



ZAŁĄCZNIK NR 1

do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr WEiE-I.6220.II.40D.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 2026 r. poz. 670)

Zgodnie z przedłożoną kartą informacyjną przedsięwzięcia wraz z uzupełnieniami, planowana inwestycja polega na budowie osiedla mieszkaniowego jednorodzinnego przy ul. Telewizyjnej w Gdańsku.

Parametry planowanej zabudowy:

	Wyszczególnienie	Jednostka	Parametry inwestycji ok.
1.	Powierzchnia terenu do przekształcenia, w tym: - teren kompleksu zabudowy - zjazdu na teren kompleksu zabudowy; - przyłącza/infrastruktura towarzysząca - infrastruktura drogowa	m ²	21 300
2.	Pow. zabudowy budynków (same budynki w rozumieniu prawa budowlanego)	m ²	4 500
3.	Powierzchnia terenów utwardzonych	m ²	5 800
4.	Powierzchnia biologicznie czynna, w tym: Zieleń na gruncie rodzimym Zieleń na dachach zielonych itp. (na dachach pomniejszona o 50%)	m ²	10 750
5.	Udział powierzchni biologicznie czynnej	%	51,09%
6.	Liczba mieszkań	szt.	68
7.	Liczba miejsc postojowych naziemnych	szt.	114
8.	Liczba miejsc w garażach przydomowych	szt.	22
9.	Powierzchnia miejsc postojowych naziemnych	m ²	1 750
10.	Powierzchnia miejsc w garażach przydomowych	m ²	415
11.	Pow. dróg dojazdowych do miejsc postojowych (wewnętrzny układ drogowy bez zjazdów do garażu przydomowych)	m ²	2 900
12.	Długość dróg, w tym:		



Prezydent Miasta Gdańska

	Wyszczególnienie	Jednostka	Parametry inwestycji ok.
13.	Wewnętrznych	m	550
14.	Dojazdowych do kompleksu zabudowy	m	3 m – zjazd z ul. Telewizyjnej,
15.	Długość sieci kanalizacyjnej (sanitarnej i deszczowej), w tym przebudowa inna niż metodą bezwykopową; (KD liczone tylko poza pasem drogowym)	m	1 150
16.	Długość kanalizacji sanitarnej (oprócz przyłączy do budynków)	m	500
17.	Długość kanalizacji deszczowej poza pasem drogowym (oprócz przyłączy do budynków);	m	620

Przewiduje się realizację zespołu ok. 34 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, obejmujących łącznie ok. 68 lokali mieszkalnych, w tym:

- 11 budynków E o powierzchni ok. 172 m² każdy,
- 5 budynków F o powierzchni ok. 126 m² każdy,
- 9 budynków G o powierzchni ok. 126 m² każdy,
- 9 budynków H o powierzchni ok. 92 m² każdy.

Wszystkie budynki będą posiadały dwie kondygnacje nadziemne i wysokość około 8,5 m, Zostaną wykonane w technologii tradycyjnej murowanej i posadowione na ławach fundamentowych. Rzędne posadowienia parterów wyniosą od 144,1 do 145,1 m n.p.m, zaś rzędne posadowienia ławy fundamentowej (dno wykopu) od 143,1 do 144,1 m n.p.m. Dachy będą wykonane w konstrukcji drewnianej, opartej na tradycyjnej więźbie dachowej. Elewacje przewiduje się w jasnej i stonowanej kolorystyce: złamanej bieli, jasnej szarości oraz kolorach drewna. Planowane budynki zostaną wyposażone w instalacje: wodociągową (zimna i ciepła woda użytkowa), kanalizacji sanitarnej, gazową, elektryczną i oświetleniową, telekomunikacyjną i antenową, odgromową.

Obsługę komunikacyjną inwestycji zapewni jeden zjazd od strony północnej, z ul. Telewizyjnej. Komunikacja wewnętrzna odbywać się będzie za pośrednictwem sieci dróg osiedlowych, przy których zlokalizowane zostaną miejsca postojowe. Droga manewrowa będzie stanowić jednocześnie drogę pożarową. Łącznie zaprojektowano ok. 114 naziemnych miejsc postojowych i 22 miejsca postojowe w garażach przydomowych.

W ramach realizacji przedsięwzięcia projektuje się wykonanie wewnętrznego układu pieszo- jezdnego i dojść do budynków. Drogi dojazdowe wykonane zostaną z płyt ażurowych, natomiast chodniki z kostki betonowej.

W skład niezbędnej infrastruktury technicznej wchodzić będą:

- przyłącza wodociągowe, kanalizacji sanitarnej oraz gazowe,
- zewnętrzne instalacje kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczne i grzewcze,



Prezydent Miasta Gdańska

- urządzenia małej retencji,
- tereny zieleni urządzonej,
- oświetlenie terenu i instalacje teletechniczne,
- tereny utwardzone, w tym chodniki i dojścia,
- elementy małej architektury, takie jak ławki, kosze na odpady itp.

Źródłem wody dla projektowanych budynków będzie wodociąg, do którego zostaną zrealizowane przyłącza. Doprowadzona woda będzie służyć do zaspokojenia potrzeb gospodarczo-bytowych, socjalnych oraz celów przeciwpożarowych. Instalacja wodociągowa bytowo-gospodarcza będzie zapewniać wymaganą ilość zimnej wody użytkowej dla potrzeb użytkowników budynku. Ciepła woda użytkowa będzie zapewniana poprzez ogrzanie wody przy pomocy pieca dwufunkcyjnego lub pomp ciepła, w który będzie zaopatrzony każdy lokal mieszkaniowy.

Ścieki sanitarne będą odprowadzane do miejskiej sieci, do kanału sanitarnego zlokalizowanego w ul. Telewizyjnej. Do istniejącego kanału zostaną wykonane przyłącza. Łączna długość projektowanej instalacji wynosi około 500 m. Projektowana kanalizacja sanitarna będzie odbierać ścieki ze wszystkich lokali mieszkalnych w budynkach jednorodzinnych objętych inwestycją. Zakłada się grawitacyjny system odprowadzania ścieków.

Lokale mieszkalne zostaną zaopatrzone w piece gazowe dwufunkcyjne o mocy ok. 24 kW lub powietrzne pompy ciepła albo ciepło będzie dostarczane z sieci miejskiej (jeśli do czasu realizacji inwestycji powstanie infrastruktura zapewniająca możliwość realizacji tego założenia).

Zaprojektowano sieć kanalizacji deszczowej, której łączna długość wyniesie około 620 m. W ramach sieci przewiduje się realizację ok. 5 skrzynek rozsączających lub ok. 5 zbiorników szczelnych, ok. 34 terenów z obniżonym trawnikiem/ogrodów deszczowych i ok. 30 studni retencyjnych.

Dopływ wód opadowych do betonowych studni retencyjnych zapewni kanalizacja deszczowa prowadzona od rur spustowych. Każda studnia zostanie wyposażona w szczelny przelew awaryjny oraz w pompy zatapialne umożliwiające wykorzystanie zgromadzonej wody do podlewania terenów zielonych. Prefabrykowane studnie betonowe zostaną posadowione na warstwie betonu C10/15 o grubości min. 10 cm. Łączenie elementów studni będzie realizowane za pomocą uszczelek gumowych systemowych, a przejścia przewodów przez ściany studni wykonane zostaną jako prefabrykowane przejścia szczelne.

Zbiorniki retencyjne zostaną wykonane z systemowych skrzynek polipropylenowych (PP). Szczelność konstrukcji zostanie zapewniona poprzez zastosowanie zgrzewanej membrany EPDM, którą zbiorniki zostaną szczelnie obudowane. W celu zapewnienia prawidłowego dopływu powietrza oraz odpowietrzania instalacji przewiduje się montaż kominków wentylacyjnych. Zbiorniki będą wyposażone we wloty zlokalizowane w ich górnej części oraz przelewy awaryjne, umożliwiające odprowadzenie nadmiaru wód opadowych do systemu odwodnienia awaryjnego w przypadku przekroczenia pojemności retencyjnej.

Na terenie inwestycji zaprojektowano kanalizację teletechniczną składającą się z rur RHDPE. System ten umożliwi doprowadzenie usług telekomunikacyjnych do poszczególnych budynków oraz zapewni obsługę administracyjną osiedla. Zasilanie



Prezydent Miasta Gdańska

budynków realizowane będzie ze złączy kablowo-pomiarowych Energa-Operator. Przyłącze elektroenergetyczne zostanie doprowadzone od ul. Telewizyjnej.

Projekt przewiduje wykonanie oświetlenia dróg wewnętrznych, miejsc postojowych i chodników. Zastosowane zostaną słupy oświetleniowe wyposażone w energooszczędne oprawy LED. Sterowanie oświetleniem odbywać się będzie za pomocą czujników zmierzchowych, zegara astronomicznego lub systemu automatycznego sterowania.

Powierznię biologicznie czynną stanowić będą ogólnodostępne tereny zieleni, przydomowe tereny rekreacyjne z trawnikami oraz urządzenia małej retencji. Kompozycja zieleni będzie miała charakter mieszany, łącząc układy regularne, dostosowane do układu komunikacyjnego i zabudowy, z nasadzeniami o charakterze swobodnym, nawiązującymi do naturalnych form roślinności. Drzewa, krzewy, byliny oraz trawy ozdobne zostaną dobrane spośród gatunków rodzimych i właściwych dla lokalnych warunków siedliskowych, odpornych na warunki miejskie i okresowe niedobory wody.

Przewidywane jest wykonanie następujących prac budowlanych:

- przygotowanie terenu pod budowę,
- przygotowanie wykopów budowlanych pod prace fundamentowe, w przypadku pojawienia się wody w wykopie konieczne będzie odprowadzenie tej wody;
- budowa sieci, instalacji zewnętrznych oraz przyłączy,
- budowa konstrukcji budynków,
- wykończenie budynków w części wewnętrznej i zewnętrznej,
- wykonanie dróg wewnątrzosiedlowych, małej architektury, terenów zielonych i niezbędnej infrastruktury.

Zaplecze budowy będzie organizowane zgodnie z przyjętym harmonogramem prac i będzie przenoszone stosownie do postępujących prac, przy czym zawsze będzie zlokalizowane w obrębie działek należących do Inwestora.

Prace prowadzone w obrębie działek inwestycyjnych rozpoczną się od zdjęcia warstwy humusu. Następnie realizowane będą roboty związane z wykonaniem przyłączy, obejmujące wykonywanie wykopów wąsko- i szerokoprzestrzennych metodą mechaniczną oraz częściowo ręczną, a także układanie przewodów i rurociągów.

Roboty związane z budową dróg wewnętrznych będą prowadzone w sposób tradycyjny, z wykorzystaniem pracy ręcznej oraz sprzętu budowlanego i drogowego. W ramach realizacji inwestycji przewiduje się wykonanie następujących robót:

- przygotowanie terenu pod budowę dróg,
- wykonanie wykopów pod kanalizację deszczową oraz pozostałe sieci uzbrojenia terenu, w tym sieci teletechniczne,
- budowę kanalizacji deszczowej i pozostałych sieci infrastruktury technicznej,
- niwelację i wyrównanie terenu pod konstrukcję dróg,
- wykonanie nawierzchni jezdni, chodników oraz zjazdów,
- zagospodarowanie terenów zielonych oraz wykonanie niezbędnych elementów infrastruktury towarzyszącej.

W trakcie realizacji teren zostanie ukształtowany do rzędnych projektowanych, zgodnie z dokumentacją układu drogowego. Prace wykończeniowe będą obejmowały m.in. wykonanie elewacji (tynkowanie, malowanie), robót dekarских oraz innych prac wykończeniowych.



Prezydent Miasta Gdańska

Końcowym etapem realizacji inwestycji będzie zagospodarowanie terenów zielonych, obejmujące wykonanie powierzchni biologicznie czynnych oraz nasadzenia drzew i krzewów. Po zakończeniu wszystkich robót budowlanych teren przedsięwzięcia zostanie uporządkowany poprzez usunięcie zaplecza budowy, w tym kontenerów, maszyn, urządzeń oraz zaplecza sanitarnego.

Realizacja całego przedsięwzięcia potrwa ok. 3 lat.

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	6032355.17401996.22507904
Nazwa dokumentu	II.40D.2025.AM charakterystyka.pdf
Tytuł dokumentu	II.40D.2025.AM charakterystyka
Sygnatura dokumentu	WEiE-I.6220.40.2025
Data dokumentu	12.08.2026 15:45:43
Skrót dokumentu	02F5BE71BE115F9E4F4FA9731C5273F090965 914
Wersja dokumentu	1.2
Data podpisu	12.08.2026
Sygnatariusz	Anna Trzuskolas
Stanowisko	Dyrektor Wydziału
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
	EZD 3.136.31.31.
Data wydruku:	12.08.2026 16:14:41
Autor wydruku:	Marciniak Agnieszka