie technicznym w celu zapobiegania wyciekom substancji ropopochodnych,
- prowadzenie prac ziemnych w sposób minimalizujący przekształcenia powierzchni terenu oraz ryzyko erozji gruntu.

Ponadto roboty budowlane będą prowadzone wyłącznie w granicach działek objętych inwestycją, bez ingerencji w teren działki nr 508/27.

Etap eksploatacji inwestycji

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia nie przewiduje się oddziaływania na przedmiotowy zbiornik wodny. W szczególności:

- wody opadowe i roztopowe będą zagospodarowywane w granicach działek poprzez ich retencjonowanie i infiltrację do gruntu,
- nie przewiduje się bezpośredniego odprowadzania wód opadowych ani ścieków do zbiornika wodnego.

W związku z powyższym funkcjonowanie planowanej inwestycji nie będzie powodowało zanieczyszczenia wód zbiornika ani zmian w jego funkcjonowaniu.

Uwzględniając zakres planowanych prac, sposób zagospodarowania ścieków bytowych oraz wód opadowych, a także fakt, że inwestycja nie obejmuje ingerencji w obręb zbiornika wodnego, należy stwierdzić, że realizacja oraz eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie spowoduje uszkodzenia ani zanieczyszczenia zbiornika zlokalizowanego na działce nr 508/27.

Wzdłuż granicy sąsiadujących działek nr 508/5 i 508/6 z działką nr 508/27 planuje się zachowanie pasma naturalnej roślinności o szerokości minimum 5 metrów od linii brzegowej zbiornika. Pas ten będzie pełnił funkcję strefy buforowej, ograniczając ryzyko spływu powierzchniowego wód opadowych, erozji gruntu oraz transportu zanieczyszczeń w kierunku zbiornika.

W strefie buforowej nie przewiduje się prowadzenia robót budowlanych ani składowania materiałów budowlanych. Zachowanie istniejącej roślinności oraz ewentualne jej uzupełnienie umożliwi naturalną retencję i filtrację wód opadowych, a także dodatkowo zabezpieczy zbiornik wodny przed przypadkowym zanieczyszczeniem podczas realizacji i eksploatacji inwestycji.

W efekcie strefa buforowa wraz z planowanymi rozwiązaniami zagospodarowania wód opadowych zapewni ochronę zbiornika wodnego przed negatywnymi skutkami inwestycji, bez ingerencji w jego funkcjonowanie.

Wody opadowe odprowadzane będą bezpośrednio do gruntu, w wyniku zajęcia stosunkowo niewielkich powierzchni pod tereny utwardzone nastąpi lokalne ograniczenie infiltracji wody opadowej do gruntu.

Planowana inwestycja nie wpłynie na klimat globalny, w tym na zmienność stanów pogodowych, czas okresu wegetacji, istotną zmianę ilości opadów, wilgotności powietrza, zachmurzenie, wiatry czy nasłonecznienie. Odporność przedsięwzięcia na zmiany klimatu szacuje się jako zadowalającą, przy budowie i utrzymaniu budynków mieszkalnych będą stosowane technologie i materiały, które według współczesnej wiedzy sprawdzają się w warunkach klimatycznych Polski i regionie inwestycji.

Etap realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia nie będzie się wiązał z ryzykiem wystąpienia poważnej awarii lub katastrofy naturalnej. Zastosowane w procesie prac budowlanych surowce i sprzęt nie będą zawierały substancji niebezpiecznych mogących być przyczyną awaryjnego zanieczyszczenia środowiska. Planowany zakres robót budowlanych nie będzie stwarzać ryzyka wystąpienia katastrofy budowlanej w rozumieniu ustawy – Prawo budowlane z dnia 9 lipca 1994 r. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.).

Ze względu na rodzaj inwestycji i zastosowane technologie nie przewiduje się wystąpienia poważnej awarii lub katastrofy naturalnej i budowlanej zarówno na etapie realizacji jak i funkcjonowania planowanego przedsięwzięcia.

Skumulowane oddziaływania

Na etapie realizacji przedsięwzięcia oddziaływania skumulowane mogą wystąpić w przypadku równoczesnego prowadzenia prac budowlanych na innych działkach w sąsiedztwie. Oddziaływania te obejmują głównie: zwiększony ruch pojazdów budowy, emisję hałasu, emisję pyłu. Oddziaływania te będą miały charakter: czasowy, odwracalny, ograniczony przestrzennie do bezpośredniego sąsiedztwa inwestycji.

Biorąc pod uwagę: charakter planowanego przedsięwzięcia (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), skalę inwestycji, istniejący sposób zagospodarowania terenów sąsiednich, brak w bezpośrednim otoczeniu inwestycji przedsięwzięć o znaczącym oddziaływaniu na środowisko, stwierdza się, że nie przewiduje się wystąpienia istotnych oddziaływań skumulowanych, które mogłyby prowadzić do przekroczenia standardów jakości środowiska lub znaczącego pogorszenia stanu poszczególnych jego komponentów, w tym wód powierzchniowych i podziemnych. Oddziaływania planowanego przedsięwzięcia będą miały charakter lokalny, niewielki oraz typowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a zastosowane rozwiązania techniczne w zakresie gospodarki wodno-ściekowej oraz zagospodarowania wód opadowych ograniczą możliwość kumulowania się oddziaływań z innymi przedsięwzięciami.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku po dokonaniu analizy uwarunkowań, w tym miejsca usytuowania przedsięwzięcia, a także jego możliwego oddziaływania na środowisko wyraził opinię, iż nie będzie konieczne przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Stwierdzając brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia organ uwzględnił skalę przedsięwzięcia, wielkość zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji, a także rodzaj i skalę możliwego oddziaływania inwestycji.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Gdańsku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie stwierdził, że po dokonanej analizie załączonej do wniosku karty informacyjnej przedsięwzięcia, uwzględniając charakter, skalę i lokalizację przedsięwzięcia oraz planowane rozwiązania techniczne chroniące środowisko zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji, nie przewiduje się negatywnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na stan jednolitych części wód oraz na realizację celów środowiskowych, określonych dla nich w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły”, przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 300).

Planowana inwestycja nie zalicza się do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647). Nie zachodzi więc konieczność określenia przewidywanego oddziaływania na środowisko wskutek jej wystąpienia.

W związku z rodzajem i lokalizacją planowanego 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.

Dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie uchwalono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 84 ust. 1 i 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko w przypadku, gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, organ prowadzący postępowanie stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Wójt Gminy Tczew po dokonaniu analizy powyższych uwarunkowań, w tym miejsca usytuowania przedsięwzięcia, a także jego możliwego oddziaływania na środowisko stwierdził, iż nie będzie konieczne przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej art. 63 Ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.). Stwierdzając brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia uwzględnił skalę przedsięwzięcia, wielkość zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji, a także rodzaj i skalę możliwego oddziaływania inwestycji.

W związku z wypełnieniem przez wnioskodawcę wszystkich wymogów formalnych do uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, uwzględniając wymogi w zakresie uwarunkowań środowiskowych, a także biorąc pod uwagę rodzaj, charakter, skalę planowanego przedsięwzięcia, a w szczególności miejsce usytuowania przedsięwzięcia i jego możliwe oddziaływanie na środowisko, orzeczono jak w sentencji.

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. Na podstawie art. 127 § 1 i 2, art. 129 § 1 i 2 w związku z art. 17 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku, za pośrednictwem Wójta Gminy Tczew, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.
4. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.
5. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organy, o których mowa w art. 86 ustawy ooś.
6. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich, a także nie jest jednoznaczna z pozwoleniem na budowę.

Wójt Gminy Tczew

Krzysztof Augustyniak

Załącznik nr 1:

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 84 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

Otrzymują:

1. Pełnomocnik wnioskodawców - Pan Sławomir Sawicki, prowadzący działalność gospodarczą pod firmą SAWICCY NIERUCHOMOŚCI Sławomir Sawicki, ul. Hoża 86 lok. 410, 00-682 Warszawa, e-doręczenia: AE:PL-38553-20190-UGDHJ-26,
2. Strony postępowania przez Obwieszczenie,
3. WKI a/a

Do wiadomości:

1. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Gdańsku, ul. Chmielna 54/57, 80-748 Gdańsk
Dotyczy: RDOŚ-Gd-WOO.4220.718.2025.AKĆ.1
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gdańsku, Al. Grunwaldzka 184, 80-266 Gdańsk, Dotyczy: GG.ZZŚ.4901.500.4.2025.KK
3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Tczewie, ul. Obrońców Westerplatte 10, 83-110 Tczew

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Za wydanie niniejszej decyzji dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości 205 zł, na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 3, art. 8 ust. 1 Ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej oraz na podstawie części 1.I.45 załącznika do ww. ustawy

Wójt Gminy Tczew

83-110 Tczew, ul. Lecha 12

Woj. pomorskie

Załącznik nr 1
do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak: WKI.6220.25.2025
z dnia 14 maja 2026 r.

Charakterystyka przedsięwzięcia

Planowana inwestycja polegać będzie na budowie 56 budynków jednorodzinnych na działkach nr 1/66, 1/67, 1/68, 1/69, 1/70, 1/71, 1/76, 1/77, 1/78, 1/79, 1/80, 1/81, 1/82, 1/85, 1/86, 1/87, 508/2, 508/3, 508/4, 508/5, 508/6, 508/10, 508/11, 508/12, 508/13, 508/14, 508/15, 508/16, gmina: Tczew, powiat: tczewski, obręb: Miłobądz, województwo: pomorskie.

Łączna powierzchnia działek wynosi 89 007 m², z czego 5 600 m² (6,3%) zajmie zabudowa budynków, 11 493 m² (12,9%) zostanie przeznaczony na nawierzchnie utwardzone, a pozostała część, czyli 71 914 m² (80,8%), pozostanie powierzchnią biologicznie czynną.

Planuje się budowę po 2 budynki mieszkalne jednorodzinne na jednej działce ewidencyjnej, w sumie 56 budynków mieszkalnych na 28 działkach ewidencyjnych.

Inwestycja może być wykonywana etapami.

Zaprojektowano drogi wewnętrzne prowadzące do działek przez działki nr 1/72, 508/7, 508/8 oraz wydzieloną na drogę dojazdową działką nr 1/110, utwardzone nawierzchnią półprzepuszczalną, a także dojścia piesze i miejsca postojowe.

Powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego, na każdej z wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę, wyniesie 100 m². Wysokość budynków nie przekroczy 11 m. Budynki mieszkalne będą parterowe lub parterowe z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczone. Każdy budynek zostanie wyposażony we wbudowany garaż lub przewidziano miejsca postojowe na terenie działki dla 1–2 samochodów. Budynki będą wznoszone w technologii tradycyjnej, murowanej, ze stropami żelbetowymi oraz drewnianą więźbą dachową. Dachy zostaną pokryte materiałami dachowymi zgodnymi z obowiązującymi normami budowlanymi, a elewacje będą ocieplone styropianem lub wełną mineralną, zapewniającą odpowiedni współczynnik przenikania ciepła. Okna wykonane zostaną z profili PCV, a drzwi zewnętrzne z aluminium – wszystkie elementy będą spełniały aktualne przepisy dotyczące izolacyjności cieplnej i bezpieczeństwa.

Tereny wokół budynków zostaną odpowiednio zagospodarowane. Na każdej działce przewidziano również tereny zielone, które będą pełniły funkcje rekreacyjne oraz izolacyjne.

W ramach inwestycji przewidziano pełne uzbrojenie budynków w media. Energia elektryczna będzie pobierana z sieci, poprzez projektowane przyłącza. Inwestor przewiduje również

możliwość instalacji paneli fotowoltaicznych, wspierających wykorzystanie odnawialnych źródeł energii. Każdy budynek będzie posiadał indywidualne źródło ogrzewania, której w głównej mierze będą pompy ciepła.

Planowane obiekty mieszkalne posadowione zostaną na ławach fundamentowych lub płycie fundamentowej na głębokości ok. 0,8-1,2 m p.p.t. Przewiduje się lokalne pogłębienia do głębokości ok. 1,5 p.p.t. Wykopy będą miały charakter czasowy i będą prowadzone etapowo, dla każdego budynku oddzielnie. W trakcie wykonywania wykopów pod fundamenty obiektów nie przewiduje się wystąpienia potrzeby trwałego i głębokiego odwodnienia terenu. Inwestor zaznacza, że możliwa jest jedynie tymczasowa, krótkotrwała redukcja wody opadowej lub sączeń powierzchniowych w obrębie wykopu, realizowana za pomocą pomp powierzchniowych lub poprzez lokalne odpompowanie wody nagromadzonej po opadach. Zasięg oddziaływania ograniczy się wyłącznie wewnątrz wykopu lub bezpośrednio na jego obrzeżach (do ok. 1–2 m). Woda gromadząca się w wykopie (woda opadowa lub powierzchniowa) będzie odprowadzana w granicach działki Inwestora, poprzez rozsączanie w gruncie lub powierzchniowe odprowadzenie na teren biologicznie czynny. W ramach inwestycji nie planuje się trwałego podnoszenia ani obniżania rzędnych terenu ponad poziom wynikający z niwelacji budowlanej. Ewentualne wyrównanie terenu wyniesie do 20–30 cm.

Woda na cele socjalno-bytowe mieszkańców planowanych budynków pobierana będzie z indywidualnych ujęć wód podziemnych, po jednej studni wierconej dla każdego projektowanego budynku. Inwestor wystąpił do gestora sieci wodociągowej z wnioskiem o wydanie warunków technicznych przyłączenia – na chwilę obecną brak jest technicznych możliwości przyłączenia planowanych budynków do sieci wodociągowej. Według informacji zawartych w Karcie informacyjnej przedsięwzięcia, po rozbudowie ww. sieci, przewiduje się podłączenie inwestycji do wodociągu. W związku z powyższym, zaznacza się, że studnie indywidualne są rozwiązaniem czasowym do momentu wykonania rozbudowy sieci wodociągowej i przyłączy. Planowane studnie zlokalizowane zostaną na każdej działce budowlanej w miejscu zapewniającym zachowanie minimalnych odległości – 5 m od granicy działki, 15 m od przewodów kanalizacyjnych oraz 30 m od zbiorników bezodpływowych.

Zakłada się wykonanie studni ujmujących wodę z utworów czwartorzędowych, której maksymalna głębokość będzie wynosić do 30 m p.p.t. Inwestor zaznacza, że w przypadku gdy nie będzie możliwości ujmowania wody z poziomu czwartorzędowego, możliwe jest wykonanie ujęć ujmujących piętro kredowe. W przypadku ujęcia kredowego głębokość studni będzie przekraczać 100 m p.p.t. Pojedyncza studnia obudowana zostanie rurami osłonowymi i filtrowymi PCV/stalowymi oraz zostanie wyposażona w pompę głębinową.

Zgodnie z opinią hydrogeologiczną określającą warunki hydrogeologiczne na działkach inwestycyjnych położonych w obrębie Miłobądz, z grudnia 2025 r., średnie dobowe zapotrzebowanie na wodę zostało określone na ok. $Q_{sr\ d} = 0,70\ m^3/d$, z założeniem, że pojedynczy budynek będzie zamieszkiwało 5 mieszkańców. Natomiast maksymalne dobowe zapotrzebowanie na wodę zostało określone na poziomie ok. $Q_{max\ d} = 1,40\ m^3/d$.

Projektowane studnie posiadać będą większą wydajność niż wartości maksymalne.

Po wykonaniu rozbudowy sieci wodociągowej wraz z przyłączami, studnie zostaną zlikwidowane poprzez: demontaż armatury studziennej, dezynfekcję i płukanie, zarurowanie i wypełnienie kolumny materiałem internym oraz odtworzenie ciągłości warstw izolacyjnych.

Powstające ścieki bytowe, do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej i podłączenia budynków do niej, będą odprowadzane do bezodpływowych szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe o pojemności 10 m³.

Wody opadowe i roztopowe powstające na terenie inwestycji planuje się zagospodarować w granicach działek poprzez ich retencjonowanie oraz infiltrację do gruntu przy wykorzystaniu rozwiązań tj. studnie chłonne, skrzynki rozsączające lub inne systemy retencyjno-rozsączające.

Podczas eksploatacji przedmiotowej inwestycji powstawały będą odpady, które magazynowane będą selektywnie w odpowiednio oznakowanych pojemnikach w wydzielonym miejscu. Po zebraniu odpowiednich partii transportowych odpady przekazywane będą odbiorcom posiadającym wymagane zezwolenia na zbieranie lub przetwarzanie odpadów.

Zaprojektowano drogi wewnętrzne prowadzące do działek przez działki nr 1/72, 508/7, 508/8 oraz wydzieloną na drogę dojazdową działką nr 1/110, utwardzone nawierzchnią półprzepuszczalną, a także dojścia piesze i miejsca postojowe.

Tereny wokół budynków zostaną odpowiednio zagospodarowane. Na każdej działce przewidziano również tereny zielone, które będą pełniły funkcje rekreacyjne oraz izolacyjne. Łączna powierzchnia terenu przeznaczonego pod zabudowę wynosi około 5 600 m². Na każdym budynku przewidziano miejsce dla średnio trzech osób, co daje całkowitą liczbę potencjalnych mieszkańców na poziomie 168 osób.

Inwestor dopuszcza możliwość etapowania inwestycji – poszczególne działki mogą zostać sprzedane nabywcom indywidualnym. W związku z powyższym, inwestycja może być wykonywana etapami.

Wójt Gminy Tczew

Krzysztof Augustyniak

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
KRZYSZTOF AUGUSTYNIAK;
GMINA TCZEW
Data: 2026.05.14 16:18:41 CEST