



ZAŁĄCZNIK NR 1

do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr WEiE-I.6220.II.77D.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 przedsięwzięcia wraz z uzupełnieniami, planowana inwestycja polega na budowie zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi (apartamenty turystyczne) zlokalizowanymi w parterze wraz z garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i elementami zagospodarowania terenu..

Przedsięwzięcie stanowi kontynuację oraz rozbudowę „Zespołu dwóch budynków mieszkalno-usługowych wraz z garażami podziemnymi, infrastrukturą techniczną oraz wewnętrznym układem drogowym oraz sieciami i przyłączami” (dalej Faza I), realizowanego przez Inwestora na działkach nr 23/12, 23/14 oraz 30/2, obręb 0091. Dla realizacji Fazy I inwestycji nie było wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Decyzja o pozwoleniu na budowę dla tej fazy została wydana w dniu 11 lutego 2026 r. W karcie informacyjnej przedsięwzięcia (KIP) budowa Fazy I całego kompleksu została wskazana jako „przedsięwzięcie objęte postępowaniem w sprawie wydania pozwolenia na budowę.”

Parametry charakterystyczne planowanej zabudowy:

PARAMETR	PRZEDSIĘWZIĘCIE, DLA KTÓREGO WYDANO POZWOLENIE NA BUDOWĘ (FAZA I)	PLANOWANE PRZEDSIĘWZIĘCIE OBJĘTE ZŁOŻONYM WNIOSEM (FAZA II)	CAŁOŚĆ ZABUDOWY
Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej [ha]	0,5575	ok. 1,7724	ok. 2,3299
Łączna powierzchnia użytkowa garaży i parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą [ha]	0,3479	ok. 1,1886	ok. 1,5365
Powierzchnia terenów utwardzonych [m ²]	1 734,29	ok. 2 510	ok. 4 244
Powierzchnia zabudowy budynków [m ²]	1 872,89	ok. 6 763	ok. 8 636
Powierzchnia biologicznie czynna [m ²]	min. 1672,5	min. 4000	min. 5672,5
Liczba budynków	2	3	5
Wysokość budynków [m]	16,83 / 16,28	12	12 – 16,83



Prezydent Miasta Gdańska

PARAMETR	PRZEDSIĘWZIĘCIE, DLA KTÓREGO WYDANO POZWOLENIE NA BUDOWĘ (FAZA I)	PLANOWANE PRZEDSIĘWZIĘCIE OBJĘTE ZŁOŻONYM WNIOSEM (FAZA II)	CAŁOŚĆ ZABUDOWY
Liczba kondygnacji nadziemnych	5	4	4 - 5
Liczba kondygnacji podziemnych	1	1	1
Powierzchnia użytkowa mieszkań [m ²]	4 767,27	ok. 17 200	ok. 21 967
Liczba lokali mieszkalnych	92	ok. 345	ok. 437
Powierzchnia użytkowa usług [m ²]	1 617,42	ok. 650	ok. 2 268
Liczba lokali usługowych	47	ok. 14	61
Powierzchnia kondygnacji nadziemnych [m ²]	9 032,61	ok. 24 391	33 424
Powierzchnia kondygnacji podziemnej [m ²]	3 678	ok. 12 345	ok. 16 023
Liczba miejsc postojowych w halach garażowych ogółem	95	344	439
Liczba miejsc postojowych naziemnych	4	0	4
Powierzchnia dróg dojazdowych do miejsc postojowych [m ²]	884,86	ok. 637	ok. 1522
Powierzchnia zjazdów do garaży [m ²]	203,47	ok. 204	ok. 407
Długość dróg wewnętrznych [m]	156,8	ok. 110	ok. 267
Długość dróg dojazdowych do kompleksu zabudowy [m]	75	0	75
Długość sieci kanalizacyjnej (sanitarnej i deszczowej), w tym przebudowa inna niż metodą bezwykopową (KD liczona poza pasem drogowym) [km]	0,3201	ok. 0,506	ok. 0,8261
Rzędna posadowienia płyty fundamentowej [m n.p.m.]	1,184	ok. -2,25 +/- 0,15	
Rzędna posadowienia płyty fundamentowej [m p.p.t]	3,97/ 3,51	ok. 4,48 p.p.t +/- 0,015	

Dla wnioskowanego przedsięwzięcia powierzchnia użytkowa garaży i parkingów z infrastrukturą towarzyszącą wynosi ok. 1,1886 ha, natomiast dla całego kompleksu (Faza I i Faza II łącznie) - ok. 1,5365 ha.



Prezydent Miasta Gdańska

Obiekty realizowane będą w trzech niezależnych etapach – osobno dla każdego budynku oraz odpowiadającej mu hali garażowej w kondygnacji podziemnej. Planuje się budynki o czterech kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej, z dachami płaskimi, które pełnić będą funkcję rekreacyjną (tarasy z zielenią rekreacyjną dla mieszkańców) i techniczną (znajdują się na nich wyjścia techniczne instalacji, nadszubybia wind oraz panele fotowoltaiczne).

W kondygnacji podziemnej każdego z budynków znajdować się będą: hala garażowa z miejscami do parkowania samochodów i rowerów, pomieszczenia techniczne, komórki lokatorskie, pomieszczenie porządkowe, pomieszczenie gospodarcze na potrzeby przechowywania wózków i rowerów z miejscem do konserwacji rowerów. Liczba miejsc postojowych w halach garażowych wyniesie w budynku A – ok. 112 szt., w budynku B – ok. 118 szt., w budynku C – ok. 113 szt. Szacuje się, że kompleks budynków będzie użytkowany przez ok. 832 mieszkańców. Po zakończeniu realizacji wszystkich trzech etapów możliwy będzie przejazd pomiędzy halami garażowymi.

Na kondygnacjach parteru znajdować się będą osobne lobby wejściowe dla każdej klatki schodowej, pomieszczenie ochrony, lokale mieszkalne i usługowe (w zależności od budynku), pomieszczenie gospodarcze na potrzeby przechowywania wózków i rowerów, pomieszczenia techniczne i pomocnicze, pomieszczenia na odpady, komunikacja pozioma oraz pionowe trzony komunikacyjne składające się z klatki schodowej i windy.

Budynki zaprojektowano w układzie korytarzowym, w formie litery „C” i zlokalizowano na działkach, równolegle do granic terenu inwestycji i obowiązującej linii zabudowy. Zastosowana forma zabudowy wizualnie wydziela strefę publiczną od półprywatnej.

Budynki zostaną wykonane w technologii żelbetowej monolitycznej z częściowymi ścianami murowanymi. Ze względu na warunki gruntowe i przewidywane obciążenia, posadowione będą pośrednio na płycie fundamentowej opartej na palach przemieszczeniowych typu SDP. Monolityczna płyta będzie wykonana z betonu zbrojonego. Dla części podziemnej przewiduje się zastosowanie ciężkich izolacji powłokowych. Ściany żelbetowe trzonów windowych i klatek schodowych zaprojektowano jako monolityczne. Ściany wypełniające zewnętrzne oraz wewnętrzne między lokalami wykonane zostaną z bloków wapienno-piaskowych typu SILKA, murowanych na zaprawie cementowo-wapiennej. Lokalnie ściany będą wymagały zbrojenia poziomego, np. w postaci prefabrykowanych belek zbrojeniowych.

W mieszkaniach zastosowana zostanie zbiorcza, jednorurowa wentylacja mechaniczna wywiewna z systemem ze zmiennym strumieniem przepływającego powietrza. Regulację przepływu zapewnią higrosterowane nawiewniki okienne i kratki wyciągowe.

W pomieszczeniach technicznych zastosowana zostanie wentylacja mechaniczna wywiewna z wyprowadzeniem powietrza wentylacyjnego na dach i częściowo do podziemnego garażu. Świeże powietrze do zespołów wentylacyjnych czerpane będzie poprzez ściennie czerpnie zlokalizowane na poziomie parteru. Powietrze z zespołu nawiewnego rozprowadzone zostanie po garażu do odpowiednich pomieszczeń poprzez sieć kanałową. W garażu przewiduje się wykorzystanie systemu wentylacji strumieniowej oraz dachowe wentylatory wywiewne. Napływ powietrza do garaży w czasie wentylacji następować będzie bramą wjazdową wyposażoną w górnej części w otwór napływowy oraz z czerpni terenowych w centralnej części garażu, wyrzut powietrza ponad dach



Prezydent Miasta Gdańska

W budynkach założono możliwość docelowego montażu klimatyzacji w mieszkaniach. Niewielkie lokalne klimatyzatory zostaną zamontowane dla stref fitness, gym, co-working.

Dla całego zespołu budynków zastosowano jeden dominujący kolor elewacji oraz jednolity kolor i formę stolarki okiennej, loggii i balkonów, zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Elewacje zewnętrzne charakteryzować się będą ciepłą, ceglana kolorystyką, zbliżoną do barwy naturalnej cegły, nawiązując tym samym do historycznej zabudowy otoczenia gdańskiego Śródmieścia – stoczni i Zakładów Mięsnych. Poziome i pionowe podziały elewacji (np. pasy pomiędzy kondygnacjami i attykowe) oraz charakterystyczne cechy i detale architektoniczne zostaną podkreślone przez zmianę faktury, koloru lub materiału.

W ramach inwestycji zaplanowano układ komunikacyjny składający się z ciągów pieszych i dróg wewnętrznych oraz podziemnej hali garażowej. Drogi dojazdowe i chodniki zostaną wykonane z kostki betonowej. Technologia wykonania układu drogowego będzie polegała na korytowaniu i profilowaniu, wykonaniu podbudowy, ułożeniu krawężników i obrzeży oraz wykonaniu nawierzchni. Dostęp do układu dróg publicznych odbywał się będzie z ulicy Wiesława, stanowiącej drogę publiczną, poprzez działkę nr 23/14.

Budynki będą wyposażone w następujące instalacje wewnętrzne:

- instalację wodociągową,
- instalację sanitarną,
- system zagospodarowania wód opadowych obejmujący dachy zielone, obniżenia terenów zielonych w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych oraz podziemne zbiorniki retencyjne,
- wentylację i klimatyzację,
- instalacje elektryczne i oświetleniowe,
- instalacje telekomunikacyjne i antenowe,
- instalacje odgromowe.

W skład infrastruktury technicznej towarzyszącej zabudowie będą wchodzić:

- przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i ciepłone;
- instalacja zewnętrzna kanalizacji deszczowej, sanitarnej, instalacja zewnętrzna elektryczna wraz z trafostacjami (ewentualnie), instalacja grzewcza;
- zbiorniki retencyjne wód opadowych zlokalizowane w budynkach (w kondygnacjach podziemnych);
- instalacja fotowoltaiczna na dachach budynków;
- oświetlenie terenu, instalacja teletechniczna;
- tereny utwardzone tj. chodniki i dojścia, place;
- tereny nieutwardzone tj. tereny zielone, obiekty retencji terenowej do zagospodarowania wód opadowych;
- mała architektura tj. ławeczki, śmietniki, plac zabaw itp.;
- wjazd na teren zabudowy;
- drogi wewnętrzne i wspólny wjazd do budynków.

Lokale usługowe zlokalizowane zostaną w parterach dwóch budynków – A i B, od strony północno-wschodniej. Budynek C będzie obiektem w całości mieszkaniowym. Każdy budynek zaprojektowano z własną kondygnacją podziemną. Przewidywana funkcja



Prezydent Miasta Gdańska

usługowa obejmuje apartamenty turystyczne oraz typowe lokale osiedlowe o niewielkiej uciążliwości jak np. niewielkie sklepy, czy też usługi z branży beauty.

Źródłem wody dla projektowanych budynków będzie wodociąg, do którego zrealizowane będą przyłącza wodociągowe – indywidualnie dla każdej wspólnoty. Doprowadzona woda będzie służyć do zaspokojenia potrzeb gospodarczo-bytowych, socjalnych oraz celów przeciwpożarowych.

Ścieki sanitarne odprowadzane będą do istniejącego kolektora miejskiej sieci w ul. Wiesława, do której wybudowany zostanie fragment kanalizacji sanitarnej w ramach Fazy I kompleksu zabudowy.

Od końcówki sieci kanalizacji sanitarnej doprowadzonej na wysokość inwestycji przewidziano wyprowadzenie trzech przyłączy – indywidualnie dla każdej ze wspólnot. Ścieki z odwodnienia posadzek w garażu oraz ścieki z odwodnienia wężła wysokoparametrowego odprowadzane będą, po uprzednim podczyszczeniu i schłodzeniu, do instalacji kanalizacji sanitarnej.

Wody opadowe zagospodarowane zostaną w projektowanych układach retencyjnych, jak dachy zielone oraz obniżeniach terenów zielonych w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych oraz w podziemnych zbiornikach retencyjnych. Szacowana pojemność zbiorników retencyjnych zlokalizowanych w budynkach (w każdym budynku osobny zbiornik) wynosi ok. 200 m³.

Nadmiar wód opadowych z terenu inwestycji odprowadzany będzie do sieci kanalizacji deszczowej, realizowanej w ramach budowy Fazy I, i dalej do istniejącego kolektora w ul. Sienna Grobla. Zaprojektowano jedno przyłącze kanalizacji deszczowej dla terenu inwestycji.

Instalacja zewnętrzna kanalizacji deszczowej zostanie poprowadzona do poszczególnych budynków, gdzie zlokalizowano zbiorniki retencyjne (łącznie 3). Wody opadowe ze zbiorników odprowadzane będą za pomocą zestawów pompowych.

Zaopatrzenie w ciepło każdej ze wspólnot odbywać się będzie poprzez podłączenie budynków do wysokoparametrowej miejskiej sieci ciepłowniczej biegnącej w pobliżu działki inwestycyjnej.

Zaopatrzenie w energię elektryczną będzie realizowane z istniejącej stacji transformatorowej T317498 „Nadmotławie”, a następnie poprzez złącza kablowe do poszczególnych budynków.

W celu realizacji inwestycji konieczne będzie wykonanie następujących prac budowlanych:

- rozbiórka istniejących hal i części płyt betonowych (przez obecnego właściciela terenu);
- wykonanie palisady wokół terenu przedsięwzięcia, przeprowadzenie działań remediacyjnych oraz prac archeologicznych;
- wykonanie poziomej przesłony przeciwfiltracyjnej i przeprowadzenie prac związanych z obniżeniem lustra wód podziemnych - tymczasowe odwodnienie wykopu budowlanego pod obiekty i/lub infrastrukturę z wydajnością, która może przekroczyć 10 m³/h i odprowadzenie wód z wykopu budowlanego do kanalizacji deszczowej;
- wykonanie robót związanych z posadowieniem obiektów - fundamentowanie ;
- wzniesienie konstrukcji obiektów;
- wykonanie wszystkich niezbędnych przyłączy, instalacji, urządzeń, sieci infrastrukturalnych (wodociągi, sieci kanalizacyjne, elektryczna, teletechniczna, ppoż.



Prezydent Miasta Gdańska

itp.);

- wykonanie powierzchni utwardzonych tj. infrastruktury drogowej (wjazd do garaży podziemnych), ciągów pieszych oraz placów;
- wykonanie powierzchni nieutwardzonych tj. terenów zielonych wraz z nasadzeniami, placów zabaw i miejsc rekreacji;
- realizacja elementów małej architektury (ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery, place zabaw, miejsca gromadzenia odpadów);
- realizacja oświetlenia zewnętrznego.

Realizacja całego przedsięwzięcia potrwa ok. 6 lat.

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
z up.

Dagmara Nagórka-Kmieciak
ZASTĘPCA DYREKTORA WYDZIAŁU EKOLOGII I ENERGETYKI
KIEROWNIK REFERATU POLITYKI EKOLOGICZNEJ

/-/ dokument podpisany elektronicznie

Potwierdzam zgodność wydruku z dokumentem wydanym w postaci elektronicznej:

Identyfikator dokumentu	6325353.16460389.21343138
Nazwa dokumentu	II.77D.2025.AM charakterystyka.pdf
Tytuł dokumentu	II.77D.2025.AM charakterystyka
Sygnatura dokumentu	WEiE-I.6220.77.2025
Data dokumentu	22.04.2026 12:08:43
Skrót dokumentu	0589942BCD2994C187984D63E8298855FB79 C65B
Wersja dokumentu	1.2
Data podpisu	22.04.2026
Sygnatariusz	Dagmara Maria Nagórka-Kmieciak
Stanowisko	Zastępca Dyrektora Wydziału - Kierownik Referatu
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
	EZD 3.132.66.66.
Data wydruku:	22.04.2026 13:28:38
Autor wydruku:	Marciniak Agnieszka