

ZAŁĄCZNIK NR 1

do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr WŚ-I.6220.II.86D.2022.AN

(zgodnie z wymogiem, 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 środowisko - Dz.U. 2023, poz. 1094 z późn. zm.)

Planowana inwestycja polegać będzie na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowo - usługowej „Gdańskie Błonia” z garażami podziemnymi, parkingami naziemnymi oraz infrastrukturą techniczną przy ul. Miałki Szlak i ul. Opłotki w Gdańsku na działkach nr ew. 55/11, 55/14, 55/16, 233 i 235 obr.101.

Projektowany zespół zabudowy mieszkaniowo - usługowej, składać się będzie się z piętnastu budynków (w tym jeden „podwójny”, tzn. dwa budynki mieszkalne, stojące na wspólnej części mieszczącej funkcje usługowe). Budynki mieszkalne będą miały wysokość od 4 do 6 kondygnacji. Pierzeja ul. Elbląskiej odróżniać się będzie od pozostałej zabudowy swoją formą: partery w tej pierzei zostaną zaprojektowane jako usługowe (o zwiększonej wysokości kondygnacji ok. 3,5 m). Pozostałe budynki będą miały standardowe wysokości kondygnacji (ok. 2,96 m). Pod wszystkimi budynkami, na większości powierzchni działek, planuje się wykonanie jednej kondygnacji podziemnej o powierzchni ok. 21 000 m², gdzie zlokalizowane będą: parkingi podziemne, pomieszczenia techniczne, komórki lokatorskie, klatki schodowe, itp.). Suma powierzchni użytkowych, na których zaprojektowano garaże i parkingi wraz z infrastrukturą im towarzyszącą wynosi ok. 2,055 ha.

W budynkach i pomiędzy nimi wykonane zostaną niezbędne instalacje infrastrukturalne, takie jak; sieć wodociągowa, instalacja ciepłej wody użytkowej, kanalizacją sanitarną, kanalizacja deszczowa, instalacja centralnego ogrzewania, wentylacja mechaniczna i klimatyzacja (dla lokali usługowych), instalacja elektryczna i teletechniczna itp. Łączna długość projektowanych (w obrębie terenu przedsięwzięcia) sieci kanalizacji sanitarnej wynosi ok. 290 m + przyłącza.

Planowane przedsięwzięcie planuje się zlokalizować w terenie o przeznaczeniu usługowo-przemysłowym. Aktualnie w obrębie tego terenu funkcjonują warsztaty samochodowe i magazyny, praktycznie cały teren jest utwardzony. W bliskim sąsiedztwie znajdują się: ulica Elbląska (od północy), stacja paliw i bar KFC (od wschodu), ul. Opłotki, teren ogrodów działkowych i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (od południa - ul. Opłotki), parking, ogrody działkowe, zabudowa mieszkaniowa (ul. Elbląska) i teren magazynów (od strony zachodniej - za planowanym przebiegiem ul. Nowej Sandomierskiej).

Sumaryczna powierzchnia działek wynosi ok. 2,57 ha. Obszar ten zostanie zajęty pod budynki, tereny utwardzone oraz tereny komunikacji wewnętrznej (drogi wewnętrzne, wjazdy do garaży podziemnych i parkingi naziemne) - łącznie ok. 14 140 m², w tym: obszar przeznaczony pod budynki wynosi ok. 7 990 m², pod drogi wewnętrzne i parkingi naziemne wynosi ok. 3 490 m², pod chodniki ok. 2 660 m². Na tereny zielone i powierzchnie biologicznie czynne przeznaczone będzie łącznie ok. 11 570 m².

W ramach realizacji inwestycji planuje się:

- usunięcie zieleni kolidującej z zakresem przedsięwzięcia;
- likwidację istniejącego zagospodarowania (obiekty kubaturowe, nawierzchnie

- utwardzone i instalacje podziemne);
- przeprowadzenie remediacji gruntu, w związku ze stwierdzonym zanieczyszczeniem, po uzyskaniu decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku;
 - wykonanie niezbędnych robót ziemnych i przygotowanie wykopów pod prace fundamentowe - zgodnie z założonym etapowaniem przedsięwzięcia;
 - wykonanie wszystkich niezbędnych przyłączy, instalacji, urządzeń, sieci infrastrukturalnych, zarówno wewnątrz budynków jak i na terenach wokół nich (sieć ciepłownicza, wodociągi, sieci kanalizacyjne, elektryczna, teletechniczna, ppoż, itp.);
 - wykonanie części podziemnej (garaży podziemnych, będących jednocześnie bazą dla wykonania nadziemnych części budynków) - w tym palowania, wykonania ścianek szczelnych, szczelinowych i oporowych;
 - budowę kolejno 15 budynków zgodnie z założonym etapowaniem przedsięwzięcia wraz z halami garażowymi (w których przewiduje się łącznie ok. 662 miejsc parkingowych);
 - wykonanie dróg dojazdowych;
 - wykonanie dróg wewnątrzsiedlowych - dojazdowych i manewrowych wraz z siecią kanalizacji deszczowej i włączonymi do niej zbiornikami retencyjnymi i/lub ogrodami deszczowymi;
 - wykonanie powierzchni utwardzonych wokół budynków - dojeżdż, dojazdów i zjazdów na parkingi podziemne;
 - wykonanie ok. 23 miejsc parkingowych naziemnych;
 - wykonanie powierzchni biologicznie czynnych, w tym zagospodarowanie powierzchni poprzez nasadzenia zieleni;
 - realizację elementów małej architektury (ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery, place zabaw, zieleń ogólnodostępna);
 - realizację oświetlenia zewnętrznego - lampy uliczne oraz lampy w ścianach zjazdów do garaży.

Dojazd do planowanej inwestycji będzie odbywał się z ulic Miałki Szlak, Opłotki i Nowej Sandomierskiej (planowana w MPZP).

Zaplecze budowy dla przedsięwzięcia planuje się zlokalizować na terenie należącym do inwestora, przy czym każdy etap budowy będzie posiadał własne zaplecze budowy.

Teren lokalizacji planowanego przedsięwzięcia został podzielony na etapy realizacyjne. W obrębie obszaru realizacji danego etapu inwestycji wyznaczone zostaną trasy dróg technologicznych dla przejazdów pojazdów budowy (na czas realizacji podziemia i na czas realizacji nadziemia). Wskazane zostanie miejsce na kontenery biura budowy i zaplecza socjalnego. Wyznaczony zostanie także utwardzony plac/miejsce dla parkowania maszyn i urządzeń. Konieczne będzie także wydzielenie placów składowych. Na potrzeby realizacji inwestycji przewidywane jest użycie 2-3 żurawi dźwigowych (dźwigów) i dźwigów samojezdnych.

Zakłada się rozpoczęcie realizacji od południowej części działki, gdzie znajdują się magazyny i gdzie aktualnie nie jest prowadzona intensywna działalność usługowa.

Kolejne etapy będą realizowane w tendencji przesuwania się placu budowy w kierunku ul. Elbląskiej. W ten sposób ustalono podział inwestycji na dziesięć etapów realizacyjnych:

Etap I - budynek nr 15 (4-kondygnacje), śmietnik, zbiornik retencyjny wód opadowe, plac zabaw;

Etap II - budynki nr 11 (4-kondygnacje) i nr 12 i 13 (6-kondygnacji), śmietniki, place zabaw;

Etap III - budynek nr 14 (6-kondygnacji);

Etap IV - budynki nr 8 i 9 (5-kondygnacji);

Etap V - budynek nr 5 (6-kondygnacji), trafostacja;

Etap VI - budynek nr 6 (6-kondygnacji);

Etap VII- budynki nr 7 (6-kondygnacji) i nr 10 (5-kondygnacji):

Etap VIII - budynek nr 3 (6-kondygnacji);

Etap IX - budynek nr 4 (6-kondygnacji);

Etap X - budynki nr 1, 2A i 2B (6-kondygnacji), usługowy parter pod budynkami nr 2A i 2B.

W częściach podziemnych budynków mieszkalnych znajdować się będą miejsca parkingowe, komórki lokatorskie, boksy, pomieszczenia śmietników i pomieszczenia techniczne, a w części znajdującej się powyżej poziomu terenu - funkcja mieszkaniowa i niewielka ilość śmietników naziemnych. W budynkach 2A i 2B na parterze zaprojektowano lokale usługowe. Lokalizację usług przewiduje się także w budynkach nr 1, 3 i 9.

Dla terenu inwestycji wykonano badania jakości gruntów, w oparciu o ich wyniki, przygotowany zostanie projekt planu remediacji dla terenu zanieczyszczonego i wniosek do RDOŚ o decyzję ustalającą plan remediacji lub wniosek do RDOŚ o odstąpienie od konieczności ustalenia planu remediacji i jej realizacji, ze względu na występowanie zanieczyszczeń wyłącznie w nasypie antropogenicznym.

Szacuje się, że ilość gruntu, który okazał się zanieczyszczony i będzie potencjalnie wydobyty w ramach remediacji lub w ramach normalnych prac ziemnych (po odstąpieniu RDOŚ od ustalenia planu remediacji) i usunięty z terenu przedsięwzięcia jako odpad gruntu, to ok. 4.000 m³. Klasyfikacja odpadów do niebezpiecznych lub innych niż niebezpieczne wykonana będzie przez odbiorcę odpadu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W przypadku realizacji procedury remediacji - będzie ona zakończona badaniami jakości gruntów, potwierdzającymi osiągnięcie celów zakładanych w planie remediacji. Wyniki badań będą, wraz ze sprawozdaniem z przeprowadzonych prac remediacyjnych, złożone do RDOŚ w Gdańsku.

Ze względu na niekorzystne warunki gruntowo-wodne dla posadowienia bezpośredniego (w podłożu zalegają grunty słabonośne o znacznej miąższości) i wysoki poziom wód gruntowych (pierwszy swobodny lub niekiedy napięty poziom zwierciadła wody występuje na głębokości 1,1 - 3,8 m p.p.t, i stabilizuje się na głębokości 1,1 -2,1 m p.p.t., to jest na rzędnych od - 0,57 m n.p.m. do - 0,64 m n.p.m.), wykopy fundamentowe realizowane będą w technologii jet grouting (pionowe ściany szczelinowe i pozioma, szczelna przestona).

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

z up.

Maciej Lorek

DYREKTOR WYDZIAŁU ŚRODOWISKA

/Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/