

ZAŁĄCZNIK NR 1

do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr WEiE-I.6220.II.26D.2024.AS-MJ

(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 na środowisko – t.j. Dz.U. 2024 r., poz. 1112 z późn.zm.)

Zgodnie z przedłożoną kartą informacyjną, przedmiotowa inwestycja polegać będzie na budowie max. 96 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (do 5 mieszkań w każdym budynku), wraz z układem obsługi komunikacyjnej (drogi wewnętrzne, chodniki, garaże, parkingi) oraz małą architekturą i zielenią w Gdańsku przy ul. Bysewskiej, na terenie działki nr 157 obręb Kokoszki. Powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku wyniesie ok. 217 m². Inwestor planuje realizację inwestycji w czterech etapach - każdy po ok. 25 domów. Wraz z realizacją każdego etapu sukcesywnie wykonywana będzie infrastruktura towarzysząca (drogi, chodniki, parkingi, mała architektura, zieleń, sieci, przyłącza).

Całkowita powierzchnia terenu ulegająca przekształceniu w ramach przedsięwzięcia wyniesie 86 862 m² w tym:

- powierzchnia zabudowy max. do 23 973,48 m²,
- powierzchnia dróg wewnętrznych max. do 10 756,43 m²,
- powierzchnia chodników max. do 13 150,25 m²,
- powierzchnia wjazdów (pieszo-jezdne) max. do 15 897,6 m²,
- powierzchnia zieleni urządzonej max. do 36 113,54 m²,
- powierzchnia garaży podziemnych max. do 20 597,81 m²,
- powierzchnia miejsc postojowych naziemnych max. do 1 887,91 m².

Na terenie inwestycji zaplanowano miejsca postojowe dla maksymalnie 650 samochodów.

Fundamenty pod planowane budynki mieszkalne wykonane zostaną na głębokości wynoszącej maksymalnie do 4 m p.p.t. Projekt zakłada wykonanie trzech kondygnacji nadziemnych (parter, 1 piętro, 2 piętro - poddasze). Przedmiotowa inwestycja zakłada wykonanie podpiwniczenia w postaci jednej kondygnacji podziemnej. Poziom posadowienia kondygnacji podziemnej wyniesie ok. 3,5-4 m p.p.t. Projekt nie przewiduje hal garażowych a jedynie garaże indywidualne. W toku wykonywania robót budowlanych wykonywane będą prace przygotowawcze, roboty budowlane oraz roboty porządkowe.

Główne roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków obejmują:

- przygotowanie podłoża gruntowego pod fundamenty oraz zabezpieczeniem skarp wykopów przed osuwaniem,
- montaż przewodów wod.-kan. i innych na poziomie fundamentów,
- wykonanie fundamentów w postaci płyty fundamentowej,
- wykonanie ścian piwnic w konstrukcji żelbetowej monolitycznej,
- wykonanie stropu nad garażem/piwnicą,
- wykonanie izolacji cieplnych i przeciwwilgociowych,
- zasypanie ścian piwnic z zagęszczeniem gruntu,
- wykonanie ścian, nadproży, stropów i schodów kondygnacji nadziemnych,
- montaż konstrukcji drewnianej dachu wraz z pokryciem,
- roboty wewnętrzne wykończeniowe: instalacje, tynki, podłogi,
- roboty zewnętrzne wykończeniowe, stolarka okienna, izolacje i tynki zewnętrzne, instalacje zewnętrzne itp.,

- ułożenie niezbędnych sieci, przyłączy i instalacji (sieci i przyłącza realizowane będą w ramach odrębnego postępowania) itp.,
- roboty niwelacyjne wokół budynków,
- roboty związane z docelowym zagospodarowaniem terenu tj. dojazdy, parkingi, oświetlenie terenu, ogrodzenie, obsianie trawą itp.

Do ogrzania budynków służyć będą pompy ciepła, które zasilane będą gazem ziemnym. Przewiduje się zastosowanie 1 szt. pompy ciepła na 1 projektowany budynek (tj. 96 szt. pomp ciepła na całą inwestycję, które zainstalowane zostaną wewnątrz – w podpiwniczeniu każdego z budynków). Palniki gazowe do pomp ciepła będą pracować przez cały rok, zatem ogrzewanie projektowanych budynków i zaopatrzenie w c.w.u. zapewnią pompy ciepła zasilane gazem ziemnym. Na potrzeby dostarczenia energii elektrycznej do projektowanych budynków przewiduje się wpięcie do pobliskiej sieci elektroenergetycznej na warunkach gestora sieci. Woda na cele bytowe będzie dostarczana z miejskiej sieci wodociągowej poprzez przyłącze wodociągowe wprowadzone do pomieszczenia, po uzgodnieniu i na warunkach gestora medium. Ścieki sanitarne będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji. Ze względu na brak istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe z terenu planowanej inwestycji przewiduje się odprowadzać do ośmiu mokrych, szczelnych ogrodów deszczowych o łącznej powierzchni 11 470 m² i retencji 6 882 m³.

Łączna długość dojazdów wyniesie ok. 1585 m. Projektuję się jedynie dojścia i dojazdy wynikające z § 14 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225, ze zm.). Inwestor nie projektuje dróg w rozumieniu ww. przepisów, gdyż dojazdy te nie mają wyznaczonego pasa drogowego.

Infrastruktura techniczna (sieci i przyłącza) stanowi przedmiot odrębnego postępowania.

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
z up.

Anna Trzuskolas
DYREKTOR WYDZIAŁU EKOLOGII I ENERGETYKI
/-/ dokument podpisany elektronicznie