

ZAŁĄCZNIK NR 1

do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr WEiE-I.6220.II.120D.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.)

„Zespół zabudowy wielorodzinnej z usługami i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Stępkarskiej w Gdańsku”

Inwestycja realizowana na terenie działek nr 214/3, 214/10 oraz na fragmencie działki nr 215 obręb 0081 i działki nr 1/8 obręb 0091 (zaplecze budowy na części działki nr 210/21 obręb 0081)

Zgodnie z przedłożoną kartą informacyjną, planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu budynków wielorodzinnych mieszkalno-usługowych z halami garażowymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Stępkarskiej w Gdańsku, na działkach nr 214/3, 214/10 obręb 0081 oraz na fragmencie działki nr 215 obręb 0081 i działki nr 1/8 obręb 0091. Na etapie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się dodatkowo wykorzystanie części działki 210/21 obręb 081 z przeznaczeniem na zaplecze placu budowy.

Dla przedmiotowej inwestycji w dniu 6 listopada 2023 r. Prezydent Miasta Gdańska wydał decyzję środowiskową nr WŚ-I.6220.II.60D.2022.AN, jednak Inwestor zmienił warunki techniczne inwestycji w istotnym zakresie co wymagało uzyskania nowej decyzji środowiskowej. Decyzja nr WEiE.I.6220.I.159D.2024.EI o środowiskowych uwarunkowaniach została wydana dnia 10 czerwca 2025 r. przez Prezydenta Miasta Gdańska. Inwestor wystąpił z wnioskiem o wydanie nowej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w związku ze zmianą planowanych parametrów przedsięwzięcia obejmującego obiekty:

- E, E1,
- I, I1,
- I2,
- H,
- G,

w tym w zakresie powierzchni miejsc postojowych.

Dla budynków E, E1, I, I1 i I2 uzyskano pozwolenie na budowę.

Na terenie opracowania obejmującym w całości działkę nr 214/3, 214/10 oraz część działki nr 215 obręb 081 i dz. ew. 1/8 obręb 091 planuje się zabudowę w postaci pięciu budynków wielorodzinnych mieszkalno-usługowych posadowionych na kondygnacji podziemnej garażu wraz z kanalizacją deszczową. Garaże zlokalizowane zostaną również w części parterowej projektowanych budynków.

Wjazd do części garażowej dla budynku E, E1 będzie się odbywał z drogi publicznej oraz drogi wewnętrznej. Wjazdy do części garażowej pozostałych budynków będą z drogi wewnętrznej.

Projektowana zabudowa realizowana będzie etapowo. Ilość i kolejność etapów uzależniona będzie od sytuacji rynkowej.

Podstawowe parametry charakteryzujące poszczególne budynki przedstawiono w tabeli:

Kubatura	Liczba kondygnacji nadziemnych	Wysokość budynków [m]	Liczba kondygnacji podziemnych
E,E1	8	24,97	1
I,I1	8	24,97	1
I2	5	15,97	1
H	5/8	15,97/24,97	1
G	8	24,97	1

W obrębie kompleksu zabudowy przewiduje się usługi o charakterze materialnym i niematerialnym (handel, biura, gastronomia itp.).

Przewiduje się realizację:

- ok. 800 lokali apartamentowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 40000 m²,
- ok. 30 lokali usługowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 1800 m²,
- maksymalnie 900 miejsc postojowych, z czego 29 miejsc terenowych.

Wjazd na teren kompleksu zabudowy zaplanowano poprzez projektowany układ drogowy (wg odrębnego opracowania) połączony z ulicą Stępkarską oraz ulicą Wałową, wjazdy do części garażowej budynków (podziemnej i na poziomie parteru) zlokalizowane będą w południowej oraz w centralnej części opracowania. 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, place rekreacyjne, plac zabaw, nawierzchnie utwardzone, obiekty małej architektury.

Całkowita powierzchnia terenu przedsięwzięcia może wynieść maks. 2,44 ha, z czego 2,14 ha stanowi teren inwestycji natomiast 0,3 ha zaplecze budowy lokalizowane na części działki nr ewid. 210/21. Łączna powierzchnia parkingów oraz infrastruktury jej towarzyszącej wyniesie maks. 2,30 ha.

Posadzki parterów obiektów będą posadowione na rzędnych 2,7 oraz 3,2 m n.p.m.

Chodniki zostały zaprojektowane w sposób umożliwiający wejście do każdej części budynku bez konieczności pokonywania schodów lub pochylni. Dojścia piesze spełniają wymóg dopuszczalnego nachylenia dla chodników.

W skład infrastruktury technicznej towarzyszącej zabudowie będą wchodzić:

- zewnętrzne instalacje energetyczne, oświetleniowe i teletechniczne,
- przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepłownicze, energetyczne, teletechniczne,

- trafostacje i śmietniki wbudowane w partery budynków.

Na terenie inwestycji projektuje się:

- tereny utwardzone tj. dojścia do budynków, drogi wewnętrzne i pożarowe z układem chodników, miejsca parkingowe,
- tereny nieutwardzone tj. tereny zielone, zieleń na stropie części podziemnej,
- ogrodzenia ogródków lokatorskich, schody terenowe i murki oporowe,
- małą architekturę tj. ławki, donice, miejsca postojowe dla rowerów, kosze na śmieci,
- plac zabaw i place rekreacji z urządzeniami oraz ogólnodostępne tereny rekreacyjne,
- wjazd na teren zabudowy od strony południowej opracowania (ul. Stępkarskiej),
- drogę wewnętrzną i wjazdy do części garażowych budynków na kondygnacji podziemnej i kondygnacji parteru.

W ramach realizacji inwestycji w postaci budowy zespołu budynków wielorodzinnych mieszkalno-usługowych z halami garażowymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przewiduje się:

- organizację zaplecza na części działki nr 210/21 obręb 081,
- wykonanie prac przygotowawczych w obrębie terenu inwestycyjnego przeznaczonego pod budowę zespołu budynków wielorodzinnych mieszkalno-usługowych, w tym usunięcie kolidującej roślinności w wymaganym zakresie, usunięcie kolidującej infrastruktury sieciowej,
- wykonanie tymczasowej obudowy wykopu, np. w postaci palisad z kolumn wierconych,
- wykonanie niezbędnych robót ziemnych - przygotowanie wykopów szerokoprzestrzennych pod prace fundamentowe oraz towarzyszące im prace remediacyjne i archeologiczne,
- odwodnienie wykopów np. igłofiltrami,
- wykonanie pali do spodu płyty fundamentowej (ostateczna kolejność prowadzenia robót związanych z palowaniem zostanie określona na etapie prac projektowych),
- odwodnienie gruntu przeznaczonego do usunięcia,
- głębienie wykopu do rzędnej zgodnie z projektem,
- wzniesienie konstrukcji obiektów,
- wykonanie wszystkich niezbędnych przyłączy, instalacji, urządzeń,
- wykonanie powierzchni utwardzonych tj. infrastruktury drogowej, ciągów pieszych, placów, wjazdów do garaży podziemnych i w części parterowej, schodów terenowych,
- wykonanie powierzchni nieutwardzonych tj. terenów zielonych wraz z nasadzeniami,
- realizację elementów małej architektury (ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery, plac zabaw, place rekreacyjne),
- realizację oświetlenia zewnętrznego.

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

Nowoprojektowane obiekty budowlane to 5 kubatur mieszkalnych z usługami i garażami w parterach posadowionych na jednokondygnacyjnym garażu podziemnym. Budynki

zostały przewidziane w technologii żelbetowej monolitycznej wylewanej na mokro, w postaci szkieletowej z wypełnieniem z bloczka wapienno-piaskowego oraz w formie pełnej. Budynki będą posiadały zmienną liczbę kondygnacji nadziemnych:

- budynki E, E1, I, I1, H, G: od 1 do 8 kondygnacji,
- budynek I2: od 1 do 5 kondygnacji.

Kondygnacja podziemna to hale garażowe mieszczące miejsca postojowe, zespoły komórek lokatorskich oraz pomieszczenia techniczne. Dostęp do hal garażowych będą umożliwiać wjazdy, wszystkie klatki schodowe i windy. Część garażowa zaprojektowana została również w części parterowej projektowanych budynków.

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 palisady. Ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, na czas prowadzenia robót ziemnych i fundamentowych przewiduje się odwodnienie wykopu za pomocą np. zestawu igłofiltrowego (o wydatku do 10 m³/h).

Posadzki parterów będą posadowione na rzędnych 2,7 m n.p.m. i 3,2 m n.p.m.

Elewacje budynków wykonane zostaną z płyt elewacyjnych włóknocementowych (fasada wentylowana) i cegły elastycznej w dominującym kolorze szarobeżowym i ceglany. Projekt dopuszcza również zastosowanie rozwiązań równoważnych. Projektuje się jednolity kolor stolarki okiennej dla poszczególnych budynków oraz jednolitą formę balkonów i logii na kondygnacjach powtarzalnych. Dachy budynków zaprojektowano jako płaskie zielone.

W ramach realizacji przedsięwzięcia projektuje się wykonanie terenów utwardzonych w postaci wewnętrznego układu drogowego, terenowych miejsc postojowych i zjazdów do garaży, chodników i dojazdów do budynków. Droga dojazdowa i rampy zjazdowe do garaży wykonane zostaną z nawierzchni trwałej np. kostki kamiennej i betonowej. Chodniki wykonane zostaną z płyty lub kostki betonowej/kamiennej i/lub deski z drewnianej. Projekt dopuszcza również zastosowanie rozwiązań równoważnych.

W związku z realizacją kompleksu zabudowy mieszkaniowej projektuje się budowę miejsc postojowych w halach garażowych (podziemnej i w części parterowej) w ilości max. 871 szt. oraz terenowych w liczbie 29 szt. Projektowane miejsca postojowe będą zlokalizowane na kondygnacjach parterowych oraz w podziemnych halach garażowych, do których wjazdy będą zlokalizowane na poziomie parteru osobno dla zabudowy E, E1, osobno dla I, I1 i dla G, H, I2. Bezpośredni dojazd do miejsc postojowych w hali będą stanowiły wewnętrzne drogi usytuowane w garażach. Naziemne miejsca postojowe wykonane zostaną z kostki betonowej. Połączenie inwestycji z drogą publiczną zrealizowane zostanie przez 2 zjazdy (bezpośredni wyjazd z garażu oraz zjazd z drogi wewnętrznej).

W ramach inwestycji wykonany zostanie odcinek drogi wewnętrznej łączącej drogę publiczną z wjazdami do garażu podziemnego i w części parterowej budynków oraz

z drogą pożarową. Droga manewrowa stanowi jednocześnie drogę pożarową. Całkowita długość drogi manewrowej wynosi ok. 300 m. Zaprojektowano drogę o nawierzchni trwałej. Zjazd do garażu podziemnego w budynku E, E1 będzie się odbywał bezpośrednio z projektowanego lokalnego układu drogowego (wg odrębnego opracowania). Szerokość zjazdów do garaży wynosi 5,5 m.

Miejsca postojowe i zjazdy do garaży wykonane zostaną z kostki betonowej/kamiennej na podsypce cementowo – piaskowej pod kostkę, kruszywie łamanym, stabilizowanym mechanicznie oraz warstwie z geosyntetyków. Chodniki wykonane zostaną z płyty lub kostki betonowej/kamiennej i/lub deski z drewnianej na podsypce cementowo – piaskowej i kruszywie łamanym stabilizowanym mechanicznie. Projekt dopuszcza również zastosowanie rozwiązań równoważnych.

Budynki będą zaopatrywane w wodę z nowoprojektowanej sieci wodociągowej w ulicach Stępkarskiej, Rybaki Górne oraz 010-KX, do której zrealizowane będą przyłącza wodociągowe. Doprowadzona woda będzie służyć do zaspokojenia potrzeb gospodarczo-bytowych, socjalnych oraz celów p.poż.

Ścieki sanitarne odprowadzane będą do projektowanej wg odrębnego opracowania miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach Stępkarskiej, 007-KD80, 010-KX. Do tych kanałów zostaną wykonane przyłącza sanitarne.

Wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji będą częściowo zagospodarowane na terenie opracowania poprzez wykorzystanie potencjału systemu dachów zielonych retencyjnych nad kondygnacjami mieszkalnymi i garażowymi. Nadmiarowa ilość wód opadowych będzie przyjmowana przez wpusty i odprowadzana do projektowanego wylotu do rzeki Motławy. Długość kanalizacji deszczowej na terenie inwestycji wraz z wylotem do rzeki Motławy będzie wynosiła ok. 550 m.

Zaopatrzenie w ciepło projektowanych budynków przewidziano z miejskiej sieci ciepłowniczej.

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

z up.

Anna Truskolas

DYREKTOR WYDZIAŁU EKOLOGII I ENERGETYKI

/-/ dokument podpisany elektronicznie