

ZAŁĄCZNIK NR 1

do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr WEiE-I.6220.II.93D.2024.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. 2024, poz. 1112)

Zgodnie z kartą informacyjną przedsięwzięcie polega na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej i usługowej wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Srebrniki 1, obręb 0039, działki nr: 116/27, 116/34, 116/25 i 116/26. Inwestycja realizowana będzie również na działkach nr: 116/7, 116/11, 116/33, 116/32, 116/31, 116/30, 116/29, 116/26, 86/2 obręb 0039 oraz działki nr 186,1/4, 3/2, 7 obręb 0040.

Szacunkowe projektowane powierzchnie dla całej inwestycji:

- pow. terenu inwestycji: (działki nr 116/27, 116/34, 116/25 i część działki 116/26) - ok. 16 300 m²,
- pow. zabudowy- do 4 161 m²,
- pow. biologicznie czynna (w tym stropodachy zielone i powierzchnie ażurowe) - nie mniej niż 8 148 m²,
- szacowana pow. całkowita kondygnacji podziemnych budynków - do 7 500 m².

Przedsięwzięcie ma na celu realizację zespołu zabudowy usługowo - mieszkaniowej. Całość założenia podzielona została na strefę o funkcji mieszkaniowej zlokalizowanej w południowej części terenu inwestycji (budynki A, B, C, D) i strefę o funkcji usługowej zlokalizowanej w centralnej i północnej części terenu inwestycji (istniejące przebudowywane budynki nr 1, 2, 3, 4 oraz nowoprojektowane nr 5, 6, 7, 8). W budynkach usługowych przewiduje się lokale o funkcjach dopuszczonych przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego; głównie lokale biurowe oraz drobne usługi związane z handlem i gastronomią.

W ramach planowanej inwestycji projektowane są maksymalnie:

- cztery nowe budynki, mieszkalne wielorodzinne: budynek A, budynek B (budynki A i B na wspólnej, jednokondygnacyjnej, podziemnej hali garażowej, ze zjazdem z wewnętrznej drogi osiedlowej), budynek C, budynek D (budynki C i D na wspólnej jednokondygnacyjnej podziemnej hali garażowej, ze zjazdem z wewnętrznej drogi osiedlowej),
- cztery nowe budynki usługowe: budynek 5 - budynek bez podpiwniczenia (połączony komunikacyjnie z istniejącym budynkiem nr 4), budynek 6, budynek 7, budynek 8 - łącznik komunikacyjny pomiędzy budynkami 2, 6, 7 (budynki 6, 7, 8 na wspólnej jednokondygnacyjnej podziemnej hali garażowej, ze zjazdem z wewnętrznej drogi osiedlowej),
- cztery przebudowywane budynki zabytkowe istniejące z przeznaczeniem na usługi: budynek 1 - zabytkowy Dwór Srebrniki, budynek 2 - zabytkowa oficyna dworska, budynek 3 - zabytkowa oficyna dworska, budynek 4 - zabytkowy Dom opieki,
- wewnętrzny układ komunikacyjny, w tym istniejące i projektowane drogi oraz chodniki,
- miejsca postojowe naziemne,
- mała architektura - plac zabaw, wiaty śmietnikowe,
- niezbędna infrastruktura techniczna: sieci, przyłącza i instalacje zewnętrzne

potrzebne do funkcjonowania inwestycji: kanalizacja deszczowa, kanalizacja sanitarna, instalacja wodociągowa, przyłącze ciepłownicze, instalacja elektryczna i teletechniczna, oświetlenie zewnętrzne.

Obsługa inwestycji będzie się odbywać za pomocą wjazdów zlokalizowanych od ul. Srebrniki, która łączy się z aleją Żołnierzy Wyklętych. Istniejący wjazd przy budynku 1 umożliwi komunikację kołową na terenie przedsięwzięcia, z zachowaniem układu drogowego wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego. Komunikacja przez istniejący wjazd umożliwi dojazd do miejsc parkingowych naziemnych zlokalizowanych przy budynkach usługowych, do parkingu podziemnego pod budynkami usługowymi oraz dojazd do parkingu podziemnego zlokalizowanego pod budynkami mieszkalnymi C i D. W południowo - wschodniej części wnioskowanego terenu został również zaprojektowany zjazd indywidualny umożliwiający wjazd do parkingu podziemnego pod budynkiem A i B. Do budynków prowadzić będą istniejące oraz projektowane utwardzone dojścia piesze.

Planowane przedsięwzięcie będzie realizowane w 3 etapach. Każdy etap zawierać będzie wszystkie elementy niezbędne do funkcjonowania obiektów wzniesionych w ramach danego etapu i będzie zgodny z założeniami MPZP i innymi obowiązującymi przepisami prawa.

Etap 1 obejmuje wykonanie infrastruktury technicznej w zakresie sieci zewnętrznych, budynków mieszkalnych A, B, C i D wraz z dwoma halami garażowymi pod tymi budynkami, wewnętrzny układ komunikacyjny w postaci dróg i chodników, część zagospodarowania terenu i zieleni oraz rozbiórkę łącznika pomiędzy istniejącymi budynkami nr 3 i 4.

Projektowane budynki mieszkalne wielorodzinne (A, B, C, D) będą miały następujące parametry:

- powierzchnia zabudowy - w zależności od budynku, sumarycznie do 2160 m², liczba kondygnacji naziemnych - od 3 (bud. A, B, C) do 4 (bud. D),
- dach - skośny, mansardowy zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania terenu,
- pokrycie dachu - dachówka ceramiczna, wysokość projektowanej zabudowy - zgodna z miejscowym planem zagospodarowania terenu: do 12 m (bud. A, B, C), 15 m (bud. D).

W ramach tego etapu planuje się wykonać: ulice - ok. 1700 m², chodniki - ok. 255 m², miejsca postojowe - ok. 150 m², powierzchnie zielone - ok. 6900 m², sumaryczna ilość miejsc postojowych dla Etapu 1 - min. 109 mp (w halach garażowych pod budynkami oraz miejsca postojowe naziemne).

Etap 2 obejmuje wykonanie przebudowy i prac restauratorskich dla istniejących budynków nr 1, 3 i 4 oraz wybudowanie nowego budynku nr 5 w bezpośrednim sąsiedztwie budynku nr 4. Budynki te będą ze sobą połączone komunikacją wewnętrzną. Etap ten obejmuje również wykonanie przyłączy do ww. budynków, części zagospodarowania terenu i zieleni, a także wykonanie zewnętrznych miejsc postojowych w północnej części terenu równoległe do al. Żołnierzy Wyklętych.

Projektowane budynki usługowe (w tym również przebudowywane budynki zabytkowe, tj. bud. 1,3,4) będą posiadały parametry:

- powierzchnia zabudowy - w zależności od budynku, sumarycznie do 1250 m²,

- liczba kondygnacji naziemnych - do 3 kondygnacji,
- dach - skośny zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania terenu, pokrycie dachu - dachówka ceramiczna,
- wysokość projektowanej zabudowy - zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania terenu, do 12 m.

W ramach tego etapu planuje się wykonać: ulice - ok. 82 m², chodniki - ok. 140 m², miejsca postojowe - ok. 500 m², powierzchnie zielone - ok. 3290 m², sumaryczna ilość miejsc postojowych dla Etapu 2 - min. 38 mp.

Dopuszcza się możliwość uzyskania decyzji o skreśleniu z rejestru zabytków i odbudowę budynku nr 2 w takiej samej formie i parametrach zabudowy.

Etap 3 obejmuje wykonanie nowych budynków usługowych nr 6, 7, 8 w północnej części działki połączonych z budynkiem istniejącym nr. 2 (łącznikiem - oznaczanym jako bud. nr 8), przebudowę lub odbudowę budynku nr 2 wraz z jego odrestaurowaniem, wykonanie hali garażowej, niezbędnego zagospodarowania terenu, przyłączy do budynków oraz przeniesienie części naziemnych miejsc postojowych wykonanych w etapie 2 do hali garażowej.

Projektowane budynki usługowe (w tym również przebudowywany budynek zabytkowy, tj. bud. nr 2) będą posiadały parametry:

- powierzchnia zabudowy - w zależności od budynku, sumarycznie do 3920 m²,
- liczba kondygnacji naziemnych - do 2 kondygnacji,
- dach - skośny zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania terenu,
- pokrycie dachu - dachówka ceramiczna, wysokość projektowanej zabudowy - zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania terenu do 12 m,
- sumaryczna ilość miejsc postojowych dla Etapu 3 wynosi min. 87 mp.

Projektowane budynki mieszkalne i usługowe przyłączone zostaną do miejskiej sieci ciepłowniczej. Z uwagi na kolizję istniejących osiedlowych sieci ciepłowniczych z projektowaną infrastrukturą planowana jest częściowa przebudowa czynnych oraz likwidacja nieczynnych sieci. Zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi z istniejącej sieci energetycznej na warunkach gestora sieci. W związku z kolizją istniejących sieci z projektowaną inwestycją zostanie przebudowana sieć elektroenergetyczna oraz teletechniczna. Przebudowa nastąpi zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez gestorów sieci.

Woda dostarczana będzie z miejskiej sieci wodociągowej. Zespół budynków zasilany będzie z projektowanej sieci wodociągowej zlokalizowanej na działkach inwestycji z włączeniem do istniejącej sieci 110PE w ul. Srebrniki. Dodatkowo, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez GIWK, zostanie wykonany wodociąg spinający wodociąg w ul. Srebrniki z wodociągiem w ul. Zubrzyckiego. Ponadto przewiduje się częściową likwidację istniejących sieci wodociągowych oraz likwidację wraz z przełożeniem sieci wodociągowej w ulicy Srebrniki.

Ścieki odprowadzone będą do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Zespół budynków włączony będzie do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej na terenie inwestycji z włączeniem do istniejącej sieci 200PVC w ul. Srebrniki. Do kanalizacji sanitarnej zostaną odprowadzone ścieki z urządzeń sanitarnych oraz z odwodnień posadzek w halach garażowych. Ścieki zebrane poprzez odwodnienia liniowe w halach garażowych przed

wpięciem do sieci kanalizacji sanitarnej oczyszczone zostaną w separatorach substancji ropopochodnych zlokalizowanych na poziomie hali garażowej. Dodatkowo przewiduje się likwidację istniejących instalacji kanalizacji sanitarnych na terenie inwestycji oraz częściowe przełożenie istniejących instalacji z powodu kolizji z projektowaną zabudową.

Wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji będą odprowadzane do systemu miejscowej retencji (zbiornik retencyjny oraz ogrody deszczowe), z przelewem awaryjnym do kolektora DN400 usytuowanego w północnej części działki. Kolektor DN400, do którego kierowany jest przelew nadmiarowy, włączony jest do Potoku Strzyża.

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

z up. *Dagmara Nagórka-Kmieciak*
Zastępca Dyrektora Wydziału Ekologii i Energetyki
Kierownik Referatu Polityki Ekologicznej
/Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/