

ZAŁĄCZNIK NR 1

do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr WEiE-I.6220.II.26D.2026.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 2026 r., poz. 670 z późn. zm.)

„Budowa zespołu 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z budynkiem rekreacyjnym, garażami podziemnymi, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Nowotnej 18 w Gdańsku na działce nr 115/1 i części działek nr 201/4 (dawniej cz. dz. nr 201/2) i 120/1 w obrębie 258S”

Zgodnie z przedłożoną kartą informacyjną, planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z budynkiem rekreacyjnym, garażami podziemnymi, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Nowotnej 18 w Gdańsku.

Przedsięwzięcie będzie stanowiło kontynuację zabudowy realizowanej przez Inwestora na tym terenie i dla której uzyskano następujące pozwolenia na budowę:

- pozwolenie na budowę znak WUiA-VI.6740.1284-14.2024.IRP.448550 z dnia 16.04.2025 r. - zespół 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi, garażami podziemnymi, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce nr ew. 111/6 i fragm. działki nr 201/2 z obrębu 258S,
- pozwolenie na budowę znak WUiA-VI.6740.951-1.2025.DA.483202 z dnia 18.12.2025 r. – zespół 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi, garażami podziemnymi, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Nowotnej 18 w Gdańsku na części działki ew. nr 120/1 i nr 201/2 z obrębu 258S.

Kontynuacja zabudowy, stanowiąca przedmiot niniejszego postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, będzie realizowana na działce nr 115/1 i części działek nr 201/4 (dawniej cz. dz. nr 201/2) i 120/1 w obrębie 258S.

W ramach planowanego przedsięwzięcia przewiduje się realizację zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z usługami i infrastrukturą towarzyszącą na terenie dawnych zakładów PASANIL Sp. z o.o. przy ul. Nowotnej 18 w Gdańsku.

Jak wyżej wspomniano, dla części zabudowy Inwestor uzyskał już pozwolenia na budowę – dotyczą one budynków A, B, C, D i E. Obecnie planowana jest rozbudowa tej zabudowy obejmująca budynki F, G, H (budynki mieszkalne wielorodzinne) i I (budynek rekreacyjny) wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Na terenie trwa obecnie realizacja budynków A, B i C oraz trwają przygotowania do realizacji budynków D i E – zgodnie z posiadanymi pozwoleniami na budowę. Teren pod realizację przedsięwzięcia objętego wnioskiem o wydanie decyzji środowiskowej jest obecnie niezabudowany (częściowo przygotowany do prac budowlanych).

W ramach kontynuacji przedsięwzięcia planuje się wykonanie 4 kubatur naziemnych oznaczonych roboczo literami F, G, H i I, przy czym budynki F, G i H

to pięciokondygnacyjne budynki mieszkalne wielorodzinne na wspólnej kondygnacji podziemnej z trzema halami garażowymi, zaś obiekt oznaczony literą I to jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony budynek rekreacyjny przeznaczony dla mieszkańców planowanego osiedla (nie jest on kwalifikowany jako lokal usługowy). Budynki mieszkalne będą posiadały wspólny wjazd do garażu z budynkami będącymi w fazie realizacji.

W skład infrastruktury technicznej towarzyszącej zabudowie będą wchodzić:

- przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepłne, elektroenergetyczne i teletechniczne,
- instalacja zewnętrzna kanalizacji deszczowej, sanitarnej, instalacja zewnętrzna elektryczna, instalacja grzewcza,
- instalacja fotowoltaiczna na dachach budynków,
- zbiorniki retencyjne wód opadowych,
- hydrant terenowy,
- 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, śmietnik, plac zabaw itp.,
- wjazd na teren zabudowy (od ul. Nowotnej).

Kondygnacja podziemna to jedna hala garażowa mieszcząca miejsca postojowe, boksy na jednoślady, zespoły komórek lokatorskich oraz pomieszczenia techniczne. Dostęp do hali garażowej będą umożliwiały wszystkie klatki schodowe i windy w każdym z nowoprojektowanych budynków. Wjazd do hali garażowej budynków F, G i H odbywać się będzie przez halę budynków C i D zrealizowanych na podstawie uzyskanego już pozwolenia na budowę.

Przewiduje się montaż instalacji fotowoltaicznej na dachach budynków na powierzchni około 180 m². Energia elektryczna wytworzona w związku z funkcjonowaniem instalacji fotowoltaicznej zostanie przeznaczona do zasilania oświetlenia części wspólnych.

Wysokość nowoprojektowanych kubatur naziemnych o funkcji mieszkaniowej z usługami, zlokalizowanych w obrębie kompleksu zabudowy wyniesie ok. 16,0 m. Obiekty będą posiadały stałą liczbę kondygnacji nadziemnych – V.

Tabela nr1. Podstawowe parametry charakteryzujące poszczególne budynki etapu 2 i 3.

Budynek	Liczba kondygnacji nadziemnych	Wysokość budynków [m]	Liczba kondygnacji podziemnych
F	5	16,0	1
G	5	16,0	1
H	5	16,0	1
I	1	5,6	-

Przewiduje się realizację:

- ok. 95 mieszkań oraz o łącznej powierzchni użytkowej ok. 5592 m²,
- ok. 118 miejsc postojowych, z czego ok. 5 miejsc terenowych (naziemnych) i ok. 113 miejsc w podziemnej hali garażowej.

Projektowane miejsca postojowe w garażach będą zlokalizowane w jednej podziemnej hali garażowej, do której wspólny wjazd będzie zlokalizowany na poziomie parteru. Bezpośredni dojazd do miejsc postojowych w hali będą stanowiły wewnętrzne drogi usytuowane w garażach. Naziemne miejsca postojowe wykonane zostaną z kostki betonowej.

Wjazd na teren kompleksu zabudowy odbywać się będzie z ulicy Nowotnej i dalej drogą dojazdową w północnej części kompleksu zabudowy (droga objęta zakresem przedsięwzięć będących w fazie realizacji, od strony sklepu Lidl) prowadzącej do wjazdu do garaży w kondygnacjach podziemnych. Część naziemna w obrębie budynków będzie przeznaczona przede wszystkim dla pieszych – ruch pojazdów po terenie będzie ograniczony do minimum. W obrębie kompleksu zabudowy zaprojektowano również roślinność urządzoną, obiekty małej retencji terenowej na potrzeby retencji wód opadowych (dachy zielone, naturalne zagłębienia), place zabaw dla dzieci i place rekreacyjne dla osób starszych, nawierzchnie utwardzone, obiekty małej architektury. Całkowita powierzchnia terenu projektowanego przedsięwzięcia rozumianego jako kontynuacja przedsięwzięć realizowanych może wynieść ok. 5827 m² = 0,5827 ha. Łączna powierzchnia parkingów oraz infrastruktury jej towarzyszącej na potrzeby tej zabudowy wyniesie ok. 3649 m² = 0,3649 ha (dla całego kompleksu zabudowy 1,2877 ha).

Posadzki parterów nowobudowanych obiektów będą posadowione na rzędnych ok. 2,67 m n.p.m, 2,75 m n.p.m i 2,96 m n.p.m – powyżej poziomu wody gruntowej.

Zespół budynków mieszkalnych projektuje się w technologii żelbetowej monolitycznej z elementami murowanymi na wyższych kondygnacjach. Przyjęto układ płytowo słupowy usztywniony pionami komunikacyjnymi w części garażowej oraz układ mieszany, na wyższych kondygnacjach z krzyżową pracą stropów międzykondygnacyjnych opartych na ścianach międzylokalowych, korytarzowych oraz zewnętrznych. Ze względów na wymiary poziome, niezbędne jest zastosowanie dylatacji w części garażowej oraz nadziemnej, w postaci półek i trzpieni dylatacyjnych.

Część podziemną budynków projektuje się w technologii żelbetowej szczelnej. W przerwach roboczych, dylatacjach oraz połączeniu ścian z płytą fundamentową konieczne jest zastosowanie szczelnych profili systemowych. Podczas wykonywania konstrukcji w przyjętym systemie, należy zastosować technologię redukującą wpływ skurczu np. podział konstrukcji na działki robocze.

W istniejących warunkach gruntowo - wodnych proponuje się posadowienie pośrednie w postaci płyty fundamentowej opartej na palach.

Z uwagi na rozpoznane warunki gruntowe zakłada się posadowienie pośrednie budynków za pomocą płyty fundamentowej z pogrubieniami pod niektórymi słupami oraz przegłębieniami pod windy i pomieszczenia techniczne. Obciążenia z elementów nośnych budynku - słupy, ściany - utwierdzonych w płycie fundamentowej przekazywane

będą za pomocą pali przemieszczeniowych zakotwionych w warstwach gruntów nośnych.

Ze względu na wysoki poziom wód gruntowych wykonanie prac budowlanych w suchym wykopie wymaga jego odwodnienia. Przewiduje się, że odprowadzenie wody napływającej do wykopu będzie odbywało się zespołem studni odwodnieniowych lub igłofiltrów lub innych, równoważnych rozwiązań. Wykop zostanie zabezpieczony pionową obudową np. palisadą w celu ograniczenia napływu wody oraz ograniczenia leja depresji do granic terenu Inwestora.

W ramach realizacji przedsięwzięcia projektuje się wykonanie placów i chodników oraz dojść do budynków. Chodniki wykonane zostaną z kostki betonowej.

Zaprojektowano drogi pożarowe. Część dróg pożarowych poprowadzone będzie po chodnikach i terenie zielonym wzmocnionym systemem stabilizacji.

Źródłem wody dla projektowanych budynków będzie wodociąg miejski od strony ul. Stryjewskiego. W ramach realizacji przedsięwzięcia wykonane zostanie przyłącze do sieci wodociągowej.

Budynki zostaną przyłączone do sieci kanalizacji sanitarnej od strony południowej (z ul. Stryjewskiego).

Projektuje się włączenie do posesyjnej instalacji kanalizacji deszczowej na działce.

Wody opadowe z dachów zielonych (płyta nad garażem, dachy) będą retencjonowane w ramach substratu, mat drenażowych oraz geowłókniny chłonno-ochronnej (jeżeli występuje w układzie warstw); nadmiar wody będzie odprowadzany, z tzw. drugiego poziomu tj. z poziomu izolacji przeciwwodnej na płycie (stropodachy w układzie odwróconym) lub na izolacji termicznej (stropodachy w układzie tradycyjnym) do gruntu rodzimego lub podziemnego zbiornika retencyjnego za pomocą wpustów (umieszczonych w systemowych perforowanych skrzynkach rewizyjnych).

Wody opadowe z otwartego dziedzińca na kondygnacji podziemnej, będą podczyszczane w separatorze koalescencyjnym i poprzez podziemny zbiornik retencyjny odprowadzane do istniejącej, częściowo przebudowywanej, posesyjnej instalacji kanalizacji deszczowej; zaprojektowano separator z osadnikiem i bypassem o następujących parametrach, stężenia końcowe zawiesiny $Z_2=100\text{mg/dm}^3 < 500\text{ mg/dm}^3$, stężenia końcowe węglowodorów ok. $5\text{mg/dm}^3 < 15\text{ mg/dm}^3$.

W okresie jesienno-zimowym, niewegetatywnym oraz sporadycznie w okresie letnim podczas bardzo intensywnych lub długotrwałych opadów, nadmiar wody opadowej będzie przepompowywany do systemu kanalizacji deszczowej poza terenem inwestycji.

Odprowadzenie wody opadowej zaplanowano do istniejącej, częściowo przebudowywanej, posesyjnej instalacji kanalizacji deszczowej, z której woda opadowa odprowadzana jest istniejącym przyłączem kanalizacji deszczowej kD500, zlokalizowanym przy wschodniej granicy działki inwestora systemu kanalizacji deszczowej poza terenem inwestycji.

Projektowane budynki będą zasilane w ciepło z sieci ciepłowniczej 2xDn200 w ul. Stryjewskiego, poprzez nowe przyłącze cieplne od ul. Nowotnej.

Łączna powierzchnia terenu przekształconego w związku z realizacją całego przedsięwzięcia (w tym budowa infrastruktury towarzyszącej w postaci przyłączy, zjazdów, placu budowy) wyniesie maks. 1,8394 ha.

Realizacja przedsięwzięcia objętego wnioskiem o wydanie decyzji środowiskowej może potrwać ok. 36 miesięcy.

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

z up.

Anna Truskolas

DYREKTOR WYDZIAŁU EKOLOGII I ENERGETYKI

/-/ podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Potwierdzam zgodność wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	6890030.17851194.22999183
Nazwa dokumentu	charakterystyka do decyzji WEiE-I.6220.II.26D.2026.EI.pdf
Tytuł dokumentu	charakterystyka do decyzji WEiE-I.6220.II.26D.2026.EI
Sygnatura dokumentu	WEiE-I.6220.26.2026
Data dokumentu	01.10.2026
Skrót dokumentu	18E16E6E1115C1F0A80D3DA2CDFC0827F1D07A33
Wersja dokumentu	1.2
Data podpisu	01.10.2026 14:04:51
Podpisane przez	Anna Trzuskolas Dyrektor Wydziału
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego

EZD 3.136.31.31.

Data wydruku: 01.10.2026

Autor wydruku: Iwanowska Edyta (Główny Specjalista)