

Pruszcz Gdański, dnia 16 września 2026 r.

Odwołujący:

Strona 1
Wpłynęło dnia:

2026 -09- 17

Nr
Zał. Opl. skarb. zł.

Znak sprawy: GK.6220.11.2025

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Gdańsku
za pośrednictwem
Burmistrza Pruszcza Gdańskiego
ul. Grunwaldzka 20, 83-000 Pruszcz Gdański

ODWOŁANIE STRONY POSTĘPOWANIA

*od decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr GK.6220.11.2025/51 z dnia 24 sierpnia 2026 r.
wraz ze zgłoszeniem udziału w charakterze strony, wnioskiem o uwzględnienie statusu strony i wnioskami
dowodowymi*

Działając jako współwłaściciel nieruchomości oznaczonej jako działka oraz
współwłaściciel nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna położonych w Pruszczu
Gdańskim, przy czym działka znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od granic terenu, na
którym ma być realizowane przedsięwzięcie, a zatem jako strona postępowania z mocy art. 74 ust. 3a 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 (Dz.U. z 2026 r. poz. 670,
dalej: „ustawa oos”), na podstawie art. 127 § 1, art. 128 i art. 129 § 1-2 Kodeksu postępowania
administracyjnego wnoszę odwołanie od decyzji Burmistrza Pruszcza Gdańskiego z dnia 24 sierpnia 2026 r., nr
GK.6220.11.2025/51, ustalającej środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na
rozbudowie zespołu zabudowy handlowo-usługowej na działkach nr 17/4 i 17/5, obręb 3 Pruszcz Gdański. Z
ostrożności procesowej wskazuję ponadto, że położenie działki nr poza pasem 100 m, o którym mowa w
art. 74 ust. 3a pkt 1 ustawy oos, nie wyłącza jej z obszaru oddziaływania przedsięwzięcia. Art. 74 ust. 3a pkt 2 i
3 ustawy oos ustanawia bowiem odrębne przesłanki objęcia nieruchomości tym obszarem, niezależne od
kryterium odległościowego: wystąpienie przekroczeń standardów jakości środowiska albo pozostawanie w
zasięgu znaczącego oddziaływania mogącego ograniczyć zagospodarowanie nieruchomości zgodnie z jej
aktualnym przeznaczeniem. Wnoszę zatem o objęcie działki i oceną tych przesłanek i uwzględnienie jej
w obszarze oddziaływania oraz kręgu stron w razie ich potwierdzenia. Jednocześnie zgłaszam swój udział w
sprawie w charakterze strony i wnoszę o formalne uwzględnienie tego statusu w toku postępowania
odwoławczego, bez oczekiwania na jakiegokolwiek odrębne, konstytucyjne „nadanie” praw strony.

ZGŁOSZENIE UDZIAŁU W CHARAKTERZE STRONY I WNIOSEK O UWZGLĘDNIENIE STATUSU STRONY

Niniejszym zgłaszam swój udział w postępowaniu w charakterze strony oraz wnoszę o uznanie i uwzględnienie mojego statusu strony w sprawie zakończonej decyzją Burmistrza Pruszcza Gdańskiego nr GK.6220.11.2025/51 z dnia 24 sierpnia 2026 r. Status ten przysługuje mi bezpośrednio z mocy prawa, ponieważ jestem współwłaścicielem działki ewidencyjnej nr [REDAKTOWANE], położonej w odległości nieprzekraczającej 100 m od granic terenu realizacji przedsięwzięcia. Niezależnie od powyższego, w odniesieniu do działki [REDAKTOWANE] położonej poza pasem 100 m, powołuję się na art. 74 ust. 3a pkt 2 i 3 ustawy ooś.

Zgodnie z art. 74 ust. 3a ustawy ooś stroną postępowania jest podmiot, któremu przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości znajdującej się w obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie, a przez obszar ten ustawa rozumie między innymi przewidywany teren realizacji przedsięwzięcia oraz obszar znajdujący się w odległości 100 m od granic tego terenu. Wobec spełnienia przesłanki ustawowej mój przymiot strony nie zależy od tego, czy organ I instancji uprzednio ujął mnie w wykazie stron ani od wykazania, że na działce [REDAKTOWANE] doszło już do przekroczenia standardów jakości środowiska. W odniesieniu do działki [REDAKTOWANE] organ nie może zatem poprzestać na kryterium 100 m z art. 74 ust. 3a pkt 1, lecz powinien odrębnie zbadać przesłanki z pkt 2 i 3. W wyroku z 24 stycznia 2020 r., II OSK 3964/19, Naczelny Sąd Administracyjny podkreślił, że wątpliwości dotyczące statusu strony w postępowaniu środowiskowym należy rozstrzygać na korzyść podmiotu domagającego się ochrony interesu prawnego. Wyrok ten utrzymał w mocy wyrok WSA w Białymstoku z 18 września 2019 r., II SA/Bk 611/19, w którym zaakcentowano potencjalny charakter oddziaływania, o którym mowa w art. 74 ust. 3a pkt 3. W realiach niniejszej sprawy oznacza to konieczność zweryfikowania w szczególności oddziaływania akustycznego i na stosunki gruntowo-wodne w odniesieniu do działki [REDAKTOWANE]. Niniejsze żądanie nie ma charakteru konstytutywnego wniosku o „nadanie” statusu strony. Służy procesowemu ujawnieniu i uwzględnieniu statusu, który wynika z ustawy, oraz usunięciu ewentualnego pominięcia Odwołującego przez organ I instancji. W konsekwencji wnoszę o przyjęcie i merytoryczne rozpoznanie niniejszego odwołania jako odwołania strony postępowania.

W związku z powyższym wnoszę w szczególności o:

- 1) traktowanie mnie jako strony postępowania w sprawie decyzji nr GK.6220.11.2025/51;
- 2) przyjęcie i merytoryczne rozpoznanie niniejszego odwołania;
- 3) zapewnienie mi czynnego udziału w dalszym postępowaniu odwoławczym, w tym możliwości składania wyjaśnień, wniosków i dowodów;
- 4) umożliwienie mi wglądu do całości akt sprawy oraz wykonywania z nich kopii i fotografii;
- 5) kierowanie do mnie zawiadomień i innych pism w sposób przewidziany przepisami właściwymi dla niniejszego postępowania.

Z ostrożności procesowej, na wypadek powzięcia przez organ jakichkolwiek wątpliwości co do mojego statusu strony, wnoszę o przeprowadzenie dowodu z danych ewidencji gruntów i budynków, dokumentów potwierdzających moje prawa rzeczowe oraz urzędowej mapy ewidencyjnej na okoliczność przysługującego mi prawa współwłasności do działki [REDAKTOWANE] a także położenia tej działki w odległości nieprzekraczającej 100 m od granic terenu przedsięwzięcia, jak również prawa rzeczowego wynikającego ze współwłasności działki [REDAKTOWANE] i jej położenia względem obszaru wyznaczanego na podstawie art. 74 ust. 3a pkt 2 i 3 ustawy ooś. Wnoszę także o ustalenie, z wykorzystaniem map akustycznych, danych modelowych, dokumentacji hydrogeologicznej i materiałów dotyczących odwodnienia, czy działka nr [REDAKTOWANE] znajduje się w zasięgu

oddziaływać mogących powodować przekroczenie standardów jakości środowiska albo ograniczenia w jej zagospodarowaniu. Obowiązek takiego wyjaśnienia wynika również z art. 7, art. 77 § 1 i art. 80 KPA i nie może zostać zastąpiony samym stwierdzeniem, że nieruchomości leży poza pasem 100 m. Wnoszę również o porównanie tych danych z mapą przedłożoną przez inwestora na podstawie art. 74 ust. 1 pkt 3a ustawy ooś. Ewentualne wątpliwości co do legitymacji powinny zostać wyjaśnione na podstawie dokumentów urzędowych, a nie prowadzić do pominięcia odwołania bez merytorycznego zbadania przesłanek statusu strony.

WNIOSKI

Na podstawie art. 127 § 1 i 2, art. 129 § 1 i 2 oraz art. 138 § 2 KPA, w związku z art. 28 KPA i art. 74 ust. 3a pkt 1 ustawy ooś, a w zakresie postępowania dowodowego także art. 7, art. 77 § 1 i art. 136 KPA, wnoszę o:

- 1) uchylenie w całości decyzji Burmistrza Pruszcza Gdańskiego z dnia 24 sierpnia 2026 r., nr GK.6220.11.2025/51, i przekazanie sprawy organowi I instancji do ponownego rozpoznania na podstawie art. 138 § 2 KPA, gdyż rozstrzygnięcie zostało oparte na niewyjaśnionym i wewnętrznie sprzecznym stanie faktycznym, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie;
- 2) o uznanie i uwzględnienie w toku postępowania odwoławczego, że Odwołujący jest stroną postępowania z mocy art. 74 ust. 3a pkt 1 ustawy ooś, ujawnienie jego danych w kręgu stron, przyjęcie i merytoryczne rozpoznanie niniejszego odwołania, zapewnienie mu czynnego udziału w dalszym postępowaniu oraz dokonywanie zawiadomień i doręczeń w sposób przewidziany przepisami;
- 3) o przeprowadzenie dowodów wskazanych w niniejszym odwołaniu, w szczególności w celu urzędowej weryfikacji, czy w dacie sporządzenia Karty informacyjnej przedsięwzięcia (marzec 2025 r.) i Raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko (luty 2026 r.) istniała decyzja o pozwoleniu na budowę dla obiektów przedstawianych w tych dokumentach jako będące już w realizacji oraz czy jakiekolwiek roboty budowlane zostały faktycznie i zgodnie z prawem rozpoczęte; Załączony wydruk RWDZ GUNB konkretyzuje tę okoliczność: wniosek L.dz.55994.2024 wpłynął 9 grudnia 2024 r., natomiast pozytywną decyzję nr 493/2026 wydano dopiero 29 maja 2026 r. Wnoszę o uwzględnienie tych danych oraz pozyskanie pełnej decyzji nr 493/2026 wraz z zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu i projektem architektoniczno-budowlanym w celu jednoznacznego ustalenia, którego etapu inwestycji dotyczy to pozwolenie;
- 4) o zobowiązanie wnioskodawcy do przedłożenia pełnej dokumentacji dotyczącej pierwszego etapu przedsięwzięcia, w tym decyzji środowiskowych, pozwoleń na budowę, zgłoszeń, projektów zagospodarowania terenu, dokumentów dotyczących rozpoczęcia robót oraz decyzji odnoszących się do drogi wewnętrznej, jeżeli takie dokumenty istnieją;
- 5) ewentualnie, jeżeli Kolegium uzna, że nie zachodzą przesłanki z art. 138 § 2 KPA, o przeprowadzenie uzupełniającego postępowania dowodowego na podstawie art. 136 KPA i wydanie rozstrzygnięcia po usunięciu opisanych niżej braków.
- 6) uwzględnienie przy ponownym ustaleniu kręgu stron mapy dołączonej przez Wnioskodawcę do wniosku na podstawie art. 74 ust. 1 pkt 3a ustawy ooś, w szczególności w zakresie wynikającego z niej położenia działki i względem granic terenu realizacji przedsięwzięcia oraz weryfikacji przesłanek z art. 74 ust. 3a dotyczących działki ;
- 7) zobowiązanie Wnioskodawcy do uzupełnienia Raportu i materiału dowodowego co najmniej o: (a) analizę ruchu i jego oddziaływania wykonaną zgodnie z pkt 2 lit. e postanowienia Burmistrza z 18.12.2025 r., z uwzględnieniem obecnego natężenia ruchu na skrzyżowaniu ul. Obrońców Westerplatte i NSZZ

- Solidarności oraz wzrostu generowanego przez inwestycję; (b) ponowny bilans wód opadowych z zastosowaniem minimalnego natężenia deszczu 211,7 dm³/s·ha (PANDA 2050), prawdopodobieństwa 10% i wymaganych czasów retencji 180/180/120 min wskazanych w warunkach GK.7011.15.2025; (c) analizę hydrogeologiczną budowy i eksploatacji zbiornika zagłębionego do ok. 4,5 m przy płytkim zwierciadle wód; (d) skorygowaną analizę akustyczną, w tym urządzeń technologicznych myjni i prawidłowej kwalifikacji receptorów; (e) ponowne obliczenia jakości powietrza z tłem zgodnym z pismem GIOŚ z 31.12.2025 r.; (f) aktualne dane o przedsięwzięciach skumulowanych;
- 8) o przeprowadzenie – w razie nieusunięcia wskazanych sprzeczności przez dokumenty źródłowe – dowodu z opinii osoby posiadającej wiadomości specjalne z zakresu hydrogeologii/geotechniki i gospodarki wodami opadowymi, w szczególności co do wpływu głębokiego zbiornika retencyjnego, likwidacji rowów, ewentualnego odwodnienia i wymiany torfów na poziom oraz kierunki przepływu wód na nieruchomościach sąsiednich;

ZARZUTY

Formułując niniejsze odwołanie na podstawie art. 127 § 1 i art. 128 KPA, w związku z art. 7, art. 77 § 1, art. 80 i art. 107 § 3 KPA oraz przepisami prawa materialnego wskazanymi w poszczególnych zarzutach poniżej, zaskarżonej decyzji w szczególności zarzucam:

- 1) naruszenie art. 74 ust. 3a pkt 1-3 ustawy ooś w związku z art. 7, art. 77 § 1 i art. 80 KPA przez nieuwzględnienie prawa rzeczowego Odwołującego do działki mimo że nieruchomość znajduje się w ustawowym pasie 100 m, oraz przez zaniechanie odrębnego zbadania w odniesieniu do działki przesłanek z art. 74 ust. 3a pkt 2 i 3 ustawy ooś, mimo że położenie nieruchomości poza pasem 100 m nie wyłącza możliwości objęcia jej obszarem oddziaływania przedsięwzięcia, co potwierdza wyrok NSA z 24 stycznia 2020 r., II OSK 3964/19;
- 2) naruszenie art. 7, art. 77 § 1, art. 80 oraz art. 107 § 3 KPA przez oparcie rozstrzygnięcia na informacji, że na terenie inwestycji trwa już budowa dwóch obiektów handlowo-usługowych z parkingami i zbiornikiem retencyjnym, bez urzędowej weryfikacji tej informacji, podczas gdy z dostępnych danych rejestrowych i dokumentacji fotograficznej wynika, że w dacie Raportu nie była wydana decyzja o pozwoleniu na budowę dla wskazywanego etapu, a jeszcze 10 września 2026 r. teren pozostawał niezabudowany; Załączony wydruk RWDZ GUNB wskazuje ponadto, że w postępowaniu L.dz.55994.2024 dokumentację uzupełniono dopiero 20 maja 2026 r., postępowanie było zawieszone od 19 maja 2025 r. do 29 maja 2026 r., a decyzję pozytywną nr 493/2026 wydano 29 maja 2026 r.; dane te potwierdzają, że w marcu 2025 r. i lutym 2026 r. co najmniej to ujawnione postępowanie budowlane nie było zakończone pozwoleniem;
- 3) naruszenie art. 66 ust. 1 pkt 1 lit. a oraz art. 66 ust. 1 pkt 3b ustawy ooś przez przyjęcie Raportu, który nie przedstawia w sposób rzetelny stanu wyjściowego i powiązań z innymi planowanymi lub rzekomo realizowanymi elementami przedsięwzięcia;
- 4) błędne lub co najmniej niewyjaśnione zastosowanie § 3 ust. 2 pkt 2 i pkt 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w sytuacji gdy przesłanka „realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia” została przyjęta bez ustalenia, czy przedsięwzięcie bazowe było faktycznie i prawnie realizowane;
- 5) naruszenie art. 3 ust. 1 pkt 13 ustawy ooś przez brak dostatecznego zbadania, czy poszczególne etapy kompleksu handlowo-usługowego, parkingi, zbiorniki, droga wewnętrzna, myjnia samochodowa i

- pozostała infrastruktura stanowią jedno funkcjonalnie i technologicznie powiązane przedsięwzięcie, które powinno być oceniane jako całość, a nie jako kolejno wyodrębniane etapy;
- 6) naruszenie art. 66 ust. 1 i art. 62 ust. 1 ustawy ooś w związku z art. 7, art. 77 § 1 i art. 80 KPA przez zaakceptowanie niepełnej analizy oddziaływania akustycznego, w szczególności przez pominięcie lub niedostateczne ujęcie technologicznych źródeł hałasu myjni samochodowej, parkingów oraz wewnętrznej drogi dojazdowej, niewykazanie prawidłowego przyporządkowania faktycznie zagospodarowanych terenów chronionych akustycznie do właściwych limitów oraz brak odrębnej oceny wpływu prognozowanego hałasu na możliwość przyszłego wykorzystania najbliższych obecnie niezabudowanych terenów zgodnie z obowiązującymi MPZP;
 - 7) naruszenie art. 66 ust. 1 pkt 6a lit. c ustawy ooś przez brak rzetelnego porównania oddziaływania wariantów na dobra materialne i możliwe ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości położonych w sąsiedztwie, w tym nieruchomości Odwołującego;
 - 8) naruszenie art. 7, art. 77 § 1 i art. 80 KPA przez niewystarczające zweryfikowanie oddziaływania przedsięwzięcia na stosunki gruntowo-wodne, przy występowaniu gruntów organicznych, wysokiego i zmiennego poziomu wód gruntowych, posadowienia palowego, przebudowy odwodnienia i likwidacji rowów melioracyjnych.
 - 9) naruszenie art. 66 ust. 1 ustawy ooś oraz art. 113 ust. 2 pkt 1, art. 114 i art. 115 ustawy – Prawo ochrony środowiska w związku z art. 7, art. 77 § 1 i art. 80 KPA przez zaakceptowanie nieweryfikowalnej kwalifikacji receptorów akustycznych: Raport sam identyfikuje jako istniejącą i objętą ochroną akustyczną zabudowę jednorodzinną (m.in. 9MN, 2.7MN i 2.13MN), natomiast załącznik nr 19 przypisuje wszystkim siedmiu punktom obserwacyjnym jednolity limit 55 dB(A) w dzień i 45 dB(A) w nocy, bez wykazania, które punkty reprezentują tereny jednorodzinne, dla których – przy hałasie od pozostałych obiektów i działalności – obowiązują wartości 50/40 dB(A); odrębna mapa izofon 50/40 dB(A) nie zastępuje prawidłowej kwalifikacji konkretnych receptorów;
 - 10) naruszenie art. 66 ust. 1 ustawy ooś w związku z art. 7, art. 77 § 1 i art. 80 KPA przez przyjęcie niepełnej analizy akustycznej, co potwierdza załącznik nr 19: szczegółowy wykaz obejmuje dziesiątki klimatyzatorów, wentylatorów, centrale, rooftopy, agregaty, czerpnie i wyrzutnie oraz liniową trasę L7 „do myjni i budynków technicznych”, lecz nie identyfikuje odrębnych urządzeń technologicznych dziesięciostanowiskowej myjni (w szczególności pomp wysokociśnieniowych, sprężarek, agregatów/odkurzaczy) ani ich mocy i czasu pracy; dodatkowo Raport wskazuje sprzecznie jako narzędzie obliczeniowe SoundPLAN essential (s. 81) i Leq Professional 6 (s. 159), co bez pliku źródłowego modelu uniemożliwia jego odtworzenie;
 - 11) naruszenie art. 66 ust. 1 pkt 5 i pkt 6a ustawy ooś przez zaakceptowanie wewnętrznie niespójnego porównania wariantów: wariant II zakłada usunięcie do ok. 88 143 m³ gruntów oraz większy zakres odwodnienia i transportu, natomiast w części dotyczącej emisji do powietrza Raport jednocześnie wskazuje zmianę liczby maszyn i wydłużenie prac oraz twierdzi, że nie zmieni się natężenie ruchu pojazdów i pracy maszyn, bez przedstawienia ilościowego bilansu dodatkowych kursów, emisji i hałasu;
 - 12) naruszenie art. 66 ust. 1 ustawy ooś w związku z art. 7, art. 77 § 1 i art. 80 KPA przez zaakceptowanie kategoriycznych wniosków o braku wpływu na nieruchomości sąsiednie mimo wskazania, że naturalny spływ wód odbywa się w kierunku północnym i północno-wschodnim na sąsiednie działki, wariant wymiany torfów może zmniejszyć retencję o ok. 30 000 m³ i przyspieszyć odpływ wód podziemnych, a Dokumentacja geologiczno-inżynierska określa warunki jako mało- i średnio-korzystne, dopuszcza ryzyko

awarii podczas robót, wskazuje punktowy charakter badań i jednocześnie nie przewiduje monitoringu; brak ilościowego modelu przepływu i zasięgu zmian nie pozwala wykluczyć oddziaływania poza granicą inwestycji;

- 13) naruszenie art. 66 ust. 1 oraz art. 80 KPA przez oparcie decyzji na Raporcie zawierającym liczne, niewyjaśnione błędy identyfikacyjne i redakcyjne dotyczące danych istotnych dla oceny, w tym: zamianę nazw dwóch obowiązujących MPZP pomiędzy uchwałami XXII/207/2016 i LXII/604/2023, podanie w dalszej części błędnego numeru „XII/207/2016”, odwołanie do „arkusza Chojnice” mimo wskazania arkusza hydrogeologicznego „Pruszcz Gdański (55)”, stosowanie jednostki m³ zamiast m² przy powierzchniach, błędne oznaczenie obrębu działki 11/42, niespójną datę postanowienia GK.6220.11.2025/36 (18 i 19 grudnia 2025 r.), datowanie pisma PR.1431.1.2026 na 5 stycznia 2025 r. oraz wadliwą numerację rozdziałów w spisie treści i części poświęconej wariantowi II, co łącznie podważa możliwość uznania Raportu za dokument należycie zweryfikowany i wewnętrznie spójny;
- 14) naruszenie art. 66 ust. 1 pkt 1 lit. a i pkt 3b ustawy ooś oraz art. 74 ust. 1 pkt 3a ustawy ooś przez niewyjaśnienie pełnych granic przedsięwzięcia, skoro Raport zalicza do jego zakresu „drogę łączącą przedsięwzięcie z drogą publiczną”, a równocześnie lokalizuje przedsięwzięcie wyłącznie na działkach 17/4 i 17/5; organ powinien ustalić przebieg i numery działek tej drogi oraz, jeżeli wykracza ona poza wskazane działki inwestycyjne, objąć ją terenem realizacji, mapą z art. 74 ust. 1 pkt 3a oraz analizą hałasu, ruchu, emisji i kręgu stron;
- 15) naruszenie art. 74 ust. 1 pkt 3a ustawy ooś w związku z art. 7, art. 77 § 1, art. 80 i art. 107 § 3 KPA przez niewyjaśnienie i niezwyfikowanie, czy mapa dołączona do wniosku rzeczywiście spełnia wymagania ustawowe, tj. czy została sporządzona w postaci papierowej i elektronicznej, w skali zapewniającej czytelność danych, na podkładzie wykonanym na podstawie kopii mapy ewidencyjnej oraz czy prawidłowo i jednoznacznie zaznacza przewidywany teren realizacji przedsięwzięcia, cały przewidywany obszar, o którym mowa w art. 74 ust. 3a zdanie drugie, oraz odległość wskazaną w art. 74 ust. 3a pkt 1; sama informacja o fizycznym dołączeniu mapy do wniosku nie przesądza o jej prawidłowości ani o prawidłowym ustaleniu kręgu stron;
- 16) naruszenie art. 66 ust. 1 ustawy ooś przez brak wyjaśnienia niespójności danych eksploatacyjnych: Raport przewiduje funkcjonowanie myjni i obiektu gastronomicznego przez około 365 dni w roku, natomiast w obliczeniach rocznej emisji z tras do obiektu gastronomicznego (L2) i do myjni (L7) przyjmuje jedynie 352 dni ruchu, co może zaniżać roczne wielkości emisji i wymaga ponownego przeliczenia.
- 17) naruszenie art. 66 ust. 1 pkt 3b ustawy ooś, art. 68 ust. 2 pkt 2 lit. b–c ustawy ooś oraz art. 7, art. 77 § 1 i art. 80 KPA przez zaakceptowanie niepełnej analizy oddziaływań komunikacyjnych, mimo że postanowienie Burmistrza z 18.12.2025 r. w pkt 2 lit. e wprost nakazało analizę emisji do powietrza i propagacji hałasu z uwzględnieniem obecnego natężenia ruchu na głównych szlakach komunikacyjnych, w szczególności skrzyżowaniu ul. Obrońców Westerplatte i NSZZ Solidarności, oraz planowanego wzrostu ruchu; Raport prognozuje wzrost odpowiadający ok. 13,3% ruchu w szczycie porannym i 38,4% w szczycie popołudniowym, a następnie stwierdza, że brak danych o oddziaływaniu drogi i skrzyżowania uniemożliwia ustalenie zgodności ze standardami, czyli sam przyznaje niewykonanie istotnego elementu zakresu ustalonego postanowieniem;
- 18) naruszenie art. 66 ust. 1 pkt 3b ustawy ooś oraz art. 7, art. 77 § 1 i art. 80 KPA przez oparcie części ustaleń dotyczących przedsięwzięć mogących kumulować oddziaływania na informacji Burmistrza z 2 sierpnia 2024 r. o braku wydanych decyzji środowiskowych w promieniu 0,3 km, mimo że Raport sporządzono w

lutym 2026 r., a decyzję wydano w sierpniu 2026 r., bez wykazania aktualizacji stanu wydanych decyzji na datę sporządzenia Raportu i orzekania;

- 19) naruszenie art. 66 ust. 1 ustawy ooś oraz art. 7, art. 77 § 1 i art. 80 KPA przez przyjęcie bilansu wód opadowych sprzecznego z warunkami technicznymi GK.7011.15.2025 z 27.03.2025 r.: warunki nakazują przyjąć miarodajne natężenie deszczu co najmniej 211,7 dm³/s·ha (model PANDA 2050), prawdopodobieństwo 10%, czas trwania 15 min i czasy retencji 180 min dla działek 17/3 i 17/4 oraz 120 min dla działki 17/5, podczas gdy Raport oblicza spływ przy 185 dm³/s·ha i nie wykazuje spełnienia wymaganych czasów przetrzymania;
- 20) naruszenie art. 66 ust. 1 ustawy ooś w związku z art. 7, art. 77 § 1 i art. 80 KPA przez błędne odczytanie warunków GK.7011.15.2025 jako informacji, że „przepustowość rowu melioracyjnego wynosi 2,2 m³/s”; z pisma wynika natomiast, że 2,2 m³/s jest łącznym limitem/ograniczeniem odpływu do Kanału Radunickiego, związanym z przegrodą i ograniczoną przepustowością stacji pomp nr 23, przy czym organ komunalny wskazał brak możliwości zwiększenia przepustowości, ograniczoną retencję Kanału i konieczność maksymalnego przetrzymania wód; wniosek Raportu, że 124 dm³/s stanowi jedynie „niewielki udział przepustowości rowu”, nie ma zatem wykazanej podstawy;
- 21) naruszenie art. 66 ust. 1 pkt 1 lit. c i przepisów dotyczących oceny oddziaływania na powietrze w związku z art. 7, art. 77 § 1 i art. 80 KPA przez zaakceptowanie modelu dyspersji z załącznika nr 20 opartego na tle zanieczyszczeń niezgodnym z pismem GIOŚ z 31.12.2025 r. oraz z samym opisem Raportu: GIOŚ podał PM₁₀ = 18 µg/m³, PM_{2,5} = 12 µg/m³ i benzen = 1,1 µg/m³, podczas gdy tabela wejściowa modelu przyjmuje odpowiednio 17, 11 i 1 µg/m³; model należy ponownie przeliczyć na prawidłowych danych wejściowych;
- 22) naruszenie art. 66 ust. 1 oraz art. 62 ust. 1 ustawy ooś w związku z art. 7, art. 77 § 1 i art. 80 KPA przez brak odrębnej, ilościowej oceny wpływu budowy i eksploatacji otwartego zbiornika retencyjnego o maksymalnej głębokości ok. 4,5 m na warunki gruntowo-wodne, mimo że badania geologiczno-inżynierskie stwierdzają zwierciadło wód stabilizujące się zasadniczo już na głębokości ok. 0,7–1,4 m p.p.t. oraz jego znaczne wahania; ogólna teza dotycząca obiektów kubaturowych posadowionych powyżej zwierciadła nie odpowiada sytuacji głębokiego wykopu i szczelnego zbiornika wyłożonego folią EPDM.
- 23) naruszenie art. 7, art. 77 § 1, art. 80 i art. 107 § 3 KPA w związku z art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś przez niewyjaśnienie relacji pomiędzy decyzją budowlaną nr 493/2026 z dnia 29 maja 2026 r. a przedsięwzięciem objętym zaskarżoną decyzją środowiskową z dnia 24 sierpnia 2026 r. RWDZ opisuje zamierzenie objęte decyzją nr 493/2026 jako „zespół trzech budynków handlowo-usługowych” wraz z parkingami, dojazdami i dojazdami oraz kanalizacją opadową ze szczelnym otwartym zbiornikiem retencyjnym na działce nr 17/5, podczas gdy Raport jako „obecnie realizowaną” inwestycję na części działki nr 17/5 opisuje dwa budynki handlowo-usługowe z parkingami i zbiornikiem retencyjnym, a jako element rozbudowy – między innymi trzy budynki handlowo-usługowe. Bez porównania decyzji nr 493/2026 i zatwierdzonego PZT/PAB z zakresem KIP, Raportu i zaskarżonej decyzji nie można ustalić, czy wpis RWDZ dotyczy etapu bazowego, części rozbudowy objętej niniejszą decyzją środowiskową, czy innego zamierzenia. Jeżeli zakresy choć częściowo się pokrywają, konieczne jest zbadanie zachowania sekwencji wymaganej art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś; jeżeli są to odmienne etapy, organ powinien wyjaśnić rozbieżność co do liczby budynków i zakresu infrastruktury.

I. Podstawa prawna statusu Odwołującego jako strony postępowania.

Powyższe zgłoszenie udziału i żądanie uwzględnienia statusu strony znajduje bezpośrednią podstawę w art. 74 ust. 3a pkt 1 ustawy ooś. Działka , której współwłaścicielem jest Odwołujący, znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od granic terenu realizacji przedsięwzięcia. Ustawodawca wprost zalicza taki obszar do obszaru, którego położenie przesądza o statusie strony. W tej sytuacji przymiot strony wynika z mocy prawa i nie jest uzależniony od wykazania przekroczenia norm środowiskowych na działce . Działka nr , której współwłaścicielem jest Odwołujący, znajduje się poza pasem 100 m. Okoliczność ta nie stanowi jednak podstawy do jej automatycznego wyłączenia z obszaru oddziaływania. Art. 74 ust. 3a pkt 2 i 3 ustawy ooś przewiduje samodzielne, niezależne od odległości przesłanki objęcia działki tym obszarem. Taka wykładnia znajduje potwierdzenie w wyroku WSA w Białymstoku z 18 września 2019 r., II SA/Bk 611/19, utrzymanym w mocy wyrokiem NSA z 24 stycznia 2020 r., II OSK 3964/19. NSA podkreślił przy tym, że wątpliwości co do statusu strony powinny być rozstrzygane na korzyść możliwości obrony interesu prawnego. W konsekwencji, wobec podnoszonych w niniejszym odwołaniu wątpliwości dotyczących zasięgu hałasu, ruchu oraz oddziaływań gruntowo-wodnych, działka ^ powinna zostać objęta pełną analizą obszaru oddziaływania na podstawie art. 74 ust. 3a pkt 2 i 3, a jej pominięcie wymagałoby uprzedniego, jednoznacznego wykluczenia tych przesłanek na podstawie materiału dowodowego.

Organ powinien zatem zweryfikować prawo współwłasności Odwołującego do działki oraz jej położenie w pasie 100 m, a także prawo rzeczowe wynikające ze współwłasności działki i położenie tej działki względem przewidywanego obszaru oddziaływania, na podstawie danych ewidencji gruntów i budynków, urzędowej mapy ewidencyjnej oraz mapy dołączonej przez inwestora na podstawie art. 74 ust. 1 pkt 3a ustawy ooś. Jeżeli działka nie została dotychczas ujęta w wykazie stron, pominięcie powinno zostać usunięte w postępowaniu odwoławczym. W odniesieniu do działki położenie poza pasem 100 m nie wyłącza konieczności zbadania przesłanek z art. 74 ust. 3a pkt 2 i 3. Organ powinien skonfrontować treść mapy z wynikami analiz akustycznych, danymi modelowymi, dokumentacją hydrogeologiczną i rozwiązaniami odwodnienia oraz jednoznacznie wyjaśnić, czy działka znajduje się w zasięgu oddziaływań mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska lub ograniczenia w jej zagospodarowaniu. Okoliczność, że przy liczbie stron przekraczającej 10 zawiadomienia mogą następować w trybie art. 49 KPA, dotyczy sposobu zawiadamiania i nie pozbawia właściciela ani współwłaściciela nieruchomości ustawowego statusu strony.

II. Zasadnicza sprzeczność w ustaleniu stanu faktycznego: wskazywana „trwająca budowa” a brak pozwolenia i brak robót.

Karta informacyjna przedsięwzięcia z marca 2025 r. oraz Raport ooś z lutego 2026 r. przedstawiają teren w taki sposób, jak gdyby realizowana była już budowa dwóch budynków handlowo-usługowych wraz z parkingami naziemnymi i zbiornikiem retencyjnym. To założenie zostało następnie powtórzone w postanowieniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 20 lipca 2026 r. oraz w zaskarżonej decyzji Burmistrza, gdzie opisano wskazane obiekty jako element stanu istniejącego / będący już w realizacji. Tymczasem z informacji dostępnych w Rejestrze Wniosków, Decyzji i Zgłoszeń Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego, przywołanych w załączonej dokumentacji, wynika, że w dacie sporządzenia Raportu ooś w lutym 2026 r. nie była wydana decyzja o pozwoleniu na budowę dla przedstawianego jako już realizowany zespół obiektów. Co więcej, dokumentacja fotograficzna wykonana 10 września 2026 r. – siedemnaście dni po wydaniu

zaskarżonej decyzji – przedstawia teren bez rozpoczętych robót budowlanych. Okoliczności te wymagają urzędowej weryfikacji, a nie pominięcia.

Uzupełnienie wynikające z załączonych danych RWDZ GUNB.

Wniosek L.dz.55994.2024 wpłynął do organu 9 grudnia 2024 r. Inwestor został wezwany do uzupełnienia braków formalnych 20 grudnia 2024 r., a następnie do uzupełnienia dokumentacji postanowieniem z 3 lutego 2025 r.; uzupełnienie dokumentacji odnotowano dopiero 20 maja 2026 r. Postępowanie zostało zawieszone 19 maja 2025 r. i podjęte 29 maja 2026 r. Tego samego dnia wydano pozytywną decyzję nr 493/2026. Oznacza to, że w dacie KIP z marca 2025 r. oraz Raportu z lutego 2026 r. pozwolenie wynikające z tego konkretnego postępowania jeszcze nie istniało, a samo postępowanie budowlane pozostawało niezakończone.

Jednocześnie sam wpis RWDZ nie powinien zostać bezkrytycznie utożsamiony z „pierwszym etapem” opisanym w Raporcie. Nazwa zamierzenia w RWDZ mówi o zespole trzech budynków handlowo-usługowych z parkingami, dojazdami, dojazdami i szczelnym otwartym zbiornikiem retencyjnym, podczas gdy Raport opisuje jako już realizowane na części działki nr 17/5 dwa budynki handlowo-usługowe, parkingi i zbiornik retencyjny. Dodatkowo rekord RWDZ zawiera widoczne niespójności metadanych: w polu „Rodzaj obiektu” wskazano „Budynek mieszkalny jednorodzinny”, mimo handlowo-usługowej nazwy zamierzenia, a numer działki zapisano jako „17/5, 17/5”. Z tego względu dla rozstrzygnięcia niezbędne jest pozyskanie dokumentu źródłowego – decyzji nr 493/2026 wraz z zatwierdzonym projektem – i porównanie jego zakresu z Raportem.

Porównanie to ma znaczenie także z punktu widzenia kolejności decyzji. Jeżeli trzy budynki handlowo-usługowe objęte decyzją nr 493/2026 okażą się tymi samymi obiektami, które Raport zalicza do rozbudowy objętej niniejszą decyzją środowiskową, należy wyjaśnić, dlaczego decyzja budowlana z 29 maja 2026 r. została wydana przed decyzją środowiskową z 24 sierpnia 2026 r. Jeżeli natomiast decyzja nr 493/2026 dotyczy odrębnego etapu bazowego, organ powinien wyjaśnić, dlaczego zakres tego etapu w RWDZ obejmuje trzy budynki, a Raport konsekwentnie przedstawia jako realizowane dwa budynki. W obu wariantach stan faktyczny wymaga wyjaśnienia na podstawie decyzji i projektu, a nie jedynie nazw etapów używanych przez inwestora.

Należy wyraźnie odróżnić dwie kwestie. Sam brak pozwolenia na budowę w chwili prowadzenia postępowania środowiskowego nie stanowi sam w sobie wady - zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy o oś decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach co do zasady poprzedza uzyskanie pozwolenia na budowę. Zarzut jest inny i znacznie poważniejszy: wnioskodawca i organy potraktowały obiekty, dla których według dostępnych danych nie było jeszcze pozwolenia i których faktycznie nie budowano, jako „realizowane” i jako element stanu istniejącego. Taki sposób opisu stanu wyjściowego mógł wpłynąć zarówno na kwalifikację prawną przedsięwzięcia, jak i na zakres oceny oddziaływań, wariantowanie oraz analizę oddziaływań skumulowanych. Znaczenie tego błędu wykracza poza samą kwalifikację przedsięwzięcia. Raport w gospodarce wodami opadowymi przyjmuje, że część wód z działki 17/5 będzie kierowana do „obecnie budowanego” zbiornika retencyjnego o pojemności ok. 1820 m³. Jeżeli w dacie Raportu i decyzji zbiornik ten nie był faktycznie realizowany, istotna część bilansu retencji została oparta na infrastrukturze przedstawionej jako istniejąca/budowana bez wykazania jej realnej dostępności. Wymaga to ponownego bilansu dla rzeczywistego stanu inwestycji i ustalenia podstaw prawnych realizacji tego zbiornika.

Organ I instancji nie wykazał, aby przed zaakceptowaniem Raportu sprawdził w organie administracji architektoniczno-budowlanej, czy wydano pozwolenie na budowę dla etapu opisywanego jako realizowany, ani aby zweryfikował faktyczne rozpoczęcie robót w organie nadzoru budowlanego. Przy tak zasadniczej rozbieżności między dokumentacją inwestora a stanem terenu obowiązek wynikający z art. 7 i art. 77 § 1 KPA wymagał aktywnego ustalenia prawdy obiektywnej.

Wnioski dowodowe dotyczące tej okoliczności

W związku z powyższym wnoszę o przeprowadzenie następujących dowodów:

- 1) zwrócenie się do Starosty Gdańskiego jako właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej o informację i dokumenty potwierdzające, czy i kiedy dla działek nr 17/4 i 17/5, obręb 3, wydano pozwolenie na budowę dla obiektów wskazywanych w KIP i Raporcie jako będące w realizacji; W szczególności należy pozyskać decyzję nr 493/2026 z 29 maja 2026 r., informację o dacie jej ostateczności oraz zatwierdzony PZT/PAB i porównać zakres tych dokumentów z etapem opisanym w Raporcie jako „obecnie realizowany” oraz z zakresem rozbudowy objętej zaskarżoną decyzją;
- 2) zwrócenie się do właściwego Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o informację, czy przed lutym 2026 r. zgłoszono rozpoczęcie robót i czy na terenie działek 17/4 i 17/5 prowadzono roboty budowlane;
- 3) dopuszczenie dowodu z wydruków / danych RWDZ GUNB odnoszących się do przedmiotowych działek i inwestora; w tym z załączonego wydruku dotyczącego wniosku L.dz.55994.2024, decyzji nr 493/2026 z 29 maja 2026 r. i stanu danych RWDZ na 10 września 2026 r.;
- 4) dopuszczenie dowodu z dokumentacji fotograficznej z dnia 10 września 2026 r. załączonej do niniejszego odwołania;
- 5) zobowiązanie inwestora do przedłożenia decyzji, na podstawie których miał być realizowany pierwszy etap inwestycji, oraz dokumentów wykazujących datę faktycznego rozpoczęcia robót.

III. Wpływ błędnego stanu wyjściowego na kwalifikację przedsięwzięcia i ryzyko niedopuszczalnego podziału inwestycji.

W zaskarżonej decyzji przedsięwzięcie zostało kwalifikowane m.in. w oparciu o § 3 ust. 2 pkt 2 i pkt 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. W pkt 2 mowa jest o rozbudowie, przebudowie lub montażu „realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia”. Jeżeli więc przedsięwzięcie bazowe nie było ani zrealizowane, ani faktycznie realizowane, organ powinien był wyjaśnić, na jakiej podstawie zastosował tę przesłankę. Nie wystarcza powtórzenie opisu inwestora, że budowa „już trwa”. Załączony RWDZ dodatkowo potwierdza, że decyzję nr 493/2026 wydano dopiero 29 maja 2026 r., a więc po sporządzeniu Raportu. Nie można zatem uzasadniać określenia „realizowane przedsięwzięcie” w lutym 2026 r. samą tą późniejszą decyzją; konieczne jest ustalenie, czy istniała jakakolwiek inna podstawa prawna i faktyczne rozpoczęcie robót.

Jednocześnie § 3 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia nakazuje uwzględniać także przedsięwzięcie planowane przy sumowaniu parametrów przedsięwzięć tego samego rodzaju. To dodatkowo pokazuje, że brak faktycznej realizacji pierwszego etapu nie uprawnia do traktowania go jako neutralnego „stanu istniejącego”. Jeżeli oba etapy pozostawały w istocie planowane, ich parametry i oddziaływania powinny być analizowane łącznie, z uwzględnieniem całego docelowego kompleksu.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 13 ustawy o oś przedsięwzięcia powiązane technologicznie kwalifikuje się jako jedno przedsięwzięcie. Orzecznictwo sądów administracyjnych podkreśla, że regulacja ta ma zapobiegać dzieleniu jednego zamierzenia na części i ocenianiu jedynie wybranych fragmentów. W wyroku WSA w Krakowie z 15 lutego 2023 r., II SA/Kr 1464/22, zaakcentowano konieczność oceny całego przedsięwzięcia w przypadku funkcjonalnego i technologicznego powiązania jego elementów, odwołując się również do wyroku WSA w Poznaniu z 13 maja 2021 r., IV SA/Po 38/21.

W niniejszej sprawie organ powinien zatem jednoznacznie ustalić, czy dwa pierwotnie wskazywane budynki, następna rozbudowa, parking na około 680 pojazdów, zbiorniki retencyjne, dziesięciostanowiskowa myjnia, droga wewnętrzna oraz pozostała infrastruktura techniczna tworzą docelowo jeden kompleks gospodarczy i funkcjonalny. Jeżeli tak, ocena środowiskowa powinna obejmować całe zamierzenie i jego pełne oddziaływanie, a nie opierać się na fikcji, że część inwestycji stanowi już zastany stan istniejący.

IV. Nierzetelność Raportu jako kluczowego dowodu w sprawie.

Raport ooś ma centralne znaczenie dowodowe w postępowaniu środowiskowym i musi być kompletny, spójny oraz oparty na prawidłowo ustalonym stanie faktycznym. Art. 66 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy ooś wymaga charakterystyki całego przedsięwzięcia i warunków użytkowania terenu w fazie realizacji i eksploatacji, a art. 66 ust. 1 pkt 3b nakazuje przedstawić powiązania z innymi przedsięwzięciami w zakresie możliwej kumulacji oddziaływań.

Jeżeli Raport z lutego 2026 r. kwalifikuje jako „stan istniejący” obiekty, które nie były jeszcze budowane, prowadzi to do zniekształcenia punktu odniesienia dla całej oceny. Błąd ten może wpływać na analizę hałasu, ruchu, gospodarki wodnej, zmian powierzchni ziemi, oddziaływań skumulowanych oraz wariantowania. Nie jest to więc wyłącznie nieścisłość opisowa.

W wyroku NSA z 24 lutego 2022 r., III OSK 1066/21, wskazano na szczególną rolę Raportu i obowiązek organu do jego wnikliwej oceny, a w sprawach wymagających wiedzy specjalistycznej - także do uzyskania dodatkowych wyjaśnień lub opinii. Organ nie może zastąpić własnej oceny prostym powtórzeniem wniosków dokumentu sporządzonego na zlecenie inwestora.

Stwierdzone konkretne niespójności i braki Raportu wymagające wyjaśnienia.

- a) Raport na s. 11, 20 i 154 zamienia nazwy dwóch planów: uchwała XXII/207/2016 z 14 lipca 2016 r. dotyczy MPZP „Pole – małe”, natomiast uchwała LXII/604/2023 z 28 listopada 2023 r. dotyczy MPZP „Skrzyżowanie ulic Obrońców Westerplatte i NSZZ Solidarność”. Zaskarżona decyzja na s. 12 podaje to przyporządkowanie prawidłowo, lecz nie wyjaśnia, czy merytoryczne analizy Raportu wykonywano na właściwych ustaleniach i rysunkach planów;
- b) Raport wielokrotnie podaje powierzchnię sprzedaży trzech budynków jako „mniejszą niż 2000 m³” (m.in. s. 16, 68 i 155), a na s. 26 powierzchnię zabudowy obiektu handlowo-usługowo-ekspozycyjnego jako „7700 m³”. Dla powierzchni właściwą jednostką jest m²; powtarzalność błędu wymaga sprawdzenia danych źródłowych użytych do kwalifikacji przedsięwzięcia i bilansów;
- c) w części akustycznej na s. 81 Raport stwierdza, że obliczenia wykonano programem SoundPLAN essential, natomiast w wykazie źródeł na s. 159 wskazuje „Program komputerowy Leq Professional 6”. Raport nie wyjaśnia, czy używano dwóch programów, do jakich obliczeń, w jakich wersjach i na jakich danych;
- d) w tabeli terenów chronionych na s. 71 działka 11/42 jest prawidłowo wskazana jako obręb 4, natomiast w tabeli wyników na s. 80 i ponownie przy oddziaływaniu skumulowanym na s. 137 wskazano ją jako obręb 0009. Błąd dotyczy identyfikacji receptora akustycznego i wymaga kontroli współrzędnych użytych w modelu;
- e) udostępniony plik PDF ma 160 stron i kończy się listą 21 załączników. Same załączniki – w tym dane i wyniki hałasu nr 19, dane modelu zanieczyszczeń nr 20, dokumentacja geologiczno-inżynierska i załączniki elektroniczne – nie są częścią tego pliku. Bez ich udostępnienia stronie nie można zweryfikować wejść, lokalizacji receptorów, izofon i wyników, na których organ oparł decyzję;

- f) rozdział dotyczący monitoringu na s. 153 najpierw stwierdza ogólnie, że z uwagi na położenie poza obszarami ochrony przyrody „nie proponuje się monitoringu”, a bezpośrednio dalej nakazuje monitoring poziomu wód gruntowych na etapie realizacji. Raport nie podaje przy tym punktów/piezometrów, częstotliwości pomiarów, wartości bazowych, progów alarmowych ani sposobu reakcji na zmianę poziomu wód;
- g) w obliczeniach rocznej emisji komunikacyjnej przyjęto dla tras L1–L7 po 352 dni ruchu w roku, chociaż Raport wskazuje, że myjnia i obiekt gastronomiczny mają funkcjonować około 365 dni w roku. Szczególnie dla L2 i L7 wymaga to korekty lub merytorycznego uzasadnienia.
- h) spis treści po podrozdziale 6.2.2 błędnie oznacza dalsze podrozdziały wariantu alternatywnego numerami 5.1.1–5.1.5, po czym ponownie używa numeru rozdziału 6 dla „Porównania oddziaływań analizowanych wariantów” i przechodzi bezpośrednio do rozdziału 8. Błędy te występują również w części zasadniczej dokumentu i utrudniają jednoznaczne powiązanie tez Raportu z jego strukturą;
- i) Raport podaje dla tego samego postanowienia Burmistrza GK.6220.11.2025/36 dwie daty: na s. 9, 154 i 160 – 18 grudnia 2025 r., natomiast na s. 119 – 19 grudnia 2025 r. Ponadto pismo Urzędu Miasta o zabytkach oznaczone znakiem PR.1431.1.2026 datuje na 5 stycznia 2025 r. (s. 66 i 160). Te rozbieżności powinny zostać zweryfikowane z dokumentami źródłowymi;
- j) w rozdziale 9.4 Raport prognozuje, że ruch związany z inwestycją będzie stanowił ok. 13,3% ruchu na skrzyżowaniu w szczycie porannym i ok. 38,4% w szczycie popołudniowym, a następnie stwierdza, że brak decyzji środowiskowej dla sąsiedniej drogi i skrzyżowania uniemożliwia ocenę ich oddziaływania łącznie z inwestycją i że bez tej wiedzy nie można ustalić, czy wzrost ruchu będzie mieścił się w standardach jakości środowiska. Jest to wprost przyznana luka dowodowa, której nie usuwa końcowy ogólny wniosek o braku ponadnormatywnych oddziaływań;
- k) ustalenie, że w promieniu 0,3 km nie wydano innych decyzji środowiskowych, oparto na piśmie z 2 sierpnia 2024 r., czyli materiale sprzed około półtora roku względem Raportu i ponad dwóch lat względem zaskarżonej decyzji. Raport identyfikuje wprawdzie późniejsze postępowania będące w toku, lecz nie wykazuje aktualnego na luty/sierpień 2026 r. sprawdzenia, czy od 2 sierpnia 2024 r. wydano inne decyzje mogące mieć znaczenie dla kumulacji;
- l) na s. 13 Raport oznacza uchwałę dotyczącą MPZP „Pole – małe” jako „XII/207/2016”, podczas gdy w innych miejscach wskazuje prawidłowo „XXII/207/2016”; jest to odrębny od zamiany nazw planów błąd numeru aktu planistycznego.
- m) na s. 43 Raport określa Opinię hydrogeologiczną GEOXX jako „załącznik nr 8”, podczas gdy własny spis załączników wskazuje ją jako załącznik nr 7, a nr 8 przypisuje Dokumentacji geologiczno-inżynierskiej TERRA-WIERT; przy kluczowej roli obu różnych opracowań dla oceny wód taka zamiana utrudnia kontrolę źródła poszczególnych tez;
- n) na s. 100 obie tabele bilansu spływu są zatytułowane „Działka nr 17/5”, mimo że pierwsza z nich – według powierzchni i dalszego podsumowania – dotyczy działki 17/4; błąd występuje bezpośrednio w części stanowiącej podstawę doboru retencji;
- o) Opinia hydrogeologiczna GEOXX w celu opracowania oraz ponownie we wnioskach wskazuje działki „17/3, 17/5 i 17/5”, pomijając 17/4, choć tytuł opinii obejmuje 17/3, 17/4 i 17/5; powtarzalność tej omyłki wymaga potwierdzenia, jaki zakres przestrzenny faktycznie objęto wnioskami;
- p) karta informacyjna Dokumentacji geologiczno-inżynierskiej zawiera w tabeli współrzędnych co najmniej dwie wartości X rażąco odstające od pozostałych (pkt 21: „601868,948” oraz pkt 48: „601760,480”, przy

- pozostałych wartościach rzędu 6015xxx). Należy ustalić, czy są to wyłącznie błędy zapisu tabeli, czy błędne współrzędne przeniesione do map/interpolacji; ma to znaczenie dla map spągu torfów i poziomów wód;
- q) załącznik nr 20 ujawnia niespójność danych tła jakości powietrza: pismo GIOŚ z 31.12.2025 r. podaje $PM_{10} = 18 \mu g/m^3$, $PM_{2,5} = 12 \mu g/m^3$ i benzen = $1,1 \mu g/m^3$, co Raport prawidłowo przytacza w części opisowej, natomiast tabela danych użytych w obliczeniach Operat FB przyjmuje odpowiednio $R = 17$, 11 i $1 \mu g/m^3$. Wartości wejściowe modelu są więc niższe od urzędowego tła;
 - r) w części wodnej Raport przyjmuje natężenie deszczu $185 dm^3/s \cdot ha$, mimo że załącznik nr 13 – warunki techniczne GK.7011.15.2025 – nakazuje przyjąć miarodajne natężenie co najmniej $211,7 dm^3/s \cdot ha$ (PANDA 2050), prawdopodobieństwo 10%, czas 15 min oraz określone czasy retencji. W Raporcie brak także wykazania czasów 180 min dla działki 17/4 i 120 min dla działki 17/5;
 - s) Raport na s. 101 przypisuje wartości $2,2 m^3/s$ „przepustowość rowu melioracyjnego”, podczas gdy załącznik nr 13 opisuje $2,2 m^3/s$ jako łączną wielkość objętą pozwoleniami dla odpływu do Kanalu Radunickiego i ograniczenie wynikające z przegrody oraz wydajności stacji pomp nr 23; to samo pismo wskazuje brak możliwości zwiększenia przepustowości i problem braku retencji. Wniosek o „niewielkim udziale” odpływu $124 dm^3/s$ wymaga więc ponownej weryfikacji hydraulicznej całego odbiornika;
 - t) Dokumentacja geologiczno-inżynierska wprost odstępuje od sporządzenia mapy przepuszczalności gruntów z powodu „małej ilości danych”, a jednocześnie jej badania mają charakter punktowy. Opinia hydrogeologiczna formułuje na tej podstawie kategoryczne wnioski o braku wpływu na sąsiednie działki, mimo że dla wariantu wymiany gruntów przyjmuje m.in. porowatość torfu 85% i szacuje utratę ok. 30 000 m^3 retencji; w materiałach laboratoryjnych DGI nie wykazano badania porowatości jako odrębnego parametru. Źródło i czułość tego założenia wymagają wyjaśnienia;
 - u) postanowienie z 18.12.2025 r. w pkt 2 lit. e nakazało uwzględnić obecne natężenie ruchu na skrzyżowaniu Obrońców Westerplatte/NSZZ Solidarności i planowane zwiększenie ruchu. Raport zamiast wykonania tego elementu stwierdza, że z powodu braku danych o oddziaływaniu drogi i skrzyżowania nie jest w stanie ustalić, czy wzrost ruchu będzie mieścił się w standardach jakości środowiska; jest to nie tylko luka Raportu, lecz niewykonanie szczegółowego zakresu nałożonego przez organ.

V. Niepełna i nieweryfikowalna analiza akustyczna.

Aktualne brzmienie art. 113 ust. 2 pkt 1 Prawa ochrony środowiska wiąże dopuszczalne poziomy hałasu z terenami faktycznie zagospodarowanymi; same niezabudowane działki przeznaczone w MPZP pod przyszłą zabudowę mieszkaniową nie uzyskują z tego tylko powodu bieżącego standardu 50/40 dB(A). Nie zwalnia to jednak organu z oceny wpływu inwestycji na możliwość ich przyszłego zagospodarowania, w szczególności dla potrzeb art. 74 ust. 3a pkt 3 ustawy o oś. Zarzut przekroczeń akustycznych powinien natomiast opierać się przede wszystkim na terenach faktycznie zagospodarowanych i prawidłowej kwalifikacji każdego receptora.

Sam Raport na s. 17 wyodrębnia „tereny objęte ochroną akustyczną – zabudowa istniejąca” i wskazuje wśród nich trzy grupy zabudowy jednorodzinnej: działkę 11/42 (9MN) ok. 194 m na północny wschód, działki 85/3–85/7 (2.7MN) ok. 230–253 m na południe oraz działki 79/3 i 82/1–82/4 (2.13MN) ok. 235 m na południe. Dla hałasu od „pozostałych obiektów i działalności” rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu przewiduje dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 50 dB(A) w dzień i 40 dB(A) w nocy, podczas gdy 55/45 dB(A) odpowiada m.in. zabudowie wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej.

Tymczasem tabela „PUNKTY OBSERWACYJNE” w załączniku nr 19 przypisuje wszystkim siedmiu receptorom bez wyjątku limit 55/45 dB(A). W zestawie znajduje się wprawdzie także mapa izofon 50/40 dB(A), lecz nie

przedstawiono tabeli receptorów z limitem 50/40 ani jednoznacznego przyporządkowania punktów 1–7 do rodzajów faktycznego zagospodarowania wskazanych na s. 17 Raportu. Jeżeli którykolwiek z punktów reprezentuje istniejącą zabudowę jednorodziną, zastosowanie 55/45 dB(A) jest błędne; jeżeli nie – model nie wykazuje kontroli w reprezentatywnych punktach istniejących terenów jednorodzinnych. W obu przypadkach konieczna jest weryfikacja współrzędnych i ponowne obliczenia dla właściwych limitów.

Pominięte lub niedostatecznie ujęte źródła hałasu.

W Raporcie jak i w Załączniku nr 19 do niego pominięto technologie myjni jako odrębnego źródła hałasu. W wykazie źródeł znajdują się m.in. klimatyzatory K1–K70, wentylatory, centrale, rooftopy, agregaty, pompa ciepła, czerpnie i wyrzutnie oraz trasy pojazdów. Myjnia pojawia się wyłącznie jako element nazwy trasy L7 („trasa wjazdu/wyjazdu do myjni i budynków technicznych”), której przypisano 68,8 dB(A) w dzień i 58,0 dB(A) w nocy. Brak jest natomiast wskazania źródeł odpowiadających samemu procesowi mycia i urządzeniom technologicznym, ich czasu pracy i charakterystyki akustycznej.

Kontrola tabel źródeł na s. 73–74 Raportu potwierdza, że wymieniono urządzenia wentylacyjne, klimatyzacyjne, rooftop’y, agregaty i inne urządzenia obiektów handlowych i gastronomicznych, lecz nie wskazano żadnego urządzenia technologicznego myjni. Myjnia pojawia się dopiero przy trasie L7 jako cel ruchu pojazdów (60 pojazdów w najgorszej godzinie dnia i 5 w najgorszej godzinie nocy). Nie można zatem uznać, że hałas procesu mycia został oceniony, dopóki Wnioskodawca nie wskaże konkretnych źródeł myjni, ich mocy akustycznych, czasu pracy, lokalizacji i sposobu ujęcia w modelu.

Dodatkowo w tabeli wyników na s. 80 oraz ponownie na s. 137 receptor nr 7 opisano jako działkę 11/42 w obrębie 0009, podczas gdy tabela lokalizacji terenów chronionych na s. 17 wskazuje działkę 11/42 w obrębie 4. Załącznik nr 19 nie usuwa tej wątpliwości, ponieważ tabela punktów obserwacyjnych posługuje się jedynie numerami 1–7 bez numerów działek i współrzędnych. Działka [] jest obecnie niezabudowana, dlatego sam zapis MPZP nie przesądza o bieżącym standardzie akustycznym, ale jej położenie i przewidywany poziom hałasu nadal mają znaczenie dla oceny możliwego ograniczenia zagospodarowania z art. 74 ust. 3a pkt 3 ustawy ooś oraz dla ustalenia obszaru oddziaływania.

Wreszcie wymaga wyjaśnienia sprzeczność metodologiczna: na s. 81 Raport wskazuje SoundPLAN essential jako program użyty do obliczeń hałasu, natomiast na s. 159 w wykazie źródeł wymienia Leq Professional 6. Organ powinien uzyskać jednoznaczną informację o programie, wersji, projekcie obliczeniowym i wszystkich danych wejściowych oraz zlecić ponowne obliczenia po uzupełnieniu źródeł myjni i faktycznie zagospodarowanych receptorów z przypisaniem właściwych limitów oraz odrębnej prognostycznej oceny terenów obecnie niezabudowanych.

Odrębny problem dotyczy myjni, której opis ogranicza się zasadniczo do wskazania bezdotykowej wiaty do ok. 10 stanowisk, bez parametrów akustycznych pomp, sprężarek, agregatów, odkurzaczy lub innych urządzeń technologicznych.

Podobnie należy zweryfikować sposób modelowania parkingów. Przy parkingu przewidzianym na około 680 pojazdów samo odwzorowanie głównych tras przejazdu jako źródeł liniowych może nie obejmować wszystkich manewrów, uruchamiania pojazdów, zamykania drzwi i przemieszczeń na poszczególnych polach parkingowych. Kolegium powinno zażądać plików źródłowych modelu akustycznego faktycznie użytego do obliczeń i danych wejściowych oraz ocenić, czy parkingi zostały odwzorowane zgodnie z przyjętą metodyką jako rzeczywiste źródła powierzchniowe / zespoły źródeł.

Wątpliwości dotyczą również zakresu drogi dojazdowej. Raport w charakterystyce planowanego przedsięwzięcia zalicza do niego „drogę łączącą przedsięwzięcie z drogą publiczną”, a jednocześnie w tytule i opisie lokalizuje przedsięwzięcie wyłącznie na działkach nr 17/4 i 17/5 oraz wskazuje obsługę od północy przez teren 44.KDW. Kolegium powinno ustalić na mapie ewidencyjnej dokładny przebieg tej drogi, numery działek i tytuł prawny. Jeżeli jakkolwiek część drogi funkcjonalnie niezbędnej dla inwestycji wykracza poza działki 17/4 i 17/5, powinna zostać uwzględniona przy określaniu terenu realizacji przedsięwzięcia, na mapie z art. 74 ust. 1 pkt 3a, w analizie ruchu i hałasu oraz przy ustalaniu obszaru 100 m i kręgu stron.

VI. Oddziaływanie na dobra materialne i możliwość zagospodarowania Nieruchomości.

Art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy ooś nakazuje oceniać wpływ przedsięwzięcia na dobra materialne, a art. 66 ust. 1 pkt 6a lit. c wymaga porównania oddziaływań analizowanych wariantów na te dobra. Nieruchomości sąsiednie, w tym działki , są dobrem materialnym, a możliwość ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem miejscowym ma wymierną wartość.

Jeżeli zasięg hałasu, oddziaływań wodnych lub innych uciążliwości może ograniczać wykorzystanie nieruchomości zgodnie z jej aktualnym przeznaczeniem, okoliczność ta powinna zostać wyraźnie opisana, porównana dla wariantów i - jeżeli jest to możliwe - ograniczona poprzez konkretne środki minimalizujące. Zaniechanie takiej analizy jest szczególnie istotne wobec położenia działki w ustawowym obszarze 100 m, a w odniesieniu do działki ni także dlatego, że art. 74 ust. 3a pkt 3 ustawy ooś nie wymaga uprzedniego wykazania przekroczenia standardów jakości środowiska, lecz ustalenia znaczącego oddziaływania mogącego ograniczyć zagospodarowanie nieruchomości zgodnie z jej aktualnym przeznaczeniem. Taką wykładnię przyjęto w wyroku WSA w Białymstoku z 18 września 2019 r., II SA/Bk 611/19, utrzymanym w mocy wyrokiem NSA z 24 stycznia 2020 r., II OSK 3964/19.

Raport na s. 115 uzasadnia brak negatywnego oddziaływania na dobra materialne osób trzecich wyłącznie tym, że przedsięwzięcie będzie realizowane na terenie, do którego Wnioskodawca posiada tytuł prawny. Taki argument nie stanowi analizy oddziaływania: hałas, zmiana stosunków wodnych, światło, ruch i inne emisje mogą oddziaływać poza granicami własności inwestora. Brak rzeczywistego porównania wariantów w odniesieniu do sąsiednich nieruchomości jest szczególnie istotny dla zastosowania art. 74 ust. 3a pkt 3 ustawy ooś.

VII. Oddziaływanie na stosunki gruntowo-wodne i system odwodnienia.

Zaskarżona decyzja opisuje trudne warunki gruntowe, występowanie gruntów organicznych (torfów), wysoki i zmienny poziom wód gruntowych, posadowienie części obiektów na palach, a także przebudowę systemu odwodnienia, likwidację istniejących rowów melioracyjnych i wykonanie rozwiązań retencyjno-odwadniających. Są to okoliczności, które mogą wywoływać skutki poza granicami działek inwestora, zwłaszcza na nieruchomościach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie.

Wnoszę o zweryfikowanie, czy dokumentacja hydrogeologiczna i Raport analizują wpływ zmian na kierunki przepływu wód gruntowych, lokalne spiętrzenia lub obniżenia zwierciadła wody, ryzyko podtopień i przesuszeń oraz funkcjonowanie istniejących urządzeń melioracyjnych. W razie braku takich danych konieczne jest uzupełnienie Raportu i - w razie potrzeby - uzyskanie opinii osoby posiadającej wiadomości specjalne.

Wątpliwości te wynikają z samego Raportu. Na s. 110 wskazano, że obecny spływ powierzchniowy odbywa się generalnie w kierunku północnym i północno-wschodnim na sąsiednie działki, że nasyp może zmieniać kierunki spływu, a uszczelnienie powierzchni i usunięcie torfów mogą odpowiednio ograniczać infiltrację i obniżyć

zwierciadło wody. Następnie bez przedstawienia modelu lub bilansu przyjęto, że przeciwstawne procesy „prawdopodobnie będą się równoważyły”. Taka probabilistyczna teza nie jest wystarczającą podstawą kategorycznego wykluczenia wpływu poza granicami inwestycji.

Jeszcze wyraźniejsza sprzeczność dotyczy wariantu II: Raport szacuje, że całkowita wymiana torfu zmniejszyłaby retencję terenu o ok. 30 000 m³ wody, a piaski i pospółki przyspieszą odpływ wód podziemnych, po czym bez obliczeń stwierdza, że prace „nie będą miały wpływu” na ilość wód gruntowych i retencję terenów sąsiednich. Przy wysokim i zmiennym poziomie wód, obszarze zagrożonym podtopieniami wodami gruntowymi oraz czasowym odwodnieniu wykopów konieczna jest ilościowa analiza zasięgu depresji/spiętrzenia, kierunków filtracji i wpływu na sąsiednie działki.

Dodatkowo na s. 42, bezpośrednio po wskazaniu, że podstawą opisu jest arkusz hydrogeologiczny „Pruszcz Gdański (55)”, Raport odnosi rejon inwestycji do „obszaru arkusza Chojnice”. Należy wyjaśnić, czy jest to wyłącznie błąd kopiowania tekstu, czy też część parametrów hydrogeologicznych zaczerpnięto z niewłaściwego arkusza. Proponowany monitoring wód gruntowych powinien zostać uszczegółowiony co najmniej o lokalizację punktów pomiarowych po stronie nieruchomości potencjalnie narażonych, częstotliwość, stan bazowy, proggi reakcji i działania naprawcze.

Załącznik nr 13 ujawnia dalej zasadniczą rozbieżność w założeniach obliczeniowych. Warunki techniczne GK.7011.15.2025 nakazują dla wód z powierzchni utwardzonych przyjąć miarodajne natężenie deszczu minimum 211,7 dm³/s·ha według modelu PANDA 2050, prawdopodobieństwo 10% i czas 15 minut, a następnie przetrzymać wodę odpowiednio 180 min dla 17/3, 180 min dla 17/4 i 120 min dla 17/5. Raport na s. 100 przyjmuje natomiast 185 dm³/s·ha i 15 minut; nie wykazuje też wymaganych czasów retencji. Zatem dobrane objętości i przepływy odpływowe należy zweryfikować na parametrach wskazanych przez gestora/organ komunalny, a nie na łagodniejszym deszczu przyjętym w Raporcie.

Jeszcze poważniejsza jest interpretacja odbiornika. Raport na s. 101 stwierdza, że „zgodnie z pismem” GK.7011.15.2025 przepustowość rowu melioracyjnego wynosi 2,2 m³/s, i na tej podstawie uznaje 124 dm³/s odpływu za niewielki udział przepustowości. Z treści warunków wynika jednak co innego: 2,2 m³/s dotyczy łącznego odpływu objętego pozwoleniami wodnoprawnymi do Kanału Radunickiego i ograniczenia przepływu przez przegrodę przed ul. Podmiejską, wynikającego z ograniczonej przepustowości stacji pomp nr 23. Pismo wprost podaje, że nie ma możliwości zwiększenia przepustowości, Kanał ma ograniczoną retencję, a podczas intensywnych opadów następuje kumulacja wód. Ocena powinna więc obejmować hydraulikę całego systemu odbiorczego i kumulację dopływów, a nie porównanie odpływu inwestycji z błędnie przypisaną „przepustowością rowu”.

Osobnej analizy wymaga projektowany zbiornik retencyjny. Raport i załącznik nr 9 przewidują zbiornik otwarty o maksymalnej głębokości ok. 4,5 m, z dnem około 4,5 m poniżej poziomu odniesienia ±0,00 i uszczelnieniem folią EPDM. DGI stwierdza natomiast zwierciadło wody stabilizujące się zwykle na głębokości ok. 0,7–1,2/1,4 m p.p.t., przy możliwych wahaniami naturalnych ±1,0 m i sztucznych ±1,5 m. Oznacza to wykonanie znacznej części wykopu poniżej zwierciadła. Ogólne stwierdzenie opinii hydrogeologicznej, że „obiekty kubaturowe” będą posadowione powyżej wody, nie odpowiada temu obiektowi. Należy zbadać konieczność i zasięg odwodnienia, parcie/wypór hydrostatyczny, stateczność skarp, wpływ szczelnej przegrody na filtrację oraz skutki dla działek sąsiednich.

DGI dodatkowo wskazuje, że z powodu małej liczby danych odstąpiono od sporządzenia mapy przepuszczalności gruntów, a badania pomiędzy otworami mają charakter interpretacyjny i mogą odbiegać od rzeczywistości. Mimo mało- i średnio-korzystnych warunków, możliwych awarii robót ziemnych i wymogu stałego nadzoru

geotechnicznego, DGI stwierdza zarazem, że nie przewiduje monitoringu inwestycji. W tych warunkach kategorię wykluczenie wpływu wodnego bez modelu i bez mierzalnego programu monitoringu jest niewystarczające.

Należy również zweryfikować założenie opinii GEOXX o porowatości torfu równej 85%, na którym oparto szacunek zatrzymywania ok. 74 922 m³ wody przy pełnym zawodnieniu i ok. 30 000 m³ aktualnej retencji. W wykazie badań laboratoryjnych DGI wymieniono m.in. uziarnienie, filtrację, wilgotność, gęstość objętościową i zawartość części organicznych, ale nie wskazano badania porowatości. Opinia powinna podać źródło wartości 85%, metodę jej przyjęcia oraz analizę wrażliwości wniosku na ten parametr.

VIII. Znaczenie opisanych wad dla rozstrzygnięcia

Opisane nieprawidłowości dotyczą nie kwestii ubocznych, lecz podstawowych założeń oceny środowiskowej: tego, co w rzeczywistości stanowiło stan istniejący, jaki był pełny zakres planowanego przedsięwzięcia, czy prawidłowo je zakwalifikowano oraz czy Raport objął wszystkie istotne źródła i wszystkie tereny podlegające ochronie. Jeżeli punkt wyjścia Raportu był nieprawdziwy, jego dalsze analizy wymagają ponownej weryfikacji.

Szczególne znaczenie ma brak decyzji o pozwoleniu na budowę w chwili sporządzenia Raportu przy jednoczesnym przedstawianiu pierwszego etapu jako budowy już realizowanej. Nie chodzi o to, że pozwolenie powinno poprzedzać decyzję środowiskową - co do zasady jest odwrotnie. Chodzi o to, że organ nie może traktować jako istniejącej lub będącej w toku inwestycji, której realizacja nie została wykazana ani faktycznie, ani formalnie. W tej sytuacji konieczne jest ponowne ustalenie, czy przedmiotem oceny powinna być „rozbudowa” istniejącego przedsięwzięcia, czy w istocie całe planowane zamierzenie handlowo-usługowe wraz z infrastrukturą. Dane RWDZ nie tylko nie usuwają tej wątpliwości, lecz ją wzmacniają: wskazana decyzja nr 493/2026 została wydana dopiero 29 maja 2026 r., po uzupełnieniu dokumentacji odnotowanym 20 maja 2026 r. Jednocześnie różnica między „trzema budynkami” w nazwie zamierzenia RWDZ a „dwoma budynkami” opisywanymi w Raporcie jako trwająca budowa wymaga identyfikacji konkretnych obiektów na PZT.

Zakres koniecznego postępowania wyjaśniającego jest na tyle szeroki, że przemawia za uchyleniem decyzji i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania. Pozostawienie decyzji w mocy bez urzędowego wyjaśnienia powyższych okoliczności oznaczałoby zaakceptowanie rozstrzygnięcia opartego na niezwyfikowanych założeniach faktycznych i niepełnym materiale dowodowym.

WNIOSKI DOWODOWE - ZESTAWIENIE

Na podstawie art. 7, art. 75 § 1, art. 77 § 1, art. 78 § 1 oraz art. 136 Kodeksu postępowania administracyjnego wnoszę o dopuszczenie i przeprowadzenie, względnie uzupełnienie postępowania dowodowego w zakresie niezbędnym do prawidłowego i wyczerpującego ustalenia stanu faktycznego sprawy, w szczególności poprzez dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów wskazanych poniżej oraz w uzasadnieniu niniejszego odwołania, na okoliczności szczegółowo tam wskazane, tj.:

- dowód z dokumentów potwierdzających prawo rzeczowe Odwołującego wynikające ze współwłasności działki oraz prawo współwłasności Odwołującego do działki, oraz - z ostrożności procesowej - z aktualnych danych ewidencji gruntów i budynków na okoliczność istnienia praw rzeczowych istotnych dla ustalenia statusu strony;
- dowód z mapy złożonej na podstawie art. 74 ust. 1 pkt 3a ustawy o oś na okoliczność zweryfikowania jej zgodności z wymaganiami tego przepisu, prawidłowego oznaczenia terenu realizacji przedsięwzięcia, pełnego przewidywanego obszaru z art. 74 ust. 3a zdanie drugie i odległości z art. 74 ust. 3a pkt 1, a

- następnie na okoliczność ustalenia położenia działki r. względem granic terenu przedsięwzięcia oraz zbadania, czy działka znajduje się w obszarze określonym w art. 74 ust. 3a pkt 2 lub 3;
- dowód z danych RWDZ GUNB oraz informacji Starosty Gdańskiego na okoliczność braku / daty wydania pozwolenia na budowę dla etapu przedstawianego jako będący w realizacji w marcu 2025 r. i lutym 2026 r.; – w szczególności z rekordu L.dz.55994.2024 oraz decyzji nr 493/2026 z 29 maja 2026 r., wraz z zatwierdzonym PZT/PAB, celem ustalenia zakresu pozwolenia, daty jego ostateczności oraz zgodności z opisem pierwszego etapu i rozbudowy w Raporcie;
 - dowód z informacji właściwego organu nadzoru budowlanego na okoliczność daty faktycznego i prawnego rozpoczęcia robót;
 - dowód z Karty informacyjnej przedsięwzięcia (marzec 2025 r.) oraz Raportu oś (luty 2026 r.), w szczególności wskazanych w nich opisów „trwającej budowy”;
 - dowód z postanowienia RDOŚ-Gd-WOO.4221.53.2026.JK.1 z dnia 20 lipca 2026 r. oraz zaskarżonej decyzji na okoliczność powielenia informacji o realizowanej już budowie;
 - dowód z kompletnego, edytowalnego projektu modelu akustycznego w programie faktycznie użytym do obliczeń, wraz z danymi wejściowymi, współrzędnymi punktów 1–7, przyporządkowaniem każdego receptora do rodzaju faktycznego zagospodarowania i właściwego limitu 50/40 lub 55/45 dB(A), mapami izofon oraz pełną listą źródeł, w tym urządzeń technologicznych myjni, parkingów, dostaw, ruchu wewnętrznego i drogi dojazdowej;
 - dowód z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pole - małe” (uchwała nr XXII/207/2016) i jego rysunku na okoliczność przeznaczenia terenów sąsiednich, przy czym bieżące limity akustyczne należy ustalić według faktycznego sposobu zagospodarowania terenu;
 - dowód z Opinii hydrogeologicznej GEOXX, Dokumentacji geologiczno-inżynierskiej TERRA-WIERT, przekroju zbiornika nr 9, mapy odpływu nr 10 oraz warunków technicznych GK.7011.15.2025, a także z projektów odwodnienia, retencji i przebudowy rowów melioracyjnych, na okoliczność zgodności założeń Raportu z dokumentami źródłowymi;
 - dowód z dokumentacji fotograficznej z 10 września 2026 r. – fotografie zamieszczone poniżej.
 - dowód z mapy dołączonej do wniosku na podstawie art. 74 ust. 1 pkt 3a ustawy oś, w pierwszej kolejności na okoliczność jej kompletności i prawidłowości ustawowej, a następnie - o ile spełnia wymogi przepisu - na okoliczność położenia działki względem granic terenu realizacji przedsięwzięcia oraz pomocniczo przy ustaleniu pełnego obszaru oddziaływania przedsięwzięcia;
 - dowód z pełnego комплекtu załączników nr 1–21 do Raportu, na okoliczność weryfikacji zgodności ich treści z ustaleniami Raportu i zaskarżonej decyzji, ze szczególnym uwzględnieniem danych i wyników modeli akustycznego oraz dyspersji zanieczyszczeń z załączników nr 19 i nr 20;
 - dowód z ponownej analizy akustycznej obejmującej technologiczne źródła myjni i wszystkie faktycznie zagospodarowane tereny chronione, z odrębnym zastosowaniem limitu 50/40 dB(A) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 55/45 dB(A) tam, gdzie odpowiada temu rodzaj terenu; niezależnie od bieżących standardów akustycznych – określenie prognozowanego poziomu hałasu na działce nr na potrzeby oceny art. 74 ust. 3a pkt 3 ustawy oś;
 - dowód z urzędowych tekstów i rysunków MPZP „Pole – małe” (uchwała XXII/207/2016) oraz „Skrzyżowanie ulic Obrońców Westerplatte i NSZZ Solidarność” (uchwała LXII/604/2023) celem zweryfikowania prawidłowości przypisania planów, funkcji terenów i ochrony akustycznej;

- dowód z mapy ewidencyjnej i projektu zagospodarowania terenu na okoliczność przebiegu „drogi łączącej przedsięwzięcie z drogą publiczną”, numerów działek, przez które przebiega, oraz tego, czy została włączona do terenu realizacji przedsięwzięcia i pasa 100 m;
- dowód z przeliczenia emisji komunikacyjnej przy spójnej liczbie dni eksploatacji, w szczególności dla tras L2 i L7, z wyjaśnieniem przyjęcia 352 dni ruchu wobec deklarowanej pracy obiektu gastronomicznego i myjni przez ok. 365 dni w roku;
- dowód z uzupełniającej opinii hydrogeologicznej/modelu przepływu uwzględniającego nasyp, likwidację rowów, uszczelnienie powierzchni, wariantową wymianę torfów, głęboki wykop i szczelny zbiornik retencyjny do ok. 4,5 m, czasowe odwodnienie oraz zasięg wpływu na działki sąsiednie, wraz z projektem monitoringu (punkty, częstotliwość, wartości bazowe, progi alarmowe i działania naprawcze);
- dowód z aktualnej na dzień sporządzenia Raportu i na dzień orzekania informacji organu o wszystkich wydanych, realizowanych i prowadzonych postępowaniach w sprawie decyzji środowiskowych dla przedsięwzięć mogących pozostawać w obszarze kumulacji, wraz z aktami lub kartami informacyjnymi w zakresie potrzebnym do oceny kumulacji;
- dowód z pełnej analizy obsługi transportowej i danych wejściowych stanowiących podstawę wartości 13,3% i 38,4%, a także z pomiarów albo wiarygodnych danych bazowych dotyczących natężenia ruchu, hałasu i jakości powietrza na ul. NSZZ Solidarność, ul. Obrońców Westerplatte i ich skrzyżowaniu, z ponownym modelowaniem po doliczeniu ruchu generowanego przez przedsięwzięcie;
- dowód z postanowienia Burmistrza Pruszcza Gdańskiego GK.6220.11.2025/36 z 18.12.2025 r. na okoliczność szczegółowego zakresu Raportu, zwłaszcza pkt 2 lit. e, f, i i j, oraz porównanie każdego nałożonego wymagania z treścią Raportu;
- dowód z ponownego bilansu wód opadowych wykonanego zgodnie z pkt 7 warunków technicznych GK.7011.15.2025, tj. przy natężeniu co najmniej 211,7 dm³/s·ha (PANDA 2050), prawdopodobieństwie 10%, czasie deszczu 15 min oraz czasach retencji 180 min dla 17/4 i 120 min dla 17/5, wraz z hydrauliczną oceną kumulacji w Rowie Północnym/Wschodnim i Kanale Radunickim oraz ograniczenia 2,2 m³/s;
- dowód z analizy sposobu wykonania zbiornika retencyjnego nr 9 przy zwierciadle wód gruntowych stwierdzanym na ok. 0,7–1,4 m p.p.t., w tym projektu odwodnienia wykopu, zabezpieczenia przed wyporem, stateczności skarp i wpływu szczelnej folii EPDM na przepływ wód gruntowych;
- dowód z pisma GIOŚ DMS-GD.731.1.553.2025 z 31.12.2025 r. oraz ponowne obliczenie modelu Operat FB z zastosowaniem co najmniej urzędowych wartości tła PM₁₀ = 18 µg/m³, PM_{2,5} = 12 µg/m³ i benzenu = 1,1 µg/m³;
- dowód z wyjaśnień autora Raportu dotyczących przyjęcia w Opinii hydrogeologicznej porowatości torfu 85% oraz udziału 40% torfowiska w poziomie wód gruntowych, wraz ze wskazaniem badań lub źródeł tych parametrów i analizą wrażliwości szacunku utraty ok. 30 000 m³ retencji;

W szczególności wnoszę o zwrócenie się do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej oraz właściwego organu nadzoru budowlanego o przekazanie informacji i dokumentów pozwalających ustalić, czy i kiedy dla przedsięwzięcia opisywanego w Karcie informacyjnej przedsięwzięcia i Raporcie ooś jako przedsięwzięcie już realizowane wydano decyzję o pozwoleniu na budowę, kiedy decyzja ta stała się ostateczna oraz czy i kiedy doszło do faktycznego i zgodnego z prawem rozpoczęcia robót budowlanych. W odniesieniu do ujawnionego w RWDZ postępowania należy pozyskać pełną decyzję nr 493/2026 z 29 maja 2026 r., zatwierdzony PZT/PAB, dokument potwierdzający jej ostateczność oraz dokumenty dotyczące rozpoczęcia robót, a następnie porównać położenie, liczbę i funkcję obiektów z opisem KIP i Raportu. Jeżeli decyzja nr

493/2026 obejmuje choć część trzech budynków zaliczonych w Raporcie do rozbudowy, należy dodatkowo zbadać zgodność kolejności uzyskiwania decyzji z art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś.

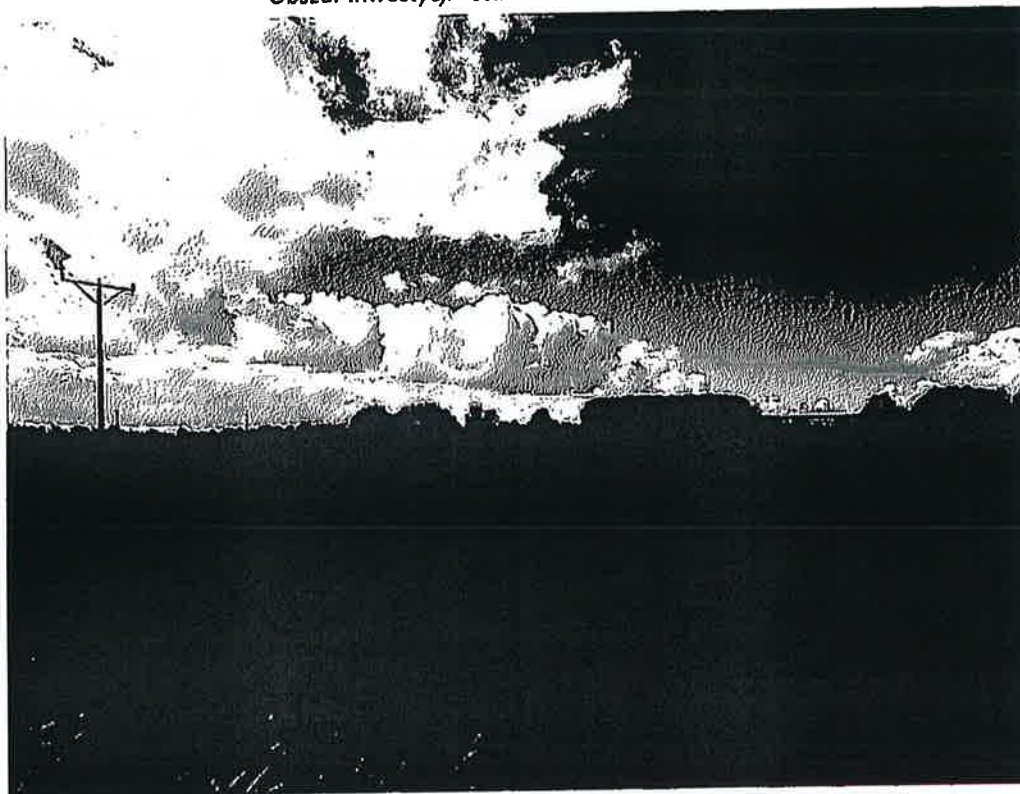
Wobec powyższego wnoszę jak na wstępie.

ZAŁĄCZNIKI

- wydruk / informacja z RWDZ GUNB dotycząca pozwolenia na budowę dla działek nr 17/4 i 17/5, obręb 3;
– wydruk RWDZ dotyczący wniosku L.dz.55994.2024 i pozytywnej decyzji nr 493/2026 z dnia 29 maja 2026 r. (wydruk 11.09.2026 r., stan danych na 10.09.2026 r.);
- dokumentacja fotograficzna obszaru inwestycji z dnia 10 września 2026 r. - 6 fotografii (zamieszczone w niniejszym piśmie).

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Obszar inwestycji - stan na 10 września 2026 r.



Fot. 1. Teren inwestycji w dniu 10.09.2026 r.



Fot. 2. Teren inwestycji w dniu 10.09.2026 r.



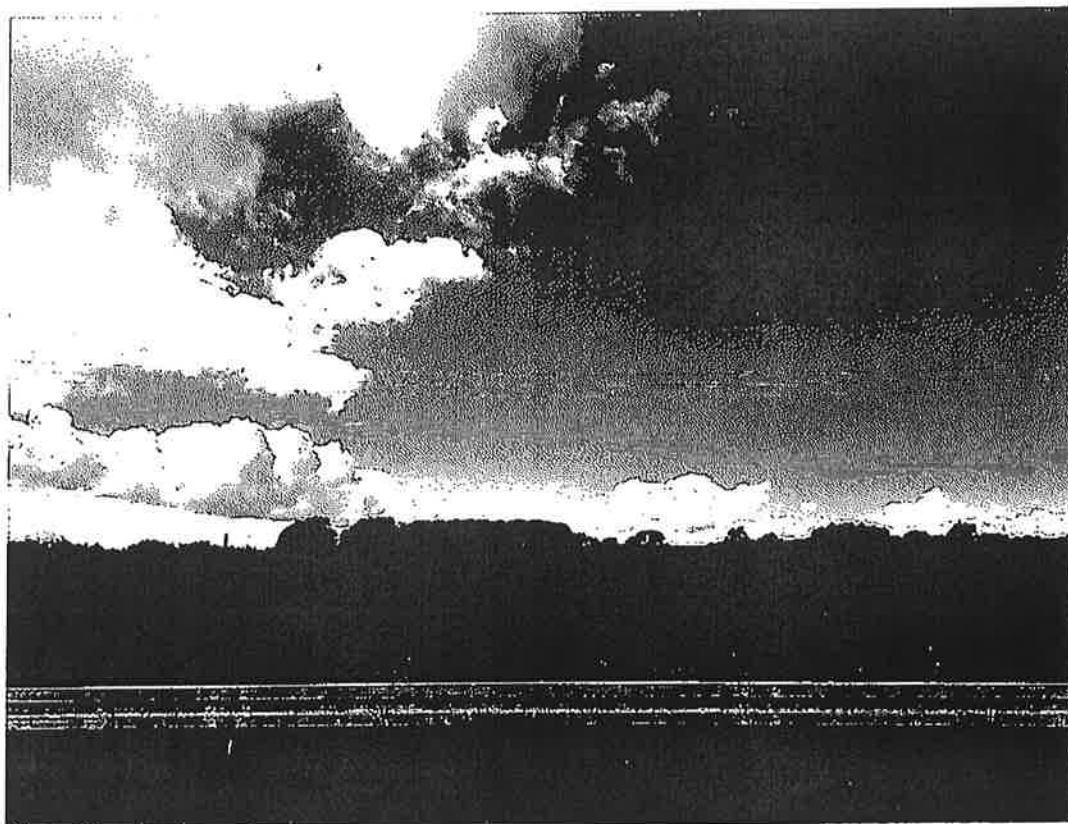
Fot. 3. Teren inwestycji w dniu 10.09.2026 r.



Fot. 4. Teren inwestycji w dniu 10.09.2026 r.



Fot. 5. Teren inwestycji w dniu 10.09.2026 r.



Fot. 6. Teren inwestycji w dniu 10.09.2026 r.

Wyszukiwarka publiczna RWDZ (Rejestr wniosków, decyzji i zgłoszeń)

Szczegóły wniosku nr **L.dz.55994.2024**

Stan prawny

✓ **Decyzja pozytywna**

INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTU BUDOWLANEGO

Województwo

pomorskie

Kod pocztowy

83-000

Poczta

Pruszcz Gdański

Miejscowość

Świńcz

Ulica

Numer domu

-

Numer lokalu

-

INFORMACJE DOTYCZĄCE DZIAŁKI BUDOWLANEJ

Nr działki ew.

Obręb 220401_1.0003: działka nr 17/5, 17/5

Obręb ew.

220401_1.0003

Jednostka ew.

220401_1

INFORMACJE DOTYCZĄCE ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Rodzaj obiektu

Budynek mieszkalny jednorodzinny

Kategoria obiektu

XVII

Kubatura budynku

1

Nazwa zamierzenia budowlanego

zespół trzech budynków handlowo-usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu: parkingami naziemnymi, dojazdami i dojazdami oraz zielenią urządzoną oraz niezbędną infrastrukturą techniczną: zewnętrzną instalacją elektroenergetyczną z oświetleniem zewnętrznym, zewnętrzną instalacją wodociągową, kanalizacją sanitarną i opadową ze szczelnym otwartym zbiornikiem retencyjnym

Rodzaj zamierzenia budowlanego

budowa nowego/nowych obiektów budowlanych

DANE INWESTORA

Nazwisko

Sp. z o.o. Sp. k.

Imię

Rock Capital

DANE DOTYCZĄCE PROJEKTANTA

Nazwisko

Bal

Imię

Tomasz

Numer uprawnień budowlanych

44/LOIA/08

Pozostali projektanci

Grzegorz Toczyński, MAZ/0407/POOD/10 Mariusz Strojny,
SLK/0956/PWOE/05 Ireneusz Piotrowski, LUB/0313/PWBS/19

NAZWA I ADRES ORGANU ADMINISTRACJI ARCHITEKTOWNICZNO-BUDOWLANEJ

Nazwa organu

Starosta Powiatu Pruszcz Gdański

Adres organu

ul. Wojska Polskiego 16, 83-000 Pruszcz Gdański

NUMERY EWIDENCYJNE WNIOSKU, DATA WPŁYWU I REJESTRACJI

Numer ewidencyjny wniosku nadawany w urzędzie

L.dz.55994.2024

Data wpływu wniosku do urzędu

2024-12-09

Data rejestracji w systemie komputerowym

2024-12-13

NUMER I DATA WYDANIA DECYZJI

Numer ewidencyjny decyzji nadawany w urzędzie

493/2026

Data wydania decyzji

2026-05-29

Decyzja

✓ **Pozytywna**

BRAKI FORMALNE WNIOSKU:

Czy inwestor był wezwany do uzupełnienia braków formalnych (art. 64 § 2 kpa)

Tak

Data wysłania wezwania do uzupełnienia braków formalnych

2024-12-20

Data uzupełnienia braków formalnych

2025-01-07

Liczba dni

18

WYCOFANIE WNIOSKU, PRZEKAZANIE ZGODNIE Z WŁAŚCIWOŚCIĄ, POZOSTAWIENIE BEZ ROZPOZNANIA

Wniosek wycofany przez inwestora

Nie

Data wycofania wniosku

—

Wniosek bez rozpoznania

Nie

Wniosek przekazany zgodnie z właściwością

Nie

UZUPEŁNIENIE DOKUMENTACJI (art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego)

Czy inwestor był wezwany do uzupełnienia dokumentacji

Tak

Data wysłania postanowienia

2025-02-03

Data otrzymania uzupełnienia dokumentacji/upływ terminu na uzupełnienie

2026-05-20

Liczba dni

471

UZGODNIENIA Z KONSERWATOREM ZABYTEKÓW

Czy wniosek wymagał uzgodnień z wojewódzkim konserwatorem zabytków

Nie

Data wysłania dokumentów do konserwatora

-

Data otrzymania uzgodnień z konserwatorem

-

ZAWIESZENIE POSTĘPOWANIA

Zawieszenie postępowania

Tak

Data zawieszenia postępowania

2025-05-19

Data podjęcia postępowania

2026-05-29

Liczba dni

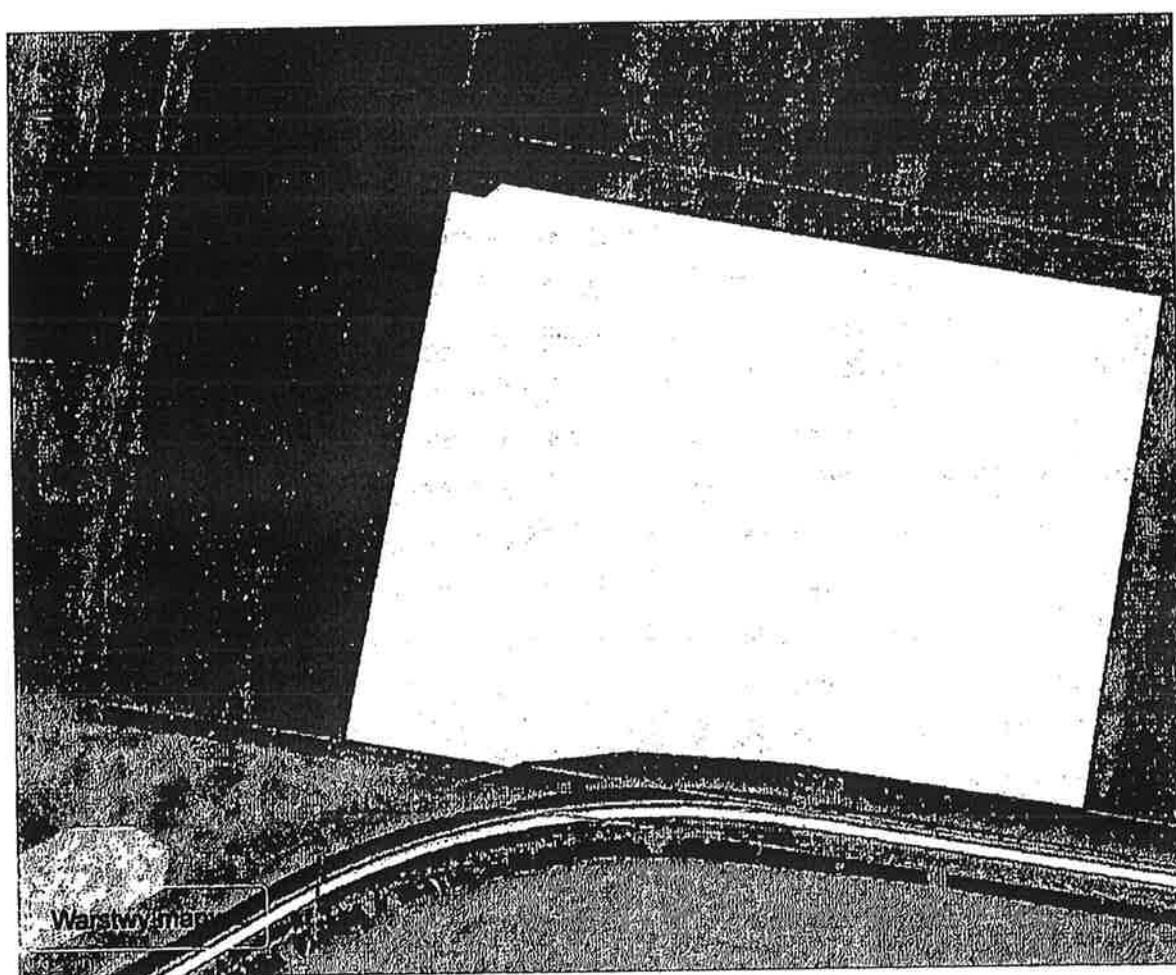
375

INNE PRZYCZYNY WYDŁUŻENIA TERMINU WYDANIA DECYZJI

Czy zaistniały inne przyczyny wydłużenia ustawowego czasu wydania decyzji

Nie

POŁOŻENIE NA MAPIE



Wygenerowano ze strony wyszukiwarka.gunb.gov.pl.

Stan danych na dzień: 2026-09-10.