

ZAŁĄCZNIK NR 1

do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr WŚ-I.6220.II.74D.2024.AN-EI

(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 r. 1112 t.j.)

Planowana inwestycja polegać będzie na budowie zespołu zabudowy hotelowo – usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, w tym z parkingami podziemnymi. Przedmiotowe przedsięwzięcie będzie obejmowało:

- budowę czterech budynków hotelowych, VI kondygnacyjnych, ze strefą usługową w części budynku K o łącznej powierzchni zabudowy nadziemnej - rzut ok. 7124 m²;
- budowę ośmiu dwupoziomowych garaży podziemnych oraz miejsc postojowych zewnętrznych wraz z towarzyszącą infrastrukturą o łącznej powierzchni użytkowej ok. 23897 m²;
- wykonanie niezbędnych instalacji technicznych oraz przyłączeń do już istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, ciepłowniczej,
- wykonanie pozostałych ciągów komunikacyjnych – ciągów pieszych,
- zagospodarowanie i uporządkowanie wolnej przestrzeni poprzez budowę chodników, ścieżek, małej architektury oraz zaplanowanie terenów zielonych.

W ramach inwestycji zaprojektowano:

- budynek H – funkcja hotelowa, 6 kondygnacji nadziemnych, 2 kondygnacje podziemne;
- budynek I – funkcja hotelowa, 6 kondygnacji nadziemnych, 2 kondygnacje podziemne;
- budynek J – funkcja hotelowa, 6 kondygnacji nadziemnych, 1 kondygnacja podziemna;
- budynek K – funkcja hotelowa z usługami, 6 kondygnacji nadziemnych, 2 kondygnacje podziemne.

Planowana zabudowa sąsiaduje z będącym w fazie realizacji Budynek FG o przeznaczeniu mieszkaniowo-hotelowym z funkcją usługową.

Zaprojektowano obiekty hotelowe przeznaczone dla ok. 2832 gości, którzy będą mogli się zatrzymać w 793 lokalach hotelowych. W ramach inwestycji przewiduje się wykonanie ok. 793 miejsc postojowych, z których większość zlokalizowana zostanie w podziemnych garażach.

Łączna powierzchnia użytkowa garaży i parkingów mierzona po obrysie zewnętrznym rzutu poziomego obiektów budowlanych wraz z towarzyszącą infrastrukturą wynosi około 23897 m² (ok. 2,38 ha). Powierzchnia przeznaczona pod inwestycję wynosi ok. 20127 m² (ok. 2,01 ha).

W ramach zamierzenia zostanie wykonane utwardzenie terenu przeznaczone pod drogi, chodniki i parkingi o łącznej powierzchni 7113 m², z czego pod parkingi naziemne przeznaczone zostanie ok. 515 m² (w obrębie parkingu zostanie wydzielone ok. 41 miejsc parkingowych), a pod drogi wewnętrzne ok. 3200 m². Planowana inwestycji obejmuje także wykonanie ogrodów deszczowych o powierzchni ok. 630 m², dwóch podziemnych

zbiorników retencyjnych o pojemności 153 m³ i 330 m³ oraz zbiornika retencyjnego wewnątrz budynku K, o pojemności max. 130 m³. Ponadto w ramach inwestycji zostanie wykonana sieć wodociągowa o długości ok. 450 m oraz przyłącze do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

Długość projektowanych dróg dojazdowych, wewnętrznych i przebudowywanych o nawierzchni twardej wyniesie łącznie ok. 0,631 km.

W ramach realizacji inwestycji przewiduje się:

- wykonanie prac przygotowawczych w obrębie terenu inwestycyjnego przeznaczonego pod rozbudowę kompleksu zabudowy – oczyszczenie terenu z kolidującej roślinności (usunięcie pozostałych na terenie drzew, zakrzewień, warstwy zadarnionej oraz humusu),
- wykonanie niezbędnych robót ziemnych, w tym przygotowanie wykopów szerokoprzestrzennych pod prace fundamentowe,
- przeprowadzenie prac związanych z obniżeniem lustra wód podziemnych na czas prowadzenia prac fundamentowych - tymczasowe odwodnienie wykopu budowlanego z wydajnością maksymalną ok. 48 m³/h i w sposób gwarantujący ograniczenie oddziaływania odwodnienia do działek Inwestora poprzez zastosowanie szczelnej obudowy wykopu oraz poziomego korka przeciwfiltracyjnego (w tym odwodnienie dla budynku H – 17 m³/h, budynku I – 35 m³/h, budynku J – 47,3 m³/h, budynku K – ok. 18 m³/h),
- wykonanie robót fundamentowych,
- wzniesienie konstrukcji obiektów,
- wykonanie elementów małej retencji terenowej,
- wykonanie wszystkich niezbędnych przyłączy, instalacji, urządzeń, sieci infrastrukturalnych (wodociągi, sieci kanalizacyjne, elektryczna, teletechniczna, ppoż. itp.),
- wykonanie powierzchni utwardzonych tj. infrastruktury drogowej (ulica 010-KD80), dojazdów do parkingów i placów manewrowych) wjazdów do garaży podziemnych, ciągów pieszych, schodów terenowych oraz murów oporowych,
- wykonanie powierzchni nieutwardzonych tj. terenów zielonych wraz z nasadzeniami, placów zabaw, ścieżek,
- realizację elementów małej architektury (ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery, place zabaw),
- realizację oświetlenia zewnętrznego.

Podstawowe elementy konstrukcji budynków będą wykonane w strukturze żelbetowej monolitycznej, wylewanej na mokro, w postaci szkieletowej z wypełnieniem z bloczka wapienno-piaskowego oraz w formie pełnej:

- ściany zewnętrzne kondygnacji podziemnych: monolityczne pełne, wylewane na mokro,
- ściany zewnętrzne kondygnacji nadziemnych: żelbetowe pełne oraz szkieletowe z wypełnieniem z pustaków,

– ściany wewnętrzne: murowane z pustaków oraz żelbetowe monolityczne.

Z uwagi na warunki gruntowe, budynki posadowione będą na fundamentach płytowo-palowych wykonywanych w technologii tzw. „białej wanny”.

W kondygnacjach naziemnych budynków projektuje się łącznie ok. 2211 lokali hotelowych o powierzchni użytkowej ok. 53629 m².

W skład kondygnacji podziemnych będą wchodzić: hala garażowa i pomieszczenia techniczne. Projektuje się dachy płaskie, zielone, retencyjne z gotową warstwą wegetacyjną z zieloną roślinnością. Miejsca gromadzenia odpadów znajdować się będą w pomieszczeniach do tego przeznaczonych wewnątrz budynków. Pomieszczenia te będą dostępne z zewnątrz zgodnie z wymaganiami warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Budynki będą wyposażone w następujące instalacje wewnętrzne: instalację zimnej i ciepłej wody, instalację sanitarną, rury spustowe służące od odprowadzenia wód opadowych, instalację grzewczą, wentylację wywiewną hal garażowych, wentylację mechaniczną wywiewną mieszkań, instalacje przeciwpożarowe, instalacje elektryczne i telekomunikacyjne - zasilające, telefoniczne, RTV i CCTV.

Przedmiotowa inwestycja była planowana do realizacji na działkach nr ew. 6/10, 14/8 i 14/9 w obrębie 091 zlokalizowanych przy ulicy Sienna Grobla w dzielnicy Gdańska należącej administracyjnie do Śródmieścia. Decyzją nr WG-I.6831.219.2023.RK z dnia 15 grudnia 2023 r. działka nr 6/10 uległa podziałowi na działki o numerach: 6/13, 6/14, 6/15, 6/16 i 6/17, zaś działka nr 14/8 uległa podziałowi na działki o numerach: 14/11, 14/12, 14/13 i 14/14. Z uwagi na powyższe zamierzenie realizowane będzie na działkach nr: 14/9, 14/11, 14/12, 14/13 oraz 6/13, 6/14, 6/15, 6/16 i 6/17 w obrębie 91.

Teren działek inwestycyjnych w związku z prowadzoną przez inwestora w jego sąsiedztwie budową, a także przeprowadzonymi w przeszłości pracami remediacji zanieczyszczenia ziemi jest obecnie w znacznej części przekształcony.

Tereny sąsiadujące obecnie z projektowanym przedsięwzięciem to:

- od północnego wschodu Martwa Wisła,
- od północnego zachodu 3 zrujnowane budynki o wartościach kulturowych, wpisane do gminnego rejestru zabytków,
- od wschodu zakłady LOTOS Petrobaltic,
- od zachodu - będąca w fazie realizacji zabudowa mieszkaniowo- hotelowo- usługowa (budynek FG) oraz ulica Sienna Grobla i rzeka Motława z wyremontowanym, ogólnodostępnym nabrzeżem,
- od południa teren po zlikwidowanym składzie węgla, obszar planowanego przebiegu ul. Nowej Wałowej, a dalej na południe zabudowa kompleksu Nadmotławie A, B, C, D, E.

Najbliższa zabudowa mieszkalna położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji, jest to realizowany na zachód od planowanego przedsięwzięcia budynek FG. Kolejny obiekt mieszkaniowy, nie wchodzący w skład analizowanego kompleksu zabudowy, położony jest w odległości ok. 85 m od południowej granicy planowanej inwestycji i oddzielony jest od niej rezerwą terenu pod przebieg ul. Nowej Wałowej.

W bezpośrednim sąsiedztwie przedsięwzięcia (na wschód) znajduje się ujęcie wód o znaczeniu lokalnym: ujęcie na terenie firmy Lotos Petrobaltic S.A. oznaczone „270851-Pertobalitic1”, studnia o głębokości ok. 197 m, ujmująca wody kredowe.

Przedsięwzięcie realizowane będzie etapowo. Prace remediacyjne na terenie działek nr 6/10 i 14/8 zostały zakończone, o czym Inwestor poinformował RDOŚ zgodnie z postanowieniami decyzji zatwierdzającej plan remediacji.

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
z up.

Anna Truskolas
p.o. DYREKTORA WYDZIAŁU EKOLOGII I ENERGETYKI
/-/ dokument podpisany elektronicznie