



ZAŁĄCZNIK NR 1

do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr WEiE-I.6220.II.69D.2025.AM

(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.)

Zgodnie z przedłożoną kartą informacyjną, planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu budynków handlowo-usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu, zlokalizowanych w Gdańsku przy ul. Marynarki Polskiej.

Zakres planowanego przedsięwzięcia obejmuje w szczególności:

- realizację zespołu budynków handlowo-usługowych,
- budowę wolnostojącego urządzenia reklamowego (totemu),
- budowę jednej lub dwóch stacji transformatorowych,
- budowę jednego lub dwóch zbiorników retencyjnych wód opadowych,
- realizację dodatkowych obiektów budowlanych,
- realizację elementów małej architektury,
- budowę urządzeń budowlanych, w tym parkingu naziemnego,
- wykonanie zewnętrznych instalacji: elektroenergetycznej, oświetlenia zewnętrznego, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej,
- budowę kanałów technicznych i kablowych wraz ze studniami SK1 i SKR1,
- przebudowę elektroenergetycznego złącza kablowego wraz z powiązaną siecią kablową,
- przebudowę sieci ciepłowniczej,
- ukształtowanie i zagospodarowanie terenu.

Powierzchnia terenu zamierzenia budowlanego wynosi ok. 3,3 ha.

Przewidywany czas realizacji przedsięwzięcia to ok. 2 lata.

Przedmiotowa zabudowa to zespół budynków użyteczności publicznej (stanowiących odrębne całości techniczno-użytkowe) o funkcji usługowo-handlowej, w którym planuje się prowadzenie działalności z zakresu m.in. usług spożywczych, wielobranżowych, RTV, drogerijnych, fitness, siłowni, wellbeing, usług zdrowotnych, edukacyjnych, rozrywkowych, odzieżowych oraz ewentualnie gastronomicznych.

Przewiduje się realizację sześciu niepodpiwniczonych obiektów budowlanych o jednej lub dwóch kondygnacjach nadziemnych, które przeznaczone będą na lokale użytkowe – handlowe i/lub usługowe na wynajem – oraz pomieszczenia związane z obsługą budynku. Każdy lokal będzie posiadał bezpośrednie wejście z poziomu terenu, z przyległego zewnętrznego ciągu komunikacyjnego.

Dopuszcza się dokonanie wewnętrznego podziału w obrębie planowanych sześciu obiektów w sposób umożliwiający realizację siódmego obiektu. Wydzielenie dodatkowego budynku nie spowoduje przekroczenia łącznej powierzchni zabudowy przeznaczonej pod budynki, wynoszącej maksymalnie ok. 14700 m².

Parametry charakterystyczne projektowanych obiektów:

- budynek A - powierzchnia zabudowy max. ok. 1420 m², wysokość max. około 8,5 m,
- budynek B - powierzchnia zabudowy max. ok. 2550 m², wysokość max. około 7 m,



Prezydent Miasta Gdańska

- budynek C - powierzchnia zabudowy max. ok. 2550 m², wysokość max. około 7 m,
- budynek D - powierzchnia zabudowy max. ok. 2760 m², wysokość max. około 7 m,
- budynek E - powierzchnia zabudowy max. ok. 2650 m², wysokość max. około 12 m,
- budynek F - powierzchnia zabudowy max. ok. 2770 m², wysokość max. około 12 m.

Teren zamierzenia budowlanego ma dostęp do drogi publicznej – ul. Marynarki Polskiej (droga krajowa nr 91 w terenie zabudowy) poprzez dwa istniejące zjazdy publiczne.

Długość dróg wewnętrznych wynosić będzie maksymalnie 1200 m.

Powierzchnia użytkowa parkingów wraz z towarzyszącą infrastrukturą, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wynosi max. ok. 10500m². Założono realizację max. ok. 356 miejsc parkingowych.

Zaopatrzenie w media:

- ogrzewanie realizowane będzie w oparciu o pompy ciepła zasilane energią elektryczną, wspomagane instalacjami fotowoltaicznymi. Rozważane jest również alternatywne źródło ciepła w postaci podłączenia obiektów do miejskiej sieci ciepłowniczej,
- energia elektryczna dostarczana będzie poprzez włączenie do sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej na terenie inwestycji. Dodatkowo przewiduje się montaż instalacji fotowoltaicznych, instalowanych wyłącznie na dachach projektowanych obiektów,
- woda - założono budowę nowego przyłącza do miejskiej sieci wodociągowej w ul. Marynarki Polskiej. Alternatywnym rozwiązaniem będzie budowa sieci wodociągowej na terenie inwestycji wraz z przyłączami do poszczególnych budynków albo wykonanie indywidualnych przyłączy doprowadzonych bezpośrednio do każdego z budynków.

Wody opadowe i roztopowe z dachów odprowadzane będą na powierzchnie biologicznie czynne na terenie inwestycji oraz do podziemnej kanalizacji deszczowej. Z kanałów deszczowych wody kierowane będą do podziemnych zbiorników retencyjnych (lub zbiornika) wyposażonych w przelew do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. Retencja realizowana będzie w warstwach dachów zielonych, w nieckach ogrodów deszczowych typu „mokrego” oraz w szczelnych zbiornikach podziemnych lub alternatywnie nadziemnych. Spływ powierzchniowy ograniczony zostanie poprzez zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych (np. geokraty) oraz dachów zielonych. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg, placów i parkingów realizowane będzie poprzez urządzenia oczyszczające z osadów oraz substancji ropopochodnych.

Technologia poszczególnych prac objętych przedmiotowym postępowaniem:

1. Obiekty kubaturowe:

- w stopach fundamentowych żelbetowych utwierdzone będą słupy żelbetowe; w zależności od rodzaju konstrukcji przekrycia słupy najwyższej kondygnacji nadziemnej mogą zostać zmonolityzowane górną za pomocą belek żelbetowych lub pozostać o końcach swobodnych,
- obwodowo w stosunku do budynków projektowane są belki podwalinowe żelbetowe,



Prezydent Miasta Gdańska

- w budynkach dwukondygnacyjnych słupy pierwszej kondygnacji nadziemnej zwieńczone będą belkami żelbetowymi, na których zostaną oparte stropy żelbetowe,
 - ściany o klasie odporności ogniowej oraz ściany szachtów windowych wykonane zostaną jako murowane lub żelbetowe,
 - ściany działowe zaprojektowano jako lekkie – przede wszystkim w technologii gipsowo-kartonowej,
 - ściany zewnętrzne zaplanowano z płyt warstwowych,
 - nadproża i wieńce w ewentualnych ścianach murowanych zaprojektowano jako żelbetowe,
 - w razie konieczności zastosowania stropów o deklarowanej klasie odporności ogniowej zostaną one zrealizowane jako żelbetowe,
 - konstrukcję biegów i spoczników schodowych: w zależności od lokalizacji i analizy ekonomicznej przewidziano jako żelbetową lub stalową,
 - attyki w zależności od rodzaju konstrukcji przekrycia zaprojektowano o konstrukcji stalowej lub żelbetowej,
 - konstrukcja przekryć dachów wykonana zostanie jako stalowa i/lub drewniana,
 - płyty posadzek – z jastrychów betonowych.
2. Prawdopodobny zakres robót drogowych:
- zdjęcie warstwy humusu oraz rozbiórki istniejących nawierzchni,
 - wykonanie makroniwelacji terenu w celu dostosowania do projektowanych obiektów usługowych,
 - korytowanie pod warstwy konstrukcyjne z odłożeniem urobku na odkład w celu jego późniejszej stabilizacji lub ulepszenia do głębokości ok. 90 cm wraz z profilowaniem,
 - stabilizacja podłoża cementem jako dolna warstwa konstrukcyjna,
 - wykonanie górnej warstwy stabilizacji podłoża cementem oraz realizacja warstwy ulepszonej z wykorzystaniem części ww. odkładu,
 - wykonanie podbudowy z betonu podkładowego, podsypki piaskowo-cementowej oraz warstwy ścieralnej z kostki betonowej.
- Powyższy zakres robót drogowych ma charakter orientacyjny i zostanie potwierdzony obliczeniowo w trakcie późniejszych prac projektowych.
3. Zbiorniki retencyjne realizowane będą w formie zestawu komór podziemnych wykonanych z prefabrykatów betonowych. Przewidywana głębokość posadowienia to ok. 3-4 m ppt. Łączna pojemność całkowita do ok. 2500 m³. Alternatywnie zbiorniki wykonane będą jako tzw. zbiorniki rurowe z rur GRP.
4. Przebudowa/budowa sieci infrastrukturalnych, instalacji zewnętrznych i zbiorników retencyjnych:
- nowe instalacje: wodociągowe, kanalizacyjne i ciepłownicze wykonane zostaną w wykopach otwartych wąskoprzestrzennych – realizacja etapowa np. odcinkami od studni do studni lub metodami bezwykopowymi – przeciski/przewierty sterowane,
 - szerokość wykopów liniowych to ok. 1,5 m z lokalnymi poszerzeniami w rejonach studni i armatury, długość odcinków montażowych wynosić będzie ok. 15÷20 mb,



Prezydent Miasta Gdańska

- w razie potrzeby wykonanie wykopów zostanie poprzedzone zapuszczeniem zestawu igłofiltrów wzdłuż danego odcinka w celu tymczasowego lokalnego obniżenia zwierciadła wód gruntowych,
- wykopy zostaną zabezpieczone obudowami systemowymi szczelnymi,
- dopuszcza się wykonanie studni i komór przeciskowych metodami studniarskimi,
- przewiduje się realizację wodociągów z rur HDPE, kanalizacji sanitarnej z rur PVC, kanalizacji deszczowej z rur PVC i GRP oraz ciepłociągów z elementów preizolowanych, a także wpustów i studni z kręgów betonowych oraz tworzywa sztucznego,
- przepompownie wód opadowych zaprojektowano jako prefabrykowane w obudowach żelbetowych lub kompozytowych,
- zbiorniki retencyjne wód opadowych wykonane zostaną z prefabrykatów żelbetowych, kompozytowych lub GRP,
- założono posadowienie rurociągów, studni i zbiorników na zagęszczonej podsypce piaskowo-żwirowej lub na ławach i płytach betonowych np. w miejscach występowania gruntów nienośnych oraz wykonanie obsypki i zasypki piaskowo-żwirowej, a powyżej - wypełnienie gruntem rodzimym.

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

z up.

Anna Trzuskolas

DYREKTOR WYDZIAŁU EKOLOGII I ENERGETYKI

/-/ dokument podpisany elektronicznie

Potwierdzam zgodność wydruku z dokumentem wydanym w postaci elektronicznej:

Identyfikator dokumentu	6278667.16262631.21131174
Nazwa dokumentu	WEiE-I.6220.II.69D.2025.AM charakterystyka.pdf
Tytuł dokumentu	WEiE-I.6220.II.69D.2025.AM charakterystyka
Sygnatura dokumentu	WEiE-I.6220.69.2025
Data dokumentu	26.03.2026 08:53:10
Skrót dokumentu	494905AF9E3C4D5FF4312436F18E98B7C8C7 30D6
Wersja dokumentu	1.2
Data podpisu	26.03.2026
Sygnatariusz	Anna Trzuskolas
Stanowisko	Dyrektor Wydziału
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
	EZD 3.132.66.66.
Data wydruku:	26.03.2026 10:51:43
Autor wydruku:	Marciniak Agnieszka