

ZAŁĄCZNIK NR 1

do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr WEiE-I.6220.II.21D.2025.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 – t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.)

„Rozbudowa zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i infrastrukturą techniczną przy ul. Partyzantów i Zabytkowej w Gdańsku”

na terenie działek nr 80/1, 80/2, 80/4, 80/5, 86/1, 86/2 oraz fragmentach działek: 79/1, 79/2, 83, 89, 90/20, 214/1, 214/2 obręb 040 Gdańsk

Zgodnie z przedłożoną kartą informacyjną planowane przedsięwzięcie polega na rozbudowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i infrastrukturą techniczną przy ul. Partyzantów w Gdańsku.

Całe zamierzenie będzie obejmowało łącznie ok. 15 budynków oznaczonych roboczo literami A (A1-A4), B (B1-B3), C (C1-C4), D (D1-D4), przy czym etap A i B objęty jest procedowanym wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę, a etapy C i D będą stanowiły rozbudowę kompleksu. W obrębie parteru budynków mieszkalnych od strony ul. Partyzantów (A1, A2, B1) przewiduje się funkcje usługowe w postaci np. sklepów osiedlowych, usług kosmetycznych, lokali gastronomicznych, usług medycznych, salonu fitness z salą zabaw. Dla nowoprojektowanych obiektów kubaturowych zakłada się wysokość od ok. 19,8 m do ok. 20,4 m. Będą to budynki sześciokondygnacyjne. Dachy wszystkich budynków będą dachami płaskimi (tj. spadki połąci do 10°). Budynki będą miały kondygnacje podziemne, w których będą znajdowały się hale garażowe. Budynkami pomocniczymi będą obiekty trafostacji.

Docelowo w skład całego kompleksu będzie wchodziło:

- ok. 530 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej (PUM) ok. 32900 m², przy czym ok. 285 mieszkań o powierzchni użytkowej (PUM) ok. 15500 m² zostanie zrealizowanych w ramach toczącego się postępowania o wydanie pozwolenia na budowę, a ok. 245 mieszkań o powierzchni użytkowej (PUM) ok. 17400 m² podczas planowanej rozbudowy;
- ok. 16 lokali usługowych o łącznej powierzchni użytkowej (PUU) ok. 1200 m² i zostaną zrealizowane podczas realizacji pierwszego etapu objętego toczącym się postępowaniem o wydanie pozwolenia na budowę;
- ok. 686 miejsc postojowych w halach garażowych zlokalizowanych w kondygnacjach podziemnych budynków (jednej do dwóch kondygnacji podziemnych). Nie planuje się terenowych miejsc postojowych. Ok. 343 miejsca postojowe zostaną zrealizowane podczas pierwszego etapu i ok. 343 miejsc podczas rozbudowy.

Wjazd na teren analizowanego zespołu zabudowy zaprojektowano 3 wjazdami – od strony północno-zachodniej z ul. Partyzantów, od strony północno-wschodniej z ul. Partyzantów/ul. Podleśnej dla etapu A i B oraz od strony południowej z ul. Zabytkowej dla etapu C i D. Komunikacja po terenie będzie ograniczona, gdyż ruch samochodowy będzie odbywał się wyłącznie po krótkich odcinkach zjazdów prowadzących do hal garażowych.

Dodatkowo uzupełnieniem układu komunikacyjnego osiedla będą chodniki. Wolne

przestrzenie między budynkami, wokół nich i wzdłuż ciągów komunikacyjnych zostaną zagospodarowane zróżnicowaną zielenią (drzewa, krzewy, nawierzchnie trawiaste, rośliny zielne), w tym obiektami hydrofitowymi dla retencji wód opadowych i tzw. zielonymi dachami, obiektami małej architektury (np. urządzenia placów zabaw i siłowni zewnętrznych, ławki, kosze na odpadki, wiaty rowerowe, itp.).

Całkowita powierzchnia terenu przedsięwzięcia może wynieść ok. 2,99 ha (z uwzględnieniem rezerwy terenu na zaplecze budowy, możliwe przyłącza, przebudowę istniejących sieci (wysokoparametrowej osiedlowej sieci ciepłowniczej i sieci wodociągowej) oraz dowiązanie infrastruktury sieciowej i drogowej do zagospodarowania w ramach osiedla) przy czym 1,47 ha zostanie zrealizowane podczas aktualnie procedowanego etapu, natomiast 1,52 ha podczas planowanej rozbudowy. Łączna powierzchnia parkingów oraz infrastruktury jej towarzyszącej wyniesie ok. 1,905 ha, przy czym 0,964 ha zostanie zrealizowane podczas aktualnie procedowanego etapu, natomiast 0,941 ha podczas planowanej rozbudowy.

Teren przedsięwzięcia charakteryzuje się dużym nachyleniem, stąd posadzki parterów nowobudowanych obiektów mieszkalnych będą posadowione na różnych rzędnych w zależności od budynku: od 31,3 m n.p.m. do ok. 44 m n.p.m. Dojścia do budynków mieszkalnych i do lokali usługowych, do przestrzeni rekreacyjnych rozmieszczonych na terenie osiedla oraz do placów zabaw zaprojektowano w spadkach do 5% (jak dla chodników). Z racji ukształtowania terenu (duże nachylenie – spadek w kierunku północnym) zaprojektowano również schody terenowe wraz z platformami przyschodowymi i/lub podnośnikami.

Zespoły budynków oznaczonych poszczególnymi literami posadowione będą na czterech halach garażowych wspólnych dla danego kompleksu (A, B, C, D). Z racji różnic poziomów terenu pod budynkami posadowionymi niżej będzie jeden poziom kondygnacji podziemnej, natomiast pod zlokalizowanymi na wyższych rzędnych będą to dwa poziomy połączone wewnętrzną rampą.

W skład infrastruktury technicznej towarzyszącej zabudowie będą wchodzić:

- przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczne, ciepłownicze oraz teletechniczne/telekomunikacyjne,
- instalacja zewnętrzna kanalizacji deszczowej, sanitarnej, instalacja zewnętrzna elektroenergetyczna wraz ze stacją transformatorową Sn/nn, instalacja zewnętrzna teletechniczna/telekomunikacyjna, instalacja ciepłownicza,
- przebudowywane sieci: wodociągowa i ciepłownicza,
- agregat prądowórczy wraz ze zbiornikiem na olej opałowy,
- oświetlenie terenu,
- tereny utwardzone tj. chodniki, dojścia, drogi pożarowe (utwardzone oraz o nawierzchni zielonej przepuszczalnej wzmocnionej typu Netturf),
- tereny nieutwardzone tj. tereny zielone, obiekty hydrofitowe do zagospodarowania wód opadowych na terenie, ogrody deszczowe, chłonne niecki,
- mała architektura jak np. ławeczki, śmietniki, urządzenia placu zabaw, siłowni zewnętrznych, ażurowe zadaszenia, wiaty rowerowe itp.

W ramach realizacji inwestycji w postaci budowy zespołu zabudowy mieszkaniowej z usługami przewiduje się:

- wykonanie prac przygotowawczych w obrębie terenu inwestycyjnego przeznaczonego pod budowę zespołu mieszkalno-usługowego i usunięcie kolidującej zieleni,
- wykonanie niezbędnych robót ziemnych, w tym przygotowanie wykopów szerokoprzestrzennych pod prace fundamentowe wraz z ich zabezpieczeniem w miejscach koniecznych przy użyciu np. ścianki berlińskiej, palowania, grodzic stalowych,
- rozbiórkę kolidującej infrastruktury podziemnej,
- wykonanie robót związanych z posadowieniem obiektów – wykonanie ław, stóp lub płyt fundamentowych,
- wzniesienie konstrukcji obiektów,
- wykonanie elementów małej retencji terenowej,
- wykonanie wszystkich niezbędnych przyłączy, instalacji, urządzeń, sieci infrastrukturalnych (wodociągi, sieci kanalizacyjne, elektroenergetyczna, teletechniczna, ciepłownicza, ppoż. itp.),
- prace związane z przebudową sieci wodociągowej i wysokoparametrowej osiedlowej sieci ciepłowniczej,
- wykonanie agregatu prądotwórczego wraz ze zbiornikiem na olej,
- wykonanie powierzchni utwardzonych tj. infrastruktury drogowej (wjazdy z ul. Partyzantów, ul. Podleśnej i ul. Zabytkowej), ciągów pieszych, placów, wjazdów do garaży podziemnych, dróg ppoż),
- wykonanie powierzchni nieutwardzonych tj. terenów zielonych wraz z nasadzeniami,
- realizację elementów małej architektury (ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery, place zabaw),
- realizację oświetlenia zewnętrznego.

Źródłem wody dla projektowanych budynków będzie wodociąg miejski. Doprowadzona woda będzie służyć do zaspokojenia potrzeb gospodarczo-bytowych, socjalnych oraz celów p.poż.

Ciepła woda użytkowa dla każdej wspólnoty będzie dostarczana z oddzielnego węzła ciepłego zasilanego z sieci miejskiej.

Ścieki odprowadzane będą do kanałów sanitarnych Ø300 mm w ulicy Partyzantów oraz Ø200 mm w ulicy Zabytkowej/Podlesnej. W celu odprowadzenia ścieków na terenie inwestycji zostanie wybudowany odcinek sieci kanalizacyjnej Ø200 mm, do której odprowadzane będą ścieki za pomocą projektowanych przyłączy.

Ścieki pochodzące z posadzek garażów zostaną oczyszczone w studzienkach z poduszkami sorbentowymi (lub przy pomocy innych, równoważnych rozwiązań), a następnie przepompowywane do instalacji kanalizacji sanitarnej w budynkach.

Wody opadowe z wjazdów do garaży zostaną odprowadzane poprzez przykanalik do sieci kanalizacji deszczowej z zastosowaniem lokalnej przepompowni na zewnątrz budynku. Zbiornik pompowni zapewni zgromadzenie wód opadowych ze zjazdu o intensywności $0,03 \text{ dm}^3/\text{s}/\text{m}^2$ i długotrwałości opadu wynoszącym min. 20 minut niezależnie od pracy pompy. W zależności od warunków konstrukcyjnych przewiduje się zbiornik betonowy prefabrykowany lub zintegrowany z konstrukcją budynku.

Wody opadowe z terenu inwestycji w wysokości 30 mm zostaną zagospodarowane na własnym terenie w systemach retencji terenowej poprzez zastosowanie zieleni

retencyjnej: w zagłębieniach chłonnych, nieckach z roślinnością hydrofitową, na dachach zielonych (w warstwach stropodachów hal garażowych i nad ostatnimi kondygnacjami zastosowano maty akumulacyjno-drenażowe zapewniające retencję wód opadowych). Projektuje się nawierzchnie przepuszczalne, a wody opadowe z terenów utwardzonych odprowadzane będą na tereny zielone. Projektuje się szczelne urządzenia wodne (niecki chłonne, ogrody deszczowe).

Wspomaganiem do ww. elementów retencyjnych w obrębie terenu zielonego będą zbiorniki i kanały retencyjne zatrzymujące wodę w czasie największych opadów, która będzie mogła być wykorzystana np. do podlewania zieleni.

Projektuje się odpowiednie ukształtowanie terenu: spadki terenu w kierunku od budynku, opaski żwirowe oraz odpowiednio zabezpieczone skarpy wraz z murkami oporowymi blokującymi spływ wód. Przy granicach działki, w przypadku terenu sąsiedniego położonego niżej niż projektowany poziom terenu inwestycji, planuje się odpowiednie ukształtowanie terenu zielonego w postaci niecek chłonnych, muld i niewielkich wałów blokujących spływ wód na działki sąsiednie.

Przelew nadmiarowy zostanie skierowany do najbliższych odbiorników – kolektorów DN 300 w ul. Partyzantów lub Zabytkowej.

W przypadku rezygnacji z możliwości odprowadzenia nadmiarowej ilości wód do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w obrębie terenu inwestycji zagospodarowany zostanie opad o wysokości 60 mm.

Woda opadowa z dachów budynków będzie odprowadzana za pomocą wpustów dachowych podgrzewanych elektrycznie. Przewiduje się wykonanie odwodnień stropodachów nad halą garażową za pomocą podgrzewanych wpustów włączonych w obwód elektryczny części wspólnych budynku. Dodatkowo projektuje się odwodnienia balkonów i tarasów na poziomie wycofanych kondygnacji za pomocą wpustów z odpływem poziomym włączonych do rur spustowych ukrytych w warstwie izolacji termicznej elewacji.

Inwestycja będzie powstawała etapowo. Teren osiedla podzielony został na cztery etapy (wspólnoty) i realizowany będzie w dwóch fazach: etap 1 i 2 (budynki A i B) realizowane będą razem i są objęte procedowanym pozwoleniem na budowę, następnie etapy 3 i 4 (budynki C i D). Opcjonalnie zakłada się możliwość realizacji osobno etapów (wspólnot) 3 (budynki C) i 4 (budynki D). Pierwsza faza realizacyjna (budynki A i B) to część osiedla od strony ul. Partyzantów; druga faza realizacyjna (budynki C i D) od strony ul. Zabytkowej. Realizację każdej fazy realizacyjnej planuje się na ok. 5 lat. Czas trwania prac budowlanych i finalny podział na fazy realizacyjne uzależniony będzie od sytuacji rynkowej.

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

z up.

Dagmara Nagórka-Kmiecik

ZASTĘPCA DYREKTORA WYDZIAŁU EKOLOGII I ENERGETYKI

KIEROWNIK REFERATU POLITYKI EKOLOGICZNEJ

/-/ dokument podpisany elektronicznie

Potwierdzam zgodność wydruku z dokumentem wydanym w postaci elektronicznej:

Identyfikator dokumentu	5933581.16214180.21083789
Nazwa dokumentu	charakterystyka do decyzji WEiE-I.6220.II.21D.2025.EI.pdf
Tytuł dokumentu	charakterystyka do decyzji WEiE-I.6220.II.21D.2025.EI
Sygnatura dokumentu	WEiE-I.6220.21.2025
Data dokumentu	20.03.2026 09:11:57
Skrót dokumentu	6BF631859056D3218CB7005D621C1EAA38636DC6
Wersja dokumentu	1.2
Data podpisu	20.03.2026
Sygnatariusz	Dagmara Maria Nagórka-Kmiecik
Stanowisko	Zastępca Dyrektora Wydziału - Kierownik Referatu
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
	EZD 3.132.31.31.
Data wydruku:	20.03.2026 12:15:53
Autor wydruku:	Iwanowska Edyta