

ZAŁĄCZNIK NR 1

do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr WEiE-I.6220.II.15D.2024.AS-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 z późn. zm.)

Zgodnie z przedłożoną kartą informacyjną, planowane przedsięwzięcie polega na rozbudowie zespołu zabudowy wielorodzinnej z usługami i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Wałowej i Stępkarskiej w Gdańsku na działkach nr 218, 219, 220, 223/1, 223/2, 223/6, 223/8, 223/9, 223/12, 223/16, 228/1 obr. 081 oraz 323/9, 323/10, 323/11, 323/16, 323/17, 331/8, 333/1 obr. 090 oraz fragmentach działek nr 210/21, 223/17 obręb 081, 333/2, 336/6, 344/3 obręb 090.

W ramach planowanego przedsięwzięcia przewiduje się realizację zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z usługami i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Wałowej w Gdańsku, w miejscu dawnego bastionu Motława – jako uzupełnienie zrealizowanej i będącej w trakcie realizacji zabudowy osiedla mieszkaniowego BRABANK (zrealizowane budynki A – J, będące w trakcie realizacji RSTU).

Dla całego kompleksu zabudowy Inwestor uzyskał w 2018 r. decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr WŚ-I.6220.II.70D.2017.AN wraz z postanowieniem nr WŚ-I.6220.II.70Ps2.2017.TB-AN z 23.08.2023 r. o zachowaniu warunków realizacji przedsięwzięcia określonych w ww. decyzji środowiskowej. Inwestor wystąpił z wnioskiem o wydanie nowej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w związku ze zmianą planowanych parametrów przedsięwzięcia obejmującego obiekty KLN i MOP, w tym w zakresie sposobu i głębokości posadowienia projektowanych obiektów.

Na działce 223/16 projektuje się dwa budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami, z 3 kubaturami od poziomu drugiej kondygnacji każdy. Inwestycja podzielona jest na dwa etapy: I etap – budynek mieszkalno-usługowy z kubaturami K, L i N, II etap – budynek mieszkalno-usługowy z kubaturami M, O i P. Każdy z etapów będzie posiadał dwie, niezależne podziemne kondygnacje garażowe. W obrębie kompleksu zabudowy przewiduje się usługi o charakterze materialnym i niematerialnym (handel, biura, gastronomia itp.). Kubatury K, L, N, M i O zaprojektowano jako 7 – kondygnacyjne o wysokości 25 m, zaś kubaturę P jako 12 – kondygnacyjną o wysokości 40 m.

Przewiduje się realizację:

- ok. 290 lokali apartamentowych oraz o łącznej powierzchni użytkowej ok. 17 700 m²,
- ok. 18 lokali usługowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 1 650 m²,
- maksymalnie 465 miejsc postojowych, z czego 5 miejsc terenowych.

Wjazd na teren kompleksu zabudowy zaprojektowano z ulicy Stępkarskiej, wjazdy do budynków zlokalizowane będą od północno - wschodniej strony terenu inwestycyjnego. Na terenie, oprócz dróg pożarowych i dojazdów do parkingów nie planuje się ciągów komunikacyjnych dla pojazdów. Część naziemna będzie przeznaczona w całości

dla pieszych. W obrębie kompleksu zabudowy zaprojektowano również roślinność urządzoną, obiekty małej retencji terenowej na potrzeby retencji wód opadowych, plac lub place zabaw, nawierzchnie żwirowe i z kostki granitowej, obiekty małej infrastruktury.

Całkowita powierzchnia terenu przedsięwzięcia może wynieść max. 2,47 ha, z czego 2,11 ha to teren zabudowy i infrastruktury towarzyszącej (w tym fragmentu budowanej w ramach umowy drogowej ul. Sępkarskiej i terenu przeznaczonego pod budowę sieci), pozostała – rezerwa przewidziana na lokalizację zaplecza budowy na terenie sąsiadującym z działką 223/16 (powierzchnia ok. 0,36 ha). Łączna powierzchnia parkingów oraz infrastruktury jej towarzyszącej wyniesie max. 1,77 ha.

W skład infrastruktury technicznej towarzyszącej zabudowie będą wchodzić:

- sieci kanalizacyjne i wodociągowe,
- przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowe i ciepłe,
- instalacja zewnętrzna kanalizacji deszczowej, sanitarnej, instalacja zewnętrzna elektryczna wraz z trafostacjami, instalacje teletechniczne, instalacja grzewcza,
- zbiorniki retencyjne wód opadowych zlokalizowane w budynkach,
- oświetlenie terenu, instalacja teletechniczna,
- tereny utwardzone tj. chodniki i dojścia, place,
- tereny nieutwardzone tj. tereny zielone, obiekty małej retencji terenowej do zagospodarowania wód opadowych,
- mała architektura tj. ławeczki, śmietniki, plac zabaw itp.,
- wjazd na teren zabudowy od ul. Stępkarskiej,
- drogi wewnętrzne i 2 wjazdy do budynków (po jednym na KLN i MOP).

Łączna długość planowanej rozbudowy kanalizacji deszczowej i sanitarnej przekroczy 1 km (całość wyniesie ok. 2,3 km, z czego sama rozbudowa ok. 1,025 km). Całkowita długość projektowanych dróg o nawierzchni twardej wyniesie maks. 0,575 km.

W ramach realizacji inwestycji przewiduje się:

- organizację zaplecza budowy na fragmencie działki nr 223/6,
- wykonanie prac przygotowawczych w obrębie terenu inwestycyjnego przeznaczonego pod budowę zespołu mieszkalno-usługowego, w tym usunięcie kolidującej roślinności w wymaganym zakresie, usunięcie kolidującej infrastruktury sieciowej),
- wykonanie niezbędnych robót ziemnych - przygotowanie wykopów szerokoprzestrzennych pod prace fundamentowe oraz towarzyszących im prac archeologicznych i remediacyjnych,
- instalację otworów obserwacyjnych zwierciadła wód gruntowych,
- wykonanie obudowy wykopu w postaci ścian szczelinowych,

- wykonanie pali przemieszczeniowych do spodu płyty fundamentowej (ostateczna kolejność prowadzenia robót związanych z wykonaniem pali przemieszczeniowych zostanie określona na etapie prac projektowych),
- wykonanie poziomej przesłony przeciwfiltracyjnej (szczelny ekran wykonany metodą jet – grouting) wykonanie studni odwadniających i odwodnienie gruntu przeznaczonego do usunięcia,
- głębienie wykopu do rzędnej zgodnie z projektem,
- wzniesienie konstrukcji obiektów,
- wykonanie elementów małej retencji terenowej,
- wykonanie wszystkich niezbędnych przyłączy, instalacji, urządzeń, sieci infrastrukturalnych (wodociągi, sieci kanalizacyjne, elektryczna, teletechniczna, ciepłociągi, gazowe, ppoż. itp.),
- wykonanie powierzchni utwardzonych tj. infrastruktury drogowej (wjazd z ul. Stępkarskiej), ciągów pieszych, placów, wjazdów do garaży podziemnych, ciągów pieszych, schodów terenowych),
- wykonanie powierzchni nieutwardzonych tj. terenów zielonych wraz z nasadzeniami,
- realizację elementów małej architektury (ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery, place zabaw, miejsca gromadzenia odpadów),
- realizację oświetlenia zewnętrznego.

Realizację całego przedsięwzięcia planuje się na ok. 6 lat – obiekty będą powstawały etapowo. Czas trwania prac budowlanych uzależniony będzie od sytuacji rynkowej.

Budynki zostały przewidziane w technologii żelbetowej monolitycznej i prefabrykowanej, murowanej o ustroju płytowo-słupowym z trzonami komunikacyjnymi, które przewidziano w mieszanym układzie poprzeczno-podłużnym ścian. Przewiduje się wykorzystanie płyt elewacyjnych z barwionego betonu architektonicznego dla zewnętrznych elewacji oraz np.: tynk fakturowany z detalem w postaci okiennic w kolorze stolarek okiennych z kamienic historycznego Gdańska -od wnętrza kwartału. Dla budynków średniowysokich (7 kondygnacji) przewiduje się okna drewniane lub aluminiowe, w tym wielkoformatowe, zaś dla budynku wysokiego (12 kondygnacji) okna aluminiowe, w tym wielkoformatowe.

Posadzki parterów będą posadowione na rzędnej 2,3 m n.p.m.

Kondygnacja podziemna to dwie hale mieszczące miejsca postojowe (maks. 460 szt.), zespoły komórek lokatorskich oraz pomieszczenia techniczne. Dostęp do hal garażowych będą umożliwiać wszystkie klatki schodowe i windy w każdym z nowoprojektowanych budynków. Każda hala będzie posiadała odrębny wjazd.

Część podziemną budynków projektuje się w technologii żelbetowej szczelnej. W istniejących warunkach gruntowo - wodnych projektuje się posadowienie pośrednie w postaci płyty fundamentowej opartej na palach. Jako zabezpieczenie wykopu przyjmuje

się ściany szczelinowe, które stanowią będą element konstrukcji. Ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, na czas prowadzenia robót ziemnych i fundamentowych należy przewidzieć odwodnienie wykopu.

Pobór wód wynikający z konieczności odwodnienia wykopów budowlanych w szczelnej obudowie wykopu uszczelnionej w podstawie ekranem z iniekcji wysokociśnieniowej (Jet Grouting) wyniesie powyżej 10 m³/h (24,3 m³/h dla budynku KLN oraz 27,7 m³/h dla budynku MOP).

Zaopatrzenie w ciepło projektowanych budynków przewidziano z miejskiej sieci ciepłowniczej.

W ramach realizacji przedsięwzięcia projektuje się wykonanie placów, chodników, zjazdu do hal garażowych oraz dojść do budynków. Droga dojazdowa i rampa zjazdowa do garażu wykonane zostaną z nawierzchni trwałej np. betonowej. Chodniki wykonane zostaną z kostki kamiennej. Przewiduje się również wykonanie odcinka drogi manewrowej z kostki kamiennej łączącej drogę publiczną ulicy Stępkarskiej z dojazdami do garaży podziemnych budynków KLMNOP oraz z drogą manewrową obsługującą poprzedni etap inwestycji (budynki RSTU). Droga manewrowa stanowić będzie jednocześnie drogę pożarową.

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

z up.

Mariusz Sadłowski

ZASTĘPCA DYREKTORA WYDZIAŁU EKOLOGII I ENERGETYKI

KIEROWNIK REFERATU ENERGETYKI

/-/ dokument podpisany elektronicznie