



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 15 września 2025 r.

Poz. 3217

Podpisany przez:

Ewa Kuczyńska

Data: 15.09.2025 12:45:12



UCHWAŁA NR XVIII/379/25 RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 28 sierpnia 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Popieluszki i inwestycji towarzyszących w mieście Gdańsku

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940), art. 7 ust. 4 oraz art. 20 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195, z 2025 r. poz. 527), **uchwala się, co następuje:**

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcjami usługowymi, garażami, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w Gdańsku przy ul. Popieluszki, na części działki ewidencyjnej o nr 159/1, a także na działkach ewidencyjnych o nr 112/116, 159/4, 160/5, 160/6 i 160/7 obręb 0068, wskazanych we wniosku Stocznia Centrum Gdańsk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Gdańsku przy ul. Narzędziowców 15, 80-864 Gdańsk reprezentowaną przez komplementariusza: Stocznia Centrum Gdańsk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku przy ul. Narzędziowców 15, 80-864 Gdańsk.

2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 do uchwały - oznaczenie linią czerwoną, przerywaną, opis czerwonymi literami: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, R, S, A.

3. Określa się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalna 17300 m²;
- 2) maksymalna 18300 m².

4. Określa się liczbę mieszkań:

- 1) minimalna 260;
- 2) maksymalna 360.

5. W zakresie inwestycji na działalność handlową lub usługową przeznaczono lokale w parterach budynków o powierzchni maksymalnej 3300 m², co stanowi 18% maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań.

6. Określa się następujące zmiany w sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu:

- 1) budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcjami usługowymi, garażami, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną. Projektowany układ zabudowy oparto o historyczny przebieg stoczniowych ulic: Narzędziowców i Monterów;
- 2) usunięcie kolizji z istniejącą infrastrukturą na terenie działek inwestycyjnych.

7. Określa się następujące powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu zgodnie z technicznymi uwarunkowaniami budowy/przebudowy miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej kanalizacji sanitarnej zgodnie z technicznymi uwarunkowaniami budowy/przebudowy miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) wody opadowe będą w maksymalnym stopniu retencjonowane na terenie inwestycji poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych opóźniających spływ wody oraz rozsączane na terenach zielonych. Nadmiar wody będzie odprowadzany przelewem do miejskiego kolektora zbiorczego oraz Kanału Martwej Wisły;
- 4) zaopatrzenie w energię ciepłą z przebudowywanej miejskiej sieci ciepłowniczej 2xDn 125 do indywidualnego węzła ciepłego 3-funkcyjnego z układem pomiarowo-rozliczeniowym;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej, zaprojektowano stację transformatorową.

8. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) zapotrzebowanie na wodę: średniodobowe 126000 l/dobę;
- 2) zapotrzebowanie na energię elektryczną:
 - a) dla budynku S02 moc przyłączeniowa 1104,5 kW,
 - b) dla budynku S03 moc przyłączeniowa 1212,5 kW;
- 3) zapotrzebowanie na energię ciepłą:
 - a) dla budynku S02 1040 kW,
 - b) dla budynku S03 830 kW;
- 4) sposób odprowadzania ścieków: do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych w sposób umożliwiający ich wsiąkanie i zatrzymanie w miejscu opadu przez:
 - a) obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych,
 - b) wykształcenie niecek infiltracyjnych,
 - c) drenaże rozsączające,
 - d) zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej/półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów komunikacyjnych;
- 6) maksymalna liczba miejsc postojowych:
 - a) 360 miejsc dla samochodów osobowych,
 - b) 387 miejsc dla rowerów;
- 7) sposób zagospodarowania odpadów: czasowe gromadzenie odpadów w wyodrębnionych pomieszczeniach w budynkach, zagospodarowanie odpadów - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z funkcjami usługowymi, garażami, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną. Projektowany układ urbanistyczny składa się z:
 - budynku S02 - budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze i jednopiętrowym garażem podziemnym. Budynek o zmiennej wysokości 1-8 kondygnacji nadziemnych i kondygnacja podziemna. Budynek ten to cztery wolnostojące obiekty - zwrócone do ulicy Popiełuszki i ulicy Narzędziowców swoimi krótszymi, szczytowymi ścianami - budynki połączone są ze sobą parterami usługowymi w jeden obiekt,

- budynku S03 - budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze i garażem na poziomie parteru oraz jednopiętrowym garażem podziemnym. Budynek ten składa się z trzech ośmiokondygnacyjnych skrzydeł zwróconych krótszymi ścianami w kierunku nabrzeża - ulicy Monterów i ulicy Narzędziowców. Jednokondygnacyjny cokół, mieszczący poza lokalami usługowymi zaprojektowany w jego wnętrzu - garaż dla samochodów, łączy trzy skrzydła w jeden budynek,

- b) wjazdy do garażu podziemnego - w budynku S02 od strony ulicy Narzędziowców w jego zachodniej części, oraz wewnątrz budynku S03 z garażu na poziomie parteru,
- c) pomost nad ulicą Nowomiejską tworzy podwórkę wypełnioną zielenią, teren ten łączy się z zaprojektowanymi terenami zielonymi na dachach pawilonów usługowych,
- d) plac zabaw dla dzieci - w zachodniej części terenu, część terenu oznaczona literami A, B, C,
- e) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych, w sposób opisowy i graficzny określa załącznik nr 3 do uchwały;

9) parametry techniczne inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

- a) powierzchnia terenu inwestycji: 15508 m²,
- b) powierzchnia zabudowy: 6366 m² (41 % pow. terenu),
- c) powierzchnia biologicznie czynna: 3877 m² (25 % pow. terenu),
- d) powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych: 33307 m²,
- e) powierzchnia użytkowa mieszkań: od 17300 m² do 18300 m²,
- f) liczba kondygnacji nadziemnych (z parterem): do 8,
- g) wysokość budynków: do 27,8 m,
- h) liczba kondygnacji podziemnych: 1,
- i) liczba miejsc postojowych dla samochodów: 360 miejsc, w tym 8 miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- j) liczba miejsc postojowych dla rowerów: 387 miejsc, w tym 78 miejsc dla rowerów zlokalizowanych jest na zewnątrz budynków nie dalej niż 25 m od wejścia oraz 233 miejsca są zadaszone.

9. Obiekty objęte inwestycją mieszkaniową będą zlokalizowane na:

- 1) części działki ewidencyjnej nr 159/1 obręb 0068, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00367409/0;
- 2) działce ewidencyjnej nr 112/116 obręb 0068, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00367409/0;
- 3) działce ewidencyjnej nr 159/4 obręb 0068, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00367407/6;
- 4) działce ewidencyjnej nr 160/5 obręb 0068, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00367407/6;
- 5) działce ewidencyjnej nr 160/6 obręb 0068, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00367407/6;
- 6) działce ewidencyjnej nr 160/7 obręb 0068, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00367407/6.

10. Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

11. Nie wskazuje się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

12. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z wpisu do rejestru zabytków województwa pomorskiego nr A-1974 fragment zespołu zabudowy dawnej Stoczni Gdańskiej: dawnej Stoczni nr 2/dawnej Stoczni Schichaua.

Teren inwestycji mieszkaniowej nie jest zlokalizowany w obszarze parku kulturowego.

§ 2. 1. Ustala się lokalizację inwestycji towarzyszącej w Gdańsku, polegającej na:

- 1) przebudowie pomieszczeń socjalnych Szkoły na sale dydaktyczne wraz z rozbudową Szkoły o klatkę schodową zlokalizowanej na części działki ewidencyjnej nr 69/4 obręb 0090;
- 2) rozbudowie Szkoły o nową salę gimnastyczną w miejscu istniejącej sali przeznaczonej do rozbiórki wraz z jej przebudową na części działki ewidencyjnej nr 69/4 obręb 0090;
- 3) przebudowie obszaru zieleni publicznej - części Parku Steffensów o powierzchni około 1,7 ha na fragmentach działek ewidencyjnych nr 275/2, 278/4, 281/3, 281/4, 281/5 obręb 0056;
- 4) przebudowie obszaru zieleni publicznej - zieleńca na fragmencie działki ewidencyjnej nr 151/3 obręb 0068;
- 5) przebudowie drogi publicznej poprzez zagospodarowanie fragmentu pasa drogowego ul. Popiełuszki na fragmencie działki ewidencyjnej nr 151/17 obręb 0068;
- 6) budowie windy w ramach przebudowy drogi publicznej - poprawa dostępności (likwidacja barier architektonicznych) na działce nr ewidencyjny 44/8 obręb 0081 i na fragmencie działki nr ewidencyjny 44/10 obręb 0081.

2. Granice terenu objętego inwestycją towarzyszącą określa załącznik nr 2 do uchwały. Załącznik nr 2 składa się z trzech map:

- 1) inwestycja opisana w § 2 ust 1 pkt 1 i pkt 2, na pierwszej mapie opisanej jako załącznik WN-2, oznaczona linią fioletową, przerywaną, opis w legendzie - obszar objęty wnioskiem teren inwestycji towarzyszących;
- 2) inwestycja opisana w § 2 ust 1 pkt 3, na drugiej mapie opisanej jako załącznik WN-3, oznaczona linią zieloną, przerywaną z zielonym wypełnieniem, opis w legendzie - przebudowa obszaru zieleni publicznej - części Parku Steffensów na fragmentach działek nr 275/2, 278/4, 281/3, 281/4, 281/5 położonych w obrębie ewidencyjnym 0056;
- 3) inwestycja opisana w § 2 ust 1 pkt 4, na drugiej mapie opisanej jako załącznik WN-3, oznaczona linią niebieską, przerywaną z niebieskim wypełnieniem, opis w legendzie - przebudowa obszaru zieleni publicznej - zieleńca na fragmencie działki 151/3 położonej w obrębie ewidencyjnym 0068;
- 4) inwestycja opisana w § 2 ust 1 pkt 5, na drugiej mapie opisanej jako załącznik WN-3, oznaczona linią pomarańczową, przerywaną z pomarańczowym wypełnieniem, opis w legendzie - przebudowa drogi publicznej poprzez zagospodarowanie fragmentu pasa drogowego ul. Popiełuszki na fragmencie działki 151/17 położonej w obrębie ewidencyjnym 0068;
- 5) inwestycja opisana w § 2 ust 1 pkt 5, na trzeciej mapie opisanej jako załącznik WN-4, oznaczona linią fioletową, przerywaną, opis w legendzie - obszar objęty wnioskiem teren inwestycji towarzyszących.

3. Określa się zmiany w sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu dotyczące inwestycji towarzyszącej - zgodnie z opisem w ust. 1.

4. Charakterystyka inwestycji towarzyszącej - zgodnie z opisem w ust. 1.

5. Obiekty objęte inwestycją towarzyszącą będą zlokalizowane na:

- 1) działce ewidencyjnej nr 69/4 obręb 0090, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00013259/7;
- 2) działce ewidencyjnej nr 275/2 obręb 0056, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00255348/6;
- 3) działce ewidencyjnej nr 278/4 obręb 0056, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00019373/4;
- 4) działce ewidencyjnej nr 281/3 obręb 0056, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00214804/2;

- 5) działce ewidencyjnej nr 281/4 i 281/5 obręb 0056, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/000488731/1;
- 6) działce ewidencyjnej nr 151/3 obręb 0068, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00138605/0;
- 7) działce ewidencyjnej nr 151/17 obręb 0068, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00138605/0;
- 8) działce ewidencyjnej nr 44/8 i 44/10 obręb 0081, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00050797/1.

6. Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji towarzyszącej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

7. Nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących zostały wskazane w ust. 5.

8. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi w szczególności z wpisu do rejestru zabytków województwa pomorskiego:

- 1) nr 8 - nowy nr 15 układ urbanistyczny miasta Gdańska w obrębie nowożytnych fortyfikacji;
- 2) nr 2009 - Park Steffensów;
- 3) nr A-1974 fragment zespołu zabudowy dawnej Stoczni Gdańskiej: dawnej Stoczni nr 2/dawnej Stoczni Schichaua;
- 4) nr A-1974 otoczenie zabytku.

Teren inwestycji towarzyszącej nie jest zlokalizowany w obszarze parku kulturowego.

§ 3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - Kopia mapy zasadniczej w skali 1:500 z oznaczeniem granic terenu inwestycji mieszkaniowej;
- 2) załącznik nr 2 - Kopie trzech map:
 - a) mapy zasadniczej w skali 1:500 z oznaczeniem granic terenu inwestycji towarzyszącej,
 - b) mapy zasadniczej w skali 1:2000 z oznaczeniem granic terenu inwestycji towarzyszącej,
 - c) mapy zasadniczej w skali 1:500 z oznaczeniem granic terenu inwestycji towarzyszącej,
- 3) załącznik nr 3 - Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej - CHR-OT, CHR-1 do CHR-8 (w tym wizualizacje) i ZG-1.

§ 4. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 5. 1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

2. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta Gdańska

Agnieszka Owczarczak

INWESTYCJA MIESZKANIOWA POLEGAJĄCA NA BUDOWIE BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z FUNKCJAMI USŁUGOWYMI, GARAŻAMI, ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

MAPA Z GRANICĄ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

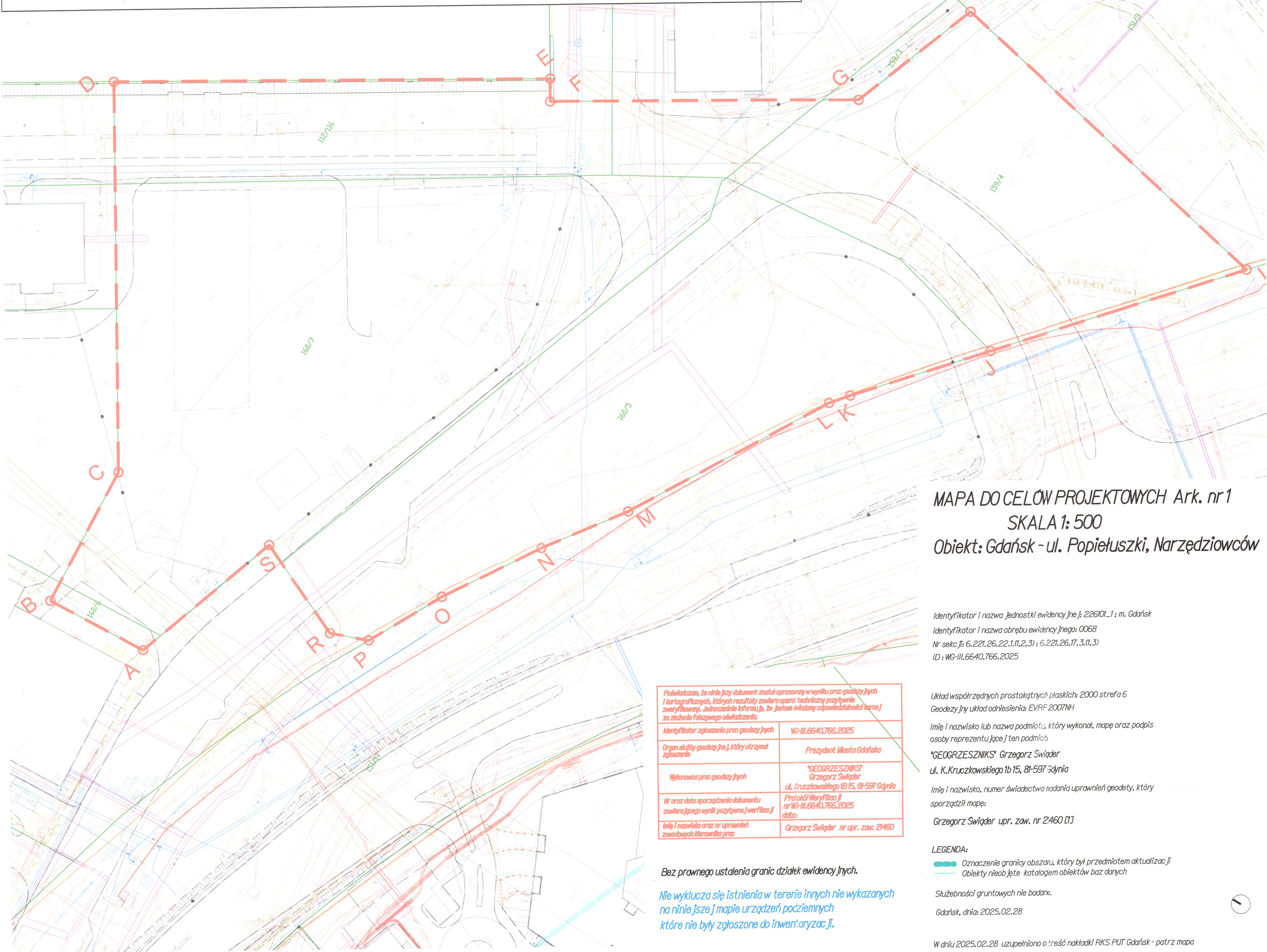
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVIII/379/25
Rady Miasta Gdańska
z dnia 28 sierpnia 2025 r.

(CANIOWEJ

160/4

OBRYSY I NUMERY DZIAŁEK

SYMBOL KIERUNKÓW ŚWIATA



MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH Ark. nr 1
SKALA 1: 500
Obiekt: Gdańsk - ul. Popiełuszki, Narzędziowców

Identyfikator i nazwa jednostki ewidencyjnej: 226101_1; m. Gdańsk
Identyfikator i nazwa obrębu ewidencyjnego: 0068
Nr sekcji: 6.221.26.22.1(1,2,3); 6.221.26.17.3(1,3)
ID: WG-III.6640.766.2025

Układ współrzędnych prostokątnych płaskich: 2000 strefa 6
Geodezyjny układ odniesienia: EVRF 2007/NIH

Imię i nazwisko lub nazwa podmiotu, który wykonał, mapę oraz podpis osoby reprezentującej ten podmiot:

"GEOGRZESZNIK" Grzegorz Świąder
ul. Kruczkowskiego 1b 15, 81-597 Gdynia

Imię i nazwisko, numer świadectwa nadania uprawnień geodety, który sporządził mapę:

Grzegorz Świąder upr. zaw. nr 2460 [1]

LEGENDA:

--- Oznaczenie granicy obszaru, który był przedmiotem aktualizacji
--- Obiekty nieobjęte katalogiem obiektów baz danych

Służebności gruntowych nie badano.

Gdańsk, dnia: 2025.02.28

W dniu 2025.02.28 uzupełniono o treść nakładki RKS PUT Gdańsk - patrz mapa

Gdańsk dn. 2025.02.28

UWAGI

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi uszczegółowienie zgodne z obowiązującymi, w dacie sporządzenia projektu budowlanego, przepisami prawa.

INWESTOR

SCG Stocznia Centrum Gdańsk

SCG Sp. z o.o. S.K.
ul. Narzędziowców 15
80-864 Gdańsk

ARCHITEKT

JEMS ARCHITEKCI

JEMS ARCHITEKCI Sp. z o.o.
ul. Gagarina 28A, 00-754 Warszawa
tel. +48 22 559 28 00, fax +48 22 559 28 03
e-mail: jems@jems.pl

OBIEKT

Inwestycja mieszkaniowa polegająca na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcjami usługowymi, garażami, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w Gdańsku przy ul. Popiełuszki, na części działki ewidencyjnej o nr 159/1, a także na działkach ewidencyjnych o nr 112/116, 159/4, 160/5, 160/6, 160/7 obręb 0068 Gdańsk

FAZA

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

NAZWA RYSUNKU

MAPA Z GRANICĄ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

DATA
06.2025

SKALA
1:500

WN-1

Mapa z granicą inwestycji towarzyszących:

- a) przebudowa pomieszczeń socjalnych Szkoły – (Szkoły Podstawowej nr 57 im. gen. Władysława Andersa z siedzibą w Gdańsku, ul. Aksamitna) na sale dydaktyczne wraz z rozbudową Szkoły o klatkę schodową na części działki nr 69/4, położonej w obrębie ewidencyjnym 0090;
- b) rozbudowa Szkoły – (Szkoły Podstawowej nr 57 im. gen. Władysława Andersa z siedzibą w Gdańsku, ul. Aksamitna) o nową salę gimnastyczną w miejscu istniejącej sali przeznaczonej do rozbiórki wraz z jej przebudową na części działki nr 69/4, położonej w obrębie ewidencyjnym 0090.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVIII/379/25
Rady Miasta Gdańska
z dnia 28 sierpnia 2025 r.

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH
SKALA 1: 500

Obiekt: Gdańsk - ul. Aksamitna 8

Identyfikator i nazwa jednostki ewidencyjnej: 226101_1 M. Gdańsk

Identyfikator i nazwa obrębu ewidencyjnego: 0090

Nr sekcji: 6.221.26.22.3.2; 6.221.26.22.4.1; 6.221.26.22.2.3

ID : 6640.1.1106.2019

Układ współrzędnych prostokątnych płaskich: 2000 strefa 6

Geodezyjny układ odniesienia: Kronsztadt 86 bis

Imię i nazwisko lub nazwa podmiotu, który wykonał, mapę oraz podpis osoby reprezentującej ten podmiot:



LEGENDA:
— OBSZAR OBJĘTY WNIOSEM
— TEREN INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH

 PRIMES STRUCTURAL ENGINEERING		PRIMES sp. z o.o. ul. Kartuska 243a 80-122 Gdańsk tel.: +48 (58) 342 44 20 biuro@primes.pl www.primes.pl	
Tytuł		PRZEBUDOWA SZKOŁY PODSTAWOWEJ NR 57 Z ROZBUDOWĄ O NOWĄ SALĘ SPORTOWĄ I ZMIANĄ ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA FRAGMENTIE DZIAŁKI NR 69/4, POŁOŻONEJ W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM 0090; PRZEBUDOWA POMIĘSZCZEŃ SOCJALNYCH SZKOŁY PODSTAWOWEJ NR 57 NA SALE DYDAKTYCZNE WRAZ Z JEJ ROZBUDOWĄ, POŁOŻONEJ NA DZIAŁCE NR 69/4, POŁOŻONEJ W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM 0090	
Adres		Gdańsk, ul. Aksamitna 8 działka nr 69/4 obr. 0090	
Inwestor		Słocznia Centrum Gdańsk Spółka z o.o. Sp.k 80-864 GDAŃSK, UL. NARZĘDZIOWCÓW 15	
Tytuł		KONCEPCJA	
Branża		ARCHITEKTURA	
Nazwa projektu		GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM	
Skala		1:500	GRUDZIEŃ 2024

Mapa z granicą inwestycji towarzyszących:

- c) przebudowa obszaru zieleni publicznej - części Parku Steffensów o powierzchni około 1,7 ha na fragmentach działek nr 275/2, 278/4, 281/3, 281/4 i 281/5 położonych w obrębie ewidencyjnym 0056;
- d) przebudowa obszaru zieleni publicznej - zieleńca na fragmencie działki nr 151/3, położonej w obrębie ewidencyjnym 0068;
- e) przebudowa drogi publicznej poprzez zagospodarowanie fragmentu pasa drogowego ul. Popiełuszki na fragmencie działki nr 151/17, położonej w obrębie ewidencyjnym 0068.



INWESTYCJA MIESZKANIOWA

Poz. 3217

TEREN INWESTORA - OBSZAR INWESTYCJI
MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

INWESTYCJE TOWARZYSZĄCE

-  PRZEBUDOWA OBSZARU ZIELENI PUBLICZNEJ
- CZĘŚCI PARKU STEFFENSÓW NA FRAGMENTACH DZIAŁEK
NR 275/2, 278/4, 281/3, 281/4 I 281/5 POŁOŻONYCH W OBRĘBIE
EWIDENCYJNYM 0056
-  PRZEBUDOWA OBSZARU ZIELENI PUBLICZNEJ
- ZIELEŃCA NA FRAGMENTCIE DZIAŁKI 151/3 POŁOŻONEJ
W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM 0068
-  PRZEBUDOWA DROGI PUBLICZNEJ POPRZEC
ZAGOSPODAROWANIE FRAGMENTU PASA DROGOWEGO
UL. POPIELUSZKI NA FRAGMENTCIE DZIAŁKI 151/17,
POŁOŻONEJ W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM 0068

0 100

RAYSS
GROUP

Rayss Group Sp. K
ul. Wenus 3, 80-299 Gdańsk
t: (58) 5206890-99, e: biuro@rayssgroup.pl

Projekt: Zespół dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługową w parterach; dz. nr 159/2, 160/4, 160/5, położonych w obrębie ewidencyjnym 0068

Inwestor: SCG sp. z o.o. sp.k
ul. Doki 1, 80-863 Gdańsk

Branża: ARCHITEKTURA KRAJOBRAZU

Podpis:

Autor: dr Joanna Rayss, inż. arch. kraj.
dr inż. arch. Piotr Smolnicki
mgr inż. arch. Jolanta Bartczak

Rysunek:

INWESTYCJE TOWARZYSZĄCE

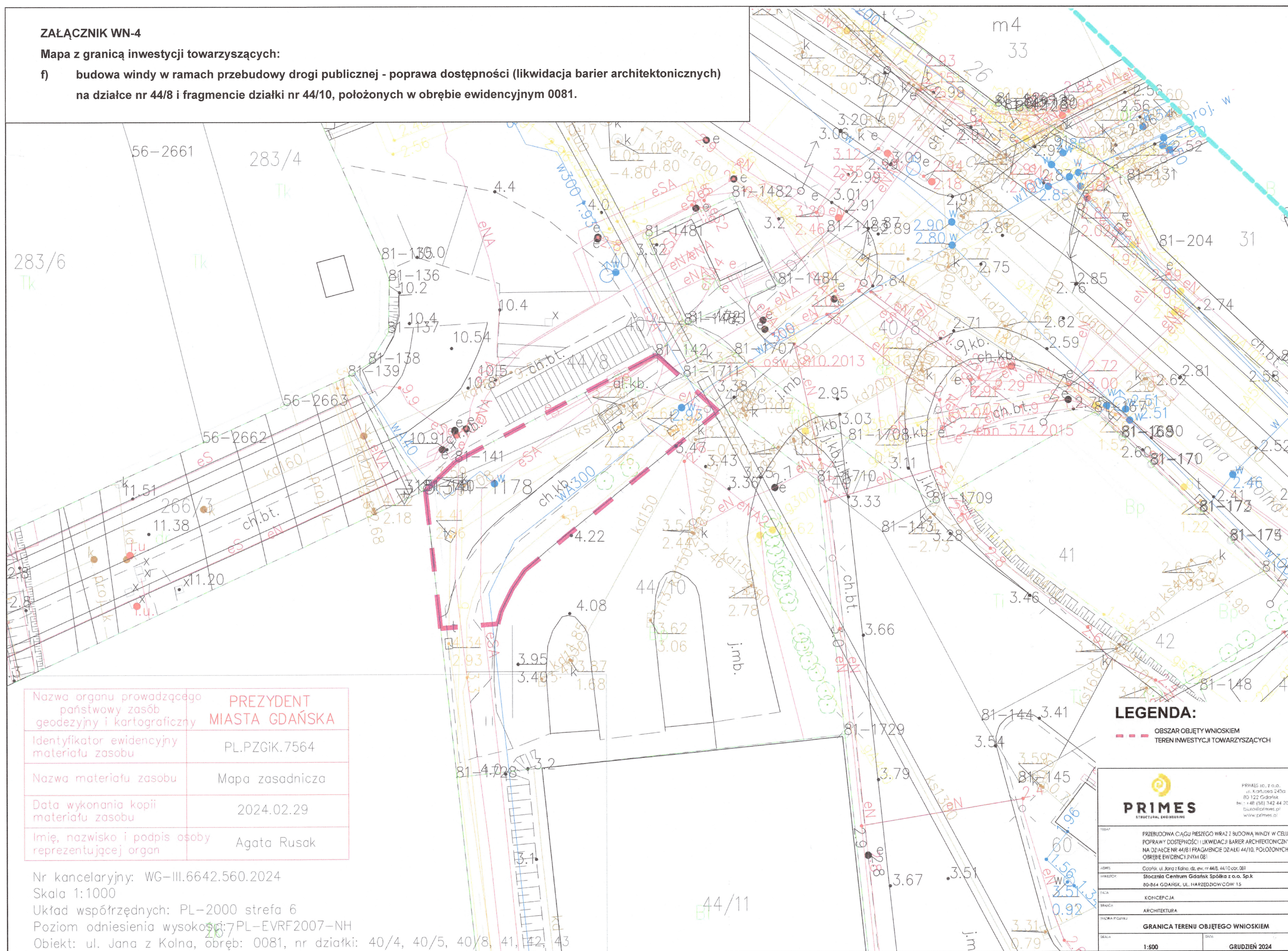
Faza: PB

Skala: 1:2000

Data: 01.2025

Rysunek: R1

f) budowa windy w ramach przebudowy drogi publicznej - poprawa dostępności (likwidacja barier architektonicznych) na działce nr 44/8 i fragmencie działki nr 44/10, położonych w obrębie ewidencyjnym 0081.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVIII/379/25
Rady Miasta Gdańska
z dnia 28 sierpnia 2025 r.

Stocznia Centrum Gdańsk

**Inwestycja mieszkaniowa polegająca na budowie budynków
mieszkalnych wielorodzinnych z funkcjami usługowymi,
garażami, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną
infrastrukturą techniczną**

Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

Lokalizacja na części działki ewidencyjnej o nr 159/1, a także na działkach ewidencyjnych o nr 112/116, 159/4, 160/5, 160/6, 160/7 obręb 0068 Gdańsk, dzielnica Młyniska, ul. ks. Jerzego Popiełuszki



Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

Spis zawartości:

CHR-OT	Opis założeń do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej
CHR-1	Zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowania terenu
CHR-2	Projekt zagospodarowania terenu
CHR-3	Wizualizacje – część 1
CHR-4	Wizualizacje – część 2
CHR-5	Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko
CHR-6	Powiązania z istniejącym uzbrojeniem terenu
CHR-7	Rzut parteru
CHR-8	Rzut kondygnacji podziemnej

Spis treści

1.	LOKALIZACJA	3
1.1.	Podstawowe informacje	3
1.2.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	3
2.	AKTUALNE ZAGOSPODAROWANIE TERENU	3
2.1.	Zieleń i architektura krajobrazu	3
2.2.	Elementy konserwatorskie	3
3.	PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU	4
3.1.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	4
3.2.	Warunki obsługi parkingowej i komunikacyjnej	5
3.3.	Parametry projektowe miejsc do parkowania	6
3.4.	Sposób zagospodarowania odpadów	7
3.5.	Warunki gruntowo-wodne	7
3.6.	Projektowana obsługa infrastrukturą techniczną	8
3.6.1.	Zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzenie ścieków	8
3.6.2.	Sposób odprowadzenia wód opadowych	8
3.6.3.	Podłączenie budynku do sieci elektroenergetycznej	8
3.6.4.	Zaopatrzenie w ciepło	8
3.6.5.	Podłączenie budynku do sieci teletechnicznej	8
3.7.	Budynek S02	8
3.7.1.	Typ budynku	8
3.7.2.	Forma budynku	8
3.7.3.	Elewacja	9
3.7.4.	Konstrukcja, obudowa wykopu i posadowienie	9
3.8.	Budynek S03	9
3.8.1.	Typ budynku	9
3.8.2.	Forma budynku	9
3.8.3.	Elewacja	10
3.8.4.	Konstrukcja, obudowa wykopu i posadowienie	10
3.9.	Instalacje budynkowe SO2 i SO3	10
3.9.1.	Instalacja kanalizacji sanitarnej	10
3.9.2.	Instalacji wody zimnej	10
3.9.3.	Instalacja wody ciepłej	11
3.9.4.	Kanalizacja deszczowa	11
3.9.5.	Instalacja C.O.	11
3.9.6.	Wentylacja	11
3.9.7.	Instalacja elektryczna	11

3.9.8.	Instalacja teletechniczna	11
3.10.	Charakterystyczne parametry techniczne oraz dane	12
3.11.	Ochrona przeciwpożarowa	13
3.11.1.	Odległości od innych obiektów.	13
3.11.2.	Klasyfikacja budynku.	13
3.11.3.	Przewidywana wielkość gęstości obciążenia ogniowego (Qd).	13
3.11.4.	Podział budynku na strefy pożarowe.	13
3.11.5.	Klasa odporności pożarowej budynku oraz odporność ogniowa i stopień rozprzestrzeniania ognia elementów budowlanych.	14

1. Lokalizacja

1.1. Podstawowe informacje

Koncepcja została przygotowana w celu wystąpienia o wydanie uchwały o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących. Obszar objęty wnioskiem położony jest w Gdańsku w dzielnicy Młyniska przy ul. Popiełuszki. Nieruchomość usytuowana na części działki ewidencyjnej o nr 159/1, a także na działkach ewidencyjnych o nr 112/116, 159/4, 160/5, 160/6 i 160/7 obręb 0068 Gdańsk. Powierzchnia terenu inwestycji wynosi 15 508 m².

1.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Planowana inwestycja znajduje się na obszarze przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w Centralnym Pasmie Usługowym.

Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów określone w studium oparte są na kontynuacji rozwoju miasta "do wewnątrz" wypełniając ukształtowane struktury urbanistyczne. Przewiduje się zagospodarowywanie obszaru CPU poprzez intensyfikowanie zabudowy i rozwój funkcji miasto-twórczych. Kluczowe znaczenie mają także poprawa jakości i atrakcyjności przestrzeni publicznych, ochrona walorów przyrodniczych i kulturowych, a także tworzenie nowych wartości wzmacniających tożsamość policentrycznej struktury miasta.

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze wskazaniami studium.

Ponadto warunek nie sprzeczności ze studium nie dotyczy tego terenu jako terenu w przeszłości wykorzystywanego jako teren produkcyjny (art.5 ust.4 pkt 1 ustawy) - załącznik ZF-6

2. Aktualne zagospodarowanie terenu

Opracowywany obszar, którego wieczystym użytkownikiem jest spółka SCG Sp. z o.o. SK., zlokalizowana jest na terenie dawnej Stoczni Gdańskiej. Granice wyznacza ul. Popiełuszki od południa oraz ul. Narzędziowców i brzeg Martwej Wisły od północy. Od strony zachodnio-północnej teren sąsiaduje z historycznymi halami oraz budynkiem usługowym 504A. Po stronie wschodniej znajduje się ważny trakt pieszy "Droga do Wolności", za którym znajdują się historyczne budynki Remizy oraz Dyrekcji Stoczni Cesarskiej.

Aktualnie teren jest niezabudowany, częściowo ogrodzony i zajmowany przez obiekty i infrastrukturę stoczniową. W obszarze opracowania znajdują się nowe utwardzone jezdnie i ścieżki piesze oraz fragmenty historycznych torowisk oraz jezdni brukowych.

2.1. Zieleń i architektura krajobrazu

Na terenie inwestycji znajdują się obszary zielone, na których występują drzewa kolidujące z projektowaną zabudową. Drzewostan jest zróżnicowany i wskazać można drzewa martwe oraz wymagające adaptacji lub przeniesienia zgodnie z inwentaryzacją i waloryzacją zieleni.

Dla inwestycji budowlanej w sąsiedztwie projektowanego terenu wykonano opracowanie pt. „Inwentaryzacja zieleni. Gospodarka drzewostanem” (aut. inż. Arkadiusz Kołodziejski – Zielona Pracownia Agata Kołodziejska. Maj 2021 r.). Inwentaryzacja zidentyfikowała 54 szt. drzew i krzewów, z czego liczne egzemplarze charakteryzują się posuszem.

2.2. Elementy konserwatorskie

Na terenie objętym wnioskiem przeprowadzono w maju 2021 roku inwentaryzację konserwatorską obejmującą elementy wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną oraz rodzaje

nawierzchni, jednocześnie poddając je waloryzacji w kontekście planowanej nowej zabudowy. Jako kluczowe elementy do zachowania wskazano m.in. knagi cumownicze dolnego nabrzeża, polery na górnym poziomie nabrzeża, fragmenty torowisk wraz z towarzyszącą nawierzchnią oraz słup kratownicowy, jako element z możliwością translokacji.

3. Projektowane zagospodarowanie terenu

Opracowanie dotyczy niezabudowanego terenu w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia inwestycji objętej wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Teren składa się z części działki ewidencyjnej o nr 159/1, a także na działkach ewidencyjnych o nr 112/116, 159/4, 160/5, 160/6 i 160/7. Powierzchnia terenu inwestycji wynosi 15 508 m². Projekt uzyskał pozytywną opinię Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3.1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

Przedstawiona koncepcja jest wynikiem analiz i warsztatów architektonicznych, które odbywały się w związku z działaniami zmierzającymi do uzyskania na omawianym obszarze uchwały lokalizacyjnej w oparciu o Ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o Ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Projekt uwzględnia wnioski i uwagi zgłoszone w trakcie konsultacji społecznych przeprowadzonych w marcu 2022 roku. Wypracowane w trakcie warsztatów rozwiązania umożliwiają rozpoczęcie inwestowania na omawianym terenie projektu nowej zabudowy z pozostawieniem przemysłowego charakteru stoczniowej dzielnicy Gdańska.

Opracowanie przedstawia możliwości inwestycyjne terenu w kontekście uwarunkowań otoczenia, powiązań przestrzennych z sąsiadującymi terenami, ochrony wartości kulturowych, rozwoju systemu komunikacyjnego, zgodności z polityką miasta wyrażoną między innymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Gdańska.

Celem opracowania jest stworzenie koncepcji zagospodarowania zawierającej istotne rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne, które będą podstawą do przyjęcia przez Radę m. Gdańsk uchwały o realizacji inwestycji mieszkaniowej. Umożliwi to rozpoczęcie realizacji „żywego miasta” – śródmiejskiej, centro-twórczej, zróżnicowanej funkcjonalnie zabudowy i towarzyszącej jej przestrzeni publicznej zintegrowanej z istniejącą tkanką miejską.

Sposób kształtowania i organizacji zabudowy na tym terenie ma podkreślić charakterystyczny dla tej części Gdańska układ struktury zabudowy przemysłowej, opartej na siatce stoczniowych ulic. Dlatego układ zabudowy ustawionej dłuższymi osiami prostopadle do ulicy i nabrzeży wyznacza historyczny przebieg ulic: Narzędziowców i Monterów.

Przyjęta koncepcja przestrzenna pozwala połączyć istniejącą zabudowę z nowymi budynkami. W tym celu obydwa budynki zostały zaprojektowane z wyraźnie zaznaczonym w ich bryle cokół. W perspektywie ulicy Narzędziowców zabieg ten umożliwi połączenie przestrzenne budynków o skalach nawiązujących do skali zabudowy przy ulicy Elektryków. Widziana z perspektywy Pirsu Wyposażeniowego – zabudowa tworzy kompozycję budynków o różnych kubaturach jednak nie przewyższających zakładanej jako maksymalna wysokości – 30m. Jest to także rozwiązanie, które nawiązuje w skali i rozwiązaniach materiałowych do zabudowy zrealizowanej w ostatnich latach wzdłuż ulicy Popiełuszki.

Powstający w śladzie ulicy Popiełuszki – miejski bulwar został (w ramach ostatnio wydawanych decyzji planistycznych i administracyjnych) podporządkowany zasadzie utrzymania linii zabudowy o wysokości do 30m z lokalnymi zwyczajami (u zbiegu ulic Robotniczej i Popiełuszki – kwartał zabudowy YIT proj. Prof. Rainer Mahlamäki). Konsekwentnie stosuje się jako materiał wykończeniowy – cegłę ceramiczną. Jest to zrozumiałe w kontekście istniejących nieopodal budynków mieszkaniowych w rejonie ulic Robotniczej, Transportowców czy Jaracza. Dlatego w ramach projektu budynku S02 (zabudowa od strony ulicy Popiełuszki) zdecydowano się jako podstawy element wykończenia elewacji - użyć cegły ceramicznej. (Zał. ZG-7 i ZG-8)

S02 – budynek mieszkaniowo usługowy z garażem podziemnym.

Ze szczególną atencją i namysłem zostały ukształtowane sylwety budynków wzdłuż ulicy Popiełuszki; Możliwość wglądu w tereny stoczniowe zarówno z poziomu chodnika jak również z najazdu z estakady wzdłuż ulicy Popiełuszki stały się inspiracją do poszukiwań rozwiązań projektowych dla budynków zaprojektowanych na obrzeżach projektowanego zespołu.

Bryła budynku S02 została zaprojektowana w taki sposób, aby zapewnić możliwość wglądu w kierunku Stoczni z terenów bezpośrednio ją otaczających – od strony Sali BHP, ulicy Nowomiejskiej i ulicy Robotniczej i z ulicy Popiełuszki. Forma budynku – (zwróconego w kierunku ulicy Popiełuszki – krótkimi ścianami szczytowymi) jest próbą ograniczenia do minimum uciążliwości akustycznej generowanej przez ruch kołowy wzdłuż ulicy Popiełuszki.

Budynek S02 to w zasadzie cztery wolnostojące – zwrócone do ulicy Popiełuszki i ulicy Narzędziowców swoimi krótszymi, szczytowymi ścianami – budynki. Połączone ze sobą parterami usługowymi w jeden obiekt - domy swoją formę czerpią z sąsiadujących z nimi i istniejących na terenie stoczni budynków przemysłowych. Dostawione do brył części mieszkalnych – trzony klatek schodowych spięte są z nimi pomostami/kładkami. Przywołują ich postindustrialny rodowód. Stanowią też formę podkreślającą osie widokowe naprowadzające przechodniów w kierunku nabrzeży portowych. Jedną z klatek schodowych stanowi przestrzenne dopełnienie osi widokowej wyznaczonej w Planie Miejsowym wzdłuż ulicy Robotniczej.

Przerzucony nad ulicą Nowomiejską – pomost (łączy sekcje najbliższe skrzyżowania) tworzy rodzaj bramy wjazdowej na teren Stoczni Drewnica. Zawieszone ponad poziomem jezdni, wypełnione zielenią – podwórko wraz z zaprojektowanymi na dachach pawilonów usługowych – terenami zielonymi pozwalają nieco „zmiękczyć” industrialny charakter przestrzeni. Zielone patia zaprojektowane na poziomie drugiej kondygnacji zapewnią mieszkańcom komfortowe warunki zamieszkiwania. Ograniczą też wpływ hałasu ulicznego w kierunku ulicy Narzędziowców projektowanych mieszkań.

Budynki ustawione szczytowymi ścianami do ulicy Narzędziowców wachlarzowo uchylają się w kierunku ulicy Popiełuszki. Podkreślają przestrzenną kontynuację sposobu zagospodarowania tych terenów względem układu zabudowy na obszarze Stoczni Cesarskiej.

Użyte materiały: Cegła ceramiczna jako wykończenie elewacji wzbogacona betowymi nadprożami okien i belek nadproży, konstrukcje obudowy tarasów i trzonów klatek schodowych wykończone betonem architektonicznym są nawiązaniem do stoczniowej architektury.

Obiekt poprzez swoją „transparentność formy” i rodzaj użytych materiałów wykończeniowych zaprasza do zaglądania w kierunku Stoczni i stojących przy nabrzeżach żurawi.

S03 – budynek mieszkaniowo-usługowy z garażem podziemnym.

Trzy ośmiokondygnacyjne skrzydła budynku zwrócone krótszymi ścianami w kierunku nabrzeża – ulicy Monterów i ulicy Narzędziowców. Trzy części połączone w jeden budynek jednokondygnacyjnym cokołem mieszczącym poza lokalami usługowymi zaprojektowany w jego wnętrzu – garaż dla samochodów.

Budynek od strony nabrzeża tworzy linię zabudowy – waterfront; zaprojektowana od strony nabrzeża – pergola pozwala „zbliżyć” się w kierunku nabrzeża portowego; zabieg ten zaciera granice pomiędzy wnętrzem i otoczeniem wokół budynku; zaprojektowana pergola jest stylistycznym odwołaniem do znajdujących się na terenie stoczni – stalowych konstrukcji wsporczych podtrzymujących instalacje gazów technicznych;

Dla uzyskania spójnego wyrazu architektonicznego całego zespołu jako portowo-stoczniowej dzielnicy przyjęte w budynku S03 rozwiązania odwołują się w do architektury przemysłowej; Budynki zaprojektowane jako układ ram z barwionego betonu architektonicznego. Budynki zwieńczone konstrukcjami pergol mają na swoich dachach zaprojektowane duże – dostępne dla wszystkich mieszkańców – tarasy. (Zał. ZG-1)

3.2. Warunki obsługi parkingowej i komunikacyjnej

W obszarze opracowania planowana jest droga wewnętrzna – ul. Narzędziowców – powiązana z istniejącą drogą gminną – ul. Nowomiejską. Od strony północnej granicy opracowania wzdłuż linii

brzegowej projektowany jest pasaż pieszy oraz dojazd do strefy dostaw dla usług – ul. Monterów. Od strony zachodniej poza obszarem opracowania planuje się zjazd z drogi powiatowej – ul. ks. Jerzego Popiełuszki na ul. Narzędziowców.

Drogi wewnętrzne wraz z pasażem pieszo-jezdnym pełnią również funkcję drogi pożarowej z możliwością przejazdu w formie pętli bez zawracania. Zostały utrzymane minimalne wysokości przejazdu oraz promienie skrętu zgodne z przepisami.

Komunikacja piesza zorganizowana jest w sposób dogodny na użytkowników o minimalnej szerokości 1,5m z dodatkowymi przejściami w parterach budynków S02 i S03.

3.3. Parametry projektowe miejsc do parkowania

miejsca do parkowania samochodów osobowych (mp) zgodnie ze wskazaniami dla strefy "B" - strefy ograniczonego parkowania wg LSU	1 mp / 1 mieszkanie - min. zapotrzebowanie 360 mp	zaprojektowano 360 mp
	min. 2% miejsc do parkowania samochodów osobowych z kartą zgodnie z LSU, przy ogólnej liczbie miejsc >301 - min. zapotrzebowanie 8 mp	zaprojektowano 8 mp z kartą
	maks. 32 mp na 1000m ² pow. sprzedaży (min. zapotrzebowanie 0 mp) oraz maks.15 mp. / 100m ² pow. konsumpcyjnej w restauracjach (min. zapotrzebowanie 0 mp)	zaprojektowano 0 mp dla usług
miejsca do parkowania rowerów (mpr)	(dla mieszkań) min. 0,8 mpr / 1 mieszkanie - min. zapotrzebowanie 288 mpr	zaprojektowano ogółem 387 mpr , z czego 78 mpr jest zlokalizowanych na zewnątrz, nie dalej niż 25 m od wejścia oraz 233 mpr jest zadaszonych
	(dla usług) min. 20 mpr / 1000m ² pow. sprzedaży (maks. zapotrzebowanie 33mpr) oraz min. 8 mpr / 100m ² pow. konsumpcyjnej w restauracjach (maks. zapotrzebowanie 66 mpr)	
	Łącznie zapotrzebowanie na mpr wynosi 387 mpr . Należy zapewnić:	
	min. 20% wszystkich miejsc parkingowych dla rowerów zlokalizowanych na zewnątrz, nie dalej niż 25 m od wejścia - min. zapotrzebowanie 78 mpr	
	min. 60% wszystkich miejsc parkingowych dla rowerów zadaszonych - min. zapotrzebowanie 233 mpr	
liczba mieszkań	260 - 360	
pow. użytkowa usług [m2]	3000 - 3300	*przyjęto 50% lokali gastronomicznych oraz 50% lokali handlowych
pow. konsumpcyjna [m2]	750 - 825	*przyjęto 50% pow. lokalu gastronomicznego
pow. sprzedaży/ handlu [m2]	1500 - 1650	

Inwestycja znajduje się w obszarze strefy śródmiejskiej, zgodnie z ustawą zaprojektowano minimalną liczbę miejsc postojowych, co najmniej równą liczbie mieszkań przewidzianych do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej.

W Lokalnych Standardach Urbanistycznych wskaźnik parkingowy jest określony na min.1,0. Dla projektowanej zabudowy o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej zapewniono liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych równą liczbie mieszkań przewidzianych do realizacji.

Zgodnie ze wskaźnikiem w LSU 0,8 dla rowerów w tej strefie zapewniono minimalną wzmaganą liczbę miejsc parkingowych dla rowerów. Miejsca zostały zlokalizowane w dobrze widocznych i łatwo dostępnych przestrzeniach na zewnątrz nie dalej niż 25 m od wejścia lub w wyznaczonych pomieszczeniach.

3.4. Sposób zagospodarowania odpadów

Planuje się pomieszczenia na poziomie parteru do gromadzenia odpadów w pojemnikach umożliwiających segregację i regularny zorganizowany wywóz odpadów. Kalkulacja objętości wytwarzanych odpadów zgodnie z obwieszczeniem Rady Miasta Gdańska, przyjęto wielkość pojemników 1100l, 2 wywozy w ciągu tygodnia oraz podział na frakcje.

częstotliwość wywozów tygodniowo	2	
liczba mieszkańców	618 - 654	
pow. użytkowa usług [m2]	3000 - 3300	*przyjęto 50% lokali gastronomicznych oraz 50% lokali handlowych
pow. konsumpcyjna [m2]	750 - 825	*przyjęto 50% pow. lokalu gastronomicznego
pow. sprzedaży/ handlu [m2]	1500 - 1650	
wskaźnik miejsca konsumpcyjnego [m2]	1,5	

	średnia tygodniowa ilość wytwarzanych odpadów	zapotrzebowanie na śmietniki obj. 1100l	projektowana liczba śmietników obj. 1100l
lokale mieszkalne	50 l x liczba mieszkańców przez częstotliwość wywozów	14 - 15	15
lokale handlowe	5 l x pow. sprzedaży przez częstotliwość wywozów	3 - 4	4
lokale gastronomiczne	20 l x pow. konsumpcyjna przez częstotliwość wywozów oraz wskaźnik miejsca konsumpcyjnego	5	5

3.5. Warunki gruntowo-wodne

Warunki gruntowo-wodne przyjęto na podstawie badań oraz "Projektu koncepcyjnego z analizą zabezpieczenia budynku w fazie realizacji oraz na etapie użytkowania, przed wodami gruntowymi pierwszego i drugiego poziomu oraz przed wodami powodzi o prawdopodobieństwie 1%" sporządzonego w maju 2023 roku przez firmę Biuro Projektów Konstrukcji Budowlanych KiP Sp. z o.o.

Pod względem geomorfologicznym teren projektowanych prac jest położony na obszarze Żuław Gdańskich. Stanowią one rozległą, płaską równinę utworzoną na skutek akumulacyjnej działalności rzeki Wisły.

Dokumentowany teren jest praktycznie płaski, a rzędne powierzchni w miejscu badań osiągają wartości od 1,54 - 2,56 m n.p.m. (w układzie Amsterdam PL-EVRF2007-NH)

Rozpoznane warunki geologiczno-inżynierskie ocenia się jako złożone.

Obiekt wg Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. „w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych” (Dz. U. 2012, poz. 463), należy zaliczyć do drugiej kategorii geotechnicznej.

3.6. Projektowana obsługa infrastrukturą techniczną

3.6.1. Zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzenie ścieków

Zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzenia ścieków do sieci miejskiej zgodnie z warunkami:

L.dz. TU-WT-2457/772/2021/ES; TU-2438/EOD-2352/2023/MP; L.dz.TU-WT-826/471/2021/PD oraz W-T/467/2021/KN; TO/400-467/2021/WW/2023/23/KN

3.6.2. Sposób odprowadzenia wód opadowych

Odprowadzenie wód opadowych do Kanału Martwej Wisły zgodnie z warunkami INZ.2.813.19.2022.EZy z dnia 23.02.2022r.

3.6.3. Podłączenie budynku do sieci elektroenergetycznej

Włączenie w sieć elektro-energetyczna wraz z projektowaną stacją transformatorową na poziomie -1 budynku S02 zgodnie z warunkami: P/23/052086; P/23/052093

3.6.4. Zaopatrzenie w ciepło

Zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej zgodnie z warunkami:

WT/GPEC/00366/2023; WT/GPEC/00325/2023; WT/GPEC/00326/2023.

3.6.5. Podłączenie budynku do sieci teletechnicznej

Zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną zgodnie z warunkami Orange:

2502060052/TTDSILU/MM/01, 2502060051/TTDSILU/MM/01

3.7. Budynek S02

Budynek zlokalizowany pomiędzy ul. Narzędziowców, ul. ks. Jerzego Popiełuszki oraz "Drogą do Wolności".

3.7.1. Typ budynku

Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze i jednopoziomowym garażem podziemnym.

3.7.2. Forma budynku

Budynek o zmiennej wysokości 1-8 kondygnacji nadziemnych i kondygnacja podziemna. Rzut budynku w kształcie zbliżonym do trójkąta wyznaczonego przez sąsiednie ulice. Cztery wolno stojące segmenty połączone parterami usługowymi ustawione krótszymi ścianami do ulic.

Każdy segment składa się dwóch bloków części mieszkalnych połączonych trzonami klatek schodowych o owalnym kształcie. Na dachu parterowej kondygnacji usług zaprojektowano ogólnodostępne zielone patia przynależne do części mieszkaniowej. Komunikacja na patio zapewniona jest przez zewnętrzne schody oraz dźwig. W parterze budynku swoją kontynuację znajdują ważne dla miasta połączenia urbanistyczne, przejazd ul. Nowomiejskiej (pomost tworzący "bramę wjazdową" na teren Stoczni Drewnica) oraz przejścia piesze na osi ul. Robotniczej i "Żółtego Wia-dukta".

Komunikacja pionowa budynku oparta jest na pięciu klatkach schodowych schodzących do kondygnacji -1. Każdy trzony wyposażony jest w dźwig osobowy. Układ komunikacji poziomej korytarzowy.

3.7.3. Elewacja

Elewacja wentylowana wykończona cegłą ceramiczną mocowaną na systemowej podkonstrukcji. Nadproża okienne oraz trzony klatek schodowych wykończone prefabrykatami w technologii betonu architektonicznego. Balustrady oraz ekrany na poziomie dachu zaprojektowano z siatki cięto-ciągniętej.

Okna w części mieszkaniowej zaprojektowano w konstrukcji drewnianej lub z profili aluminiowych, szklone.

W poziomie parterów witryny usługowe oraz wejścia do klatek schodowych zaprojektowano z profili aluminiowych, szklone.

W poziomie dachu zaprojektowano świetliki doświetlające klatki schodowe, wykorzystywane jednocześnie do oddymiania dróg komunikacji pionowej.

3.7.4. Konstrukcja, obudowa wykopu i posadowienie

Części mieszkalne oraz usługowe budynku S02 zostaną wykonane w konstrukcji żelbetowej płytowo-słupowej, połączone z trzonami klatek schodowych.

Z uwagi na występowanie poniżej poziomu posadowienia gruntów słabonośnych, przewidziano posadowienie pośrednie na palach, zagłębionych w gruntach nośnych. Pale zostaną zwieńczone płytą fundamentową, z przegłębieniami pod szyby windowe i pomieszczenia technologiczne.

Obudowa wykopów zostanie wykonana ze ścian szczelinowych, zglębionych w piaskach nośnych ok 9-13m poniżej poziomu posadowienia. Bezpośrednio poniżej poziomu posadowienia, w poziomie spodu wykopu, przewidziano wykonanie poziomej opaski wokół ścian szczelinowych z cemento-gruntu w technologii iniekcji ciśnieniowej jet grouting. Zostanie ona powiązana z palami, projektowanymi pod płytą fundamentową.

Szczegóły dot. konstrukcji, obudowy wykopu i posadowienia zostały opisane w "Projekcie koncepcyjnym z analizą zabezpieczenia budynku w fazie realizacji oraz na etapie użytkowania, przed wodami gruntowymi pierwszego i drugiego poziomu oraz przed wodami powodzi o prawdopodobieństwie 1%" sporządzonego w maju 2023 roku przez firmę Biuro Projektów Konstrukcji Budowlanych KiP Sp. z o.o.

Ściany oraz słupy konstrukcyjne zaprojektowano jako monolityczne, żelbetowe. Biegi schodowe w części nadziemnej prefabrykowane.

3.8. Budynek S03

Budynek zlokalizowany pomiędzy ul. Narzędziowców, ul. Monterów na brzegi Martwej Wisły oraz "Drogą do Wolności".

3.8.1. Typ budynku

Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze i garażem na poziomie parteru oraz jednopoziomowym podziemnym.

3.8.2. Forma budynku

Jednokondygnacyjna baza budynku mieści garaż, obudowany lokalami usługowymi dostępnymi z chodników i ciągów pieszo jezdnych. Na bazie ustawione są trzy siedmiokondygnacyjne segmenty mieszczące lokale mieszkalne. Ustawienie budynków ścianami szczytowymi w kierunku wody pozwala na wgląd mieszkańców w kierunku wody. Ostatnia kondygnacja jest wycofana względem niższej tworząc tarasy przynależne do mieszkań na najwyższej kondygnacji.

Na dachu lokali usługowych i garażu zaprojektowano ogólnodostępne patio połączone z kładką widokową znajdującą się na nabrzeżu portowym.

Komunikacja pionowa budynku oparta jest na czterech klatkach schodowych schodzących do kondygnacji -1. Każdy trzony wyposażony jest w dźwиг osobowy. Układ komunikacji poziomej korytarzowy.

3.8.3. Elewacja

Elewacja wentylowana wykończona barwionymi w masie prefabrykatami z betonu architektonicznego. Zewnętrzne słupy podpierające loggie i tarasy zaprojektowano jako betonowe o zmiennym przekroju, podsufitki w kolorze żółtym oraz balustrady z siatki cięto-ciągnionej.

Okna w części mieszkaniowej zaprojektowano w konstrukcji drewnianej lub z profili aluminiowych, szklone.

W poziomie parterów witryny usługowe oraz wejścia do klatek schodowych zaprojektowano z profili aluminiowych, szklone.

W poziomie dachu zaprojektowano świetliki doświetlające klatki schodowe, wykorzystywane jednocześnie do oddymiania dróg komunikacji pionowej.

3.8.4. Konstrukcja, obudowa wykopu i posadowienie

Części mieszkalne oraz usługowe budynku S02 zostaną wykonane w konstrukcji żelbetowej płytowo-słupowej, połączone z trzonami klatek schodowych.

Z uwagi na występowanie poniżej poziomu posadowienia gruntów słabonośnych, przewidziano posadowienie pośrednie na palach, zagłębionych w gruntach nośnych. Pale zostaną zwieńczone płytą fundamentową, z przegłębieniami pod szyby windowe i pomieszczenia technologiczne.

Obudowa wykopów zostanie wykonana ze ścian szczelinowych, zgłębionych w piaskach nośnych ok 9-13m poniżej poziomu posadowienia. Bezpośrednio poniżej poziomu posadowienia, w poziomie spodu wykopu, przewidziano wykonanie poziomej opaski wokół ścian szczelinowych z cemento-gruntu w technologii iniekcji ciśnieniowej jet grouting. Zostanie ona powiązana z palami, projektowanymi pod płytą fundamentową.

Szczegóły dot. konstrukcji, obudowy wykopu i posadowienia zostały opisane w "Projekcie koncepcyjnym z analizą zabezpieczenia budynku w fazie realizacji oraz na etapie użytkowania, przed wodami gruntowymi pierwszego i drugiego poziomu oraz przed wodami powodzi o prawdopodobieństwie 1%" sporządzonego w maju 2023 roku przez firmę Biuro Projektów Konstrukcji Budowlanych KiP Sp. z o.o.

Ściany oraz słupy konstrukcyjne zaprojektowano jako monolityczne, żelbetowe. Biegi schodowe w części nadziemnej prefabrykowane.

3.9. Instalacje budynkowe S02 i S03

3.9.1. Instalacja kanalizacji sanitarnej

W budynku przewiduje się wykonanie instalacji: kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, odwodnienia parkingu podziemnego włączonego do kanalizacji sanitarnej, odwodnienia pomieszczeń technicznych włączonego do kanalizacji sanitarnej, instalacji wodociągowej wody zimnej wraz z zabezpieczeniem p.poż w halach garażowych, instalacji ciepłej wody użytkowej.

3.9.2. Instalacji wody zimnej

Źródłem wody zimnej będzie miejska sieć wodociągowa. Planuje się wykonanie dwóch przyłączy wodociągowych po jednym do każdego z budynków, zlokalizowanych na poziomie kondygnacji podziemnej. Zakłada się instalację wody na cele użytkowe oraz na cele hydrantowe.

3.9.3. Instalacja wody ciepłej

Woda ciepła będzie przygotowywana w węźle cieplnym. Rurociągi wody ciepłej z cyrkulacją doprowadzone będą pod stropem kondygnacji -1 do szachtów instalacyjnych klatkowych. Na każdym piętrze do szachtu wprowadzone są podejścia rurociągów wody ciepłej i zimnej zasilających armaturę czerpialną w mieszkaniach.

3.9.4. Kanalizacja deszczowa

Wody deszczowe z terenu inwestycji będą w maksymalnym stopniu retencjonowane na terenie inwestycji przez zastosowanie rozwiązań technicznych opóźniających spływ wody oraz rozsączanie na terenach zielonych. Takich jak: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające. Zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej/ półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów komunikacyjnych.

Nadmiar wody będzie odprowadzony przelewem do miejskiego kolektora zbiorczego oraz Kanału Martwej Wisły.

3.9.5. Instalacja C.O.

Podłączanie budynku z przebudowywanej miejskiej sieci ciepłowniczej 2xDn 125 do indywidualnego węzła cieplnego 3-funkcyjnego z układem pomiarowo-rozliczeniowym. Węzeł zlokalizowany na kondygnacji -1.

Projekt zakłada ogrzewanie mieszkań i lokali usługowych grzejnikami płytowymi, kanałowymi i drabinkowymi.

3.9.6. Wentylacja

Mieszkania wyposażone będą w wentylację mechaniczną wyciągową z pomieszczeń kuchni, łazienek, WC i garderoby. Przewody wentylacyjne wyprowadzone ponad dach. Nawiew do pomieszczeń mieszkalnych będzie zapewniony przez nawiewniki okienne lub ściennie.

Dla klatek schodowych zaprojektowano niezależny system oddymiania z klapami pożarowymi w dachu.

W garażu zaprojektowano wentylację bytową oraz wentylację oddymiającą hali parkingowej. Przedsionki ppoż. będą miały zapewnioną niezależną wentylację z nawiewem mechanicznym z wentylatorów.

Lokale usługowe będą wyposażane w wentylację bytową, w lokalach przygotowanych pod gastronomię przewidziano rezerwę pod wentylację okapową kuchni.

3.9.7. Instalacja elektryczna

Wewnętrzne linie zasilające zostaną wyprowadzone z pomieszczeń technicznych zlokalizowanych w budynkach do systemowych rozdzielnic budynkowych zawierających układy licznikowe.

Przeciwpowozarowe wyłączniki prądu planuje się przy wejściach do klatek schodowych.

Planowane obiekty będą wyposażone w instalację odgromową zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3.9.8. Instalacja teletechniczna

Dla potrzeb rozprowadzenia instalacji technicznych oraz przyłączy telekomunikacyjnych wewnątrz budynków zaprojektowano kanalizację techniczną. Kanalizacja umożliwia wprowadzenie sieci dostawców do zapewnienia zasilania lokali w sygnały telekomunikacyjne. Na dachach należy zapewnić maszty antenowe dla potrzeb przedsiębiorstw telekomunikacyjnych.

3.10. Charakterystyczne parametry techniczne oraz dane

powierzchnia terenu inwestycji [m2]	15508	100%	
powierzchnia zabudowy [m2]	6366	41%	
powierzchnia biologicznie-czynna (PBC) [m2]	3877	25%	
pow. użytkowa mieszkań (PUM) [m2]	17300-18300		
pow. użytkowa usług (PUU) [m2]	3000-3300		
pow. sprzedaży [m2]	1500-1650		
pow. konsumpcyjna [m2]	750-825		
wysokość budynku [m]	27,8		
intensywność nadziemna	2,15		
intensywność	2,89		
liczba mieszkań	260-360		
liczba mieszkańców	618-654		
	S03	S02	RAZEM
powierzchnia całkowita nadziemna [m2]	15 427	17 879	33 307
powierzchnia całkowita [m2]	20 673	24 206	44 879
liczba kondygnacji nadziemnych [m2]	8	8	
liczba kondygnacji podziemnych [m2]	1	1	
wysokość kondygnacji powtarzalnej [m]	3,09	3,04	
wysokość kondygnacji parteru [m]	5,00	5,38	
wysokość kondygnacji podziemnej [m]	4,875	4,875	
kubatura nadziemna [m3]	54 132	61 029	
kubatura [m3]	79 706	91 869	
liczba miejsc parkingowych (standardowych)	189	163	352
liczba miejsc parkingowych z kartą (wewnątrz hal)	3	3	6
liczba miejsc parkingowych z kartą (na zewnątrz)	1	1	2
liczba miejsc parkingowych (łącznie)			360 (w tym 8 mp z kartą)
liczba miejsc do parkowania rowerów (łącznie)			387

Ze względu na powierzchnie parkingową powyżej (0,5 ha) planowane przedsięwzięcie zostało zaliczone do grupy inwestycji „potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko” z tzw. II grupy wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 26 czerwca 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019, poz. 1839), ze względu na powierzchnię parkingową powyżej 0,5ha, na podstawie zapisu Par. 3 ust.1 pkt 58 (zał. rys nr CHR-7, CHR-8).

Dla projektowanej inwestycji została wydana z klauzulą ostateczności" Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach,, nr WŚ-I.6220.II.110D.2021.AN z dnia 31.08.2023r (zał. ZF-2)

W trakcie prowadzenia prac projektowych zmianie uległo rozporządzenie (Dz.U. 2023 poz. 1724) z dnia 29.08.2023. Obecnie inwestycja nie podlega kwalifikacji jako inwestycja mogąca znacząco oddziaływać na środowisko.

3.11. Ochrona przeciwpożarowa

3.11.1. Odległości od innych obiektów.

Najbliższy budynek zlokalizowany w odległości 14,3 m od innej zabudowy z dachem bez potwierdzenia o stopniu rozprzestrzeniania ognia. Ściany budynku wymagają klasy odporności ogniowej na 65% powierzchni ściany. W stosunku do granic sąsiednich działek została zachowana odległość nie mniejsza niż 4 m.

3.11.2. Klasyfikacja budynku.

W budynku będą występowały niżej wymienione strefy pożarowe ZL:

ZL I, ZL III - lokale usługowe, na poziomie 01. W lokalach handlowo-usługowych może przebywać do 50 osób, w lokalach gastronomicznych ponad 50 osób jednocześnie.

ZL IV – od poziomu 02 do poziomu 08 – oraz strefy wejścia do części mieszkalnej.

3.11.3. Przewidywana wielkość gęstości obciążenia ogniowego (Qd).

Gęstość obciążenia ogniowego w garażu i pomieszczeniach technicznych nie przekroczy 500 MJ/m².

3.11.4. Podział budynku na strefy pożarowe.

W budynku zastosowano podział na strefy pożarowe, których powierzchnie nie przekraczają 5000 m². Garaże na kondygnacji -1 o powierzchni 4834 m² pod budynkiem S03, garaż pod budynkiem S02 o powierzchni 3800 m², oraz o powierzchni 1967 m². Garaż na poziomie parteru pod budynkiem S03 o powierzchni 1660 m². Wydzielono również strefy pożarowe - komórki lokatorskie i pomieszczenia techniczne.

Część mieszkalna podzielono na strefy pożarowe, które stanowią poszczególne segmenty budynku S03, przy czym wieża zachodnia podzielona w pionie na dwie strefy pożarowe.

W budynku S02 strefy pożarowe stanowią segmenty wraz z łączącymi je klatkami schodowymi

Wydzielono również strefy techniczne, przedsionki przeciwpożarowe

Ściany oddzielenia przeciwpożarowego zaprojektowano w klasie REI 120 z materiałów niepalnych. Drzwi i inne zamknięcia na granicy stref pożarowych mają klasę odporności ogniowej EI 60. W ścianach zewnętrznych na granicach stref pożarowych zapewniono pas z materiałów niepalnych o szerokości 2 m i klasie odporności ogniowej EI 60, lub ścianę oddzielenia przeciwpożarowego wysunięto co najmniej 0,3 m poza lico ściany zewnętrznej.

Strefy pożarowe w części niższej projektuje się z dachami RE 30 na odległości co najmniej 8 m od ścian zewnętrznych z oknami stref pożarowych części wyższych.

Oddzielenie garaży od stref pożarowych ZL – pozostałej części budynku dokonano poprzez przedsionki przeciwpożarowe zamykane drzwiami EI 30. Przedsionek przeciwpożarowy powinien mieć wymiary rzutu poziomego nie mniejsze niż 1,4x1,4 m, ściany i strop, a także osłony lub obudowy przewodów i kabli elektrycznych z wyjątkiem wykorzystywanych w przedsionku — o klasie odporności ogniowej co najmniej EI 60 wykonane z materiałów niepalnych.

3.11.5. Klasa odporności pożarowej budynku oraz odporność ogniowa i stopień rozprzestrzeniania ognia elementów budowlanych.

Budynki będą wykonane w klasie B odporności pożarowej na kondygnacjach podziemnych i parterze, pozostałe segmenty na kondygnacjach nadziemnych będą w klasie C odporności pożarowej.

Odporność ogniowa podstawowych elementów budynku :

Elementy projektowane występujące w strefach pożarowych powinny odpowiadać wymaganiom w zakresie klas odporności ogniowej oraz stopnia rozprzestrzeniania ognia w sposób przedstawiony w poniższej tabeli .

Klasa odporności pożarowej budynku	Klasa odporności ogniowej elementów budynku					
	główna konstrukcja nośna	konstrukcja dachu	strop[1]	ściana zewnętrzna[1],[2]	ściana wewnętrzna [1]	przekrycie dachu
1	2	3	4	5	6	7
"B"	R 120	R 30	REI 60	EI 60 (o↔i)	EI 30	RE 30
"C"	R 60	R 15	REI 60	EI 30 (o↔i)	EI 15	RE 15

Oznaczenia w tabeli:

R - nośność ogniowa (w minutach), określona zgodnie z Polską Normą dotyczącą zasad ustalania klas odporności ogniowej elementów budynku,

E - szczelność ogniowa (w minutach), określona jw.,

I - izolacyjność ogniowa (w minutach), określona jw.,

(-) - nie stawia się wymagań.

[1] Jeżeli przegroda jest częścią głównej konstrukcji nośnej, powinna spełniać także kryteria nośności ogniowej (R) odpowiednio do wymagań zawartych w kol. 2 i 3 dla danej klasy odporności pożarowej budynku.

[2] Klasa odporności ogniowej dotyczy pasa międzykondygnacyjnego wraz z połączeniem ze stropem.

Klasa odporności ogniowej biegów i spoczników schodów - R 60, NRO.

Samodzielne pomieszczenia mieszkalne wydzielone między sobą oraz od dróg komunikacji ogólnej przegrodami w klasie odporności ogniowej minimum EI 30.

Obudowa klatki schodowej ścianami i stropem w klasie odporności ogniowej minimum EI 60 oraz zamknięcie jej drzwiami w klasie odporności ogniowej minimum EI 30.

Powyżej 25 m od poziomu terenu okładzina elewacyjna i jej zamocowanie mechaniczne, a także izolacja cieplna ściany zewnętrznej projektowane z materiałów niepalnych. Wszystkie w/w elementy NRO nierozprzestrzeniające ognia. Drzwi o deklarowanej odporności ogniowej będą zaopatrzone w samozamykacze.

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji. Szczegółowe rozwiązania projektowe zostaną opracowane na etapie sporządzenia projektu budowlanego.

ZAPOTRZEBOWANIE NA WODĘ, ENERGIĘ ORAZ SPOSÓB ODPROWADZANIA LUB OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW, A TAKŻE INNYCH POTRZEB W ZAKRESIE UZBROJENIA TERENU, NIEZBĘDNEJ LICZBY MIEJSC POSTOJOWYCH, JAK RÓWNIEŻ SPOSOBU ZAGOSPODAROWANIA ODPADÓW

SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA ODPADÓW		
Pomieszczenia na poziomie parteru do gromadzenia odpadów w pojemnikach umożliwiających segregację i regularny zorganizowany wywóz odpadów. Kalkulacja objętości wytwarzanych odpadów zgodne z obwieszczeniem Rady Miasta Gdańska.		
częstotliwość wywozów tygodniowo	2	
liczba mieszkańców	618 - 654	
pow. użytkowa usług [m ²]	3000 - 3300	*przyjęto 50% lokali gastronomicznych oraz 50% lokali handlowych
pow. konsumpcyjna [m ²]	750 - 825	*przyjęto 50% pow. lokalu gastronomicznego
pow. sprzedaży/ handlu [m ²]	1500 - 1650	
wskaźnik miejsca konsumpcyjnego [m ²]	1,5	

ZAPOTRZEBOWANIE		ZAPROJEKTOWANO	
	średnia tygodniowa ilość wytwarzanych odpadów	zapotrzebowanie na śmietniki obj. 1100l	projektowana liczba śmietników obj. 1100l
lokale mieszkalne	50 l x liczba mieszkańców przez częstotliwość wywozów	14 - 15	15
lokale handlowe	5 l x pow. sprzedaży przez częstotliwość wywozów	3 - 4	4
lokale gastronomiczne	20 l x pow. konsumpcyjna przez częstotliwość wywozów oraz wkaźnik miejsca konsumpcyjnego	5	5

ZAPOTRZEBOWANIE NA MIEJSCA DO PARKOWANIA		
liczba mieszkań	260 - 360	
pow. użytkowa usług [m ²]	3000 - 3300	*przyjęto 50% lokali gastronomicznych oraz 50% lokali handlowych
pow. konsumpcyjna [m ²]	750 - 825	*przyjęto 50% pow. lokalu gastronomicznego
pow. sprzedaży/ handlu [m ²]	1500 - 1650	
ZAPOTRZEBOWANIE		ZAPROJEKTOWANO
miejsca do parkowania samochodów osobowych (mp) zgodnie ze wskaźnikami dla strefy "B" – ograniczonego parkowania wg LSU	1 mp / 1 mieszkanie (min. zapotrzebowanie 360 mp)	zaprojektowano 360 mp
	min. 2% miejsc do parkowania samochodów osobowych z kartą zgodnie z LSU, przy ogólnej liczbie miejsc > 301 (min. zapotrzebowanie 8 mp)	zaprojektowano 8 mp z kartą
	maks. 32 mp na 1000m ² pow. sprzedaży (min. zapotrzebowanie 0 mp) oraz maks. 15 mp. / 100m ² pow. konsumpcyjnej w restauracjach (min. zapotrzebowanie 0 mp)	zaprojektowano 0 mp dla usług
miejsca do parkowania rowerów (mpr)	(dla mieszkań) min. 0,8 mpr / 1 mieszkanie (min. zapotrzebowanie 288 mpr)	zaprojektowano ogółem 387 mpr , z czego 78 mpr jest zlokalizowanych na zewnątrz, nie dalej niż 25 m od wejścia oraz 233 mpr jest zadaszonych
	(dla usług) min. 20 mpr / 1000m ² pow. sprzedaży (min. zapotrzebowanie 33mpr) oraz min. 8 mpr / 100m ² pow. konsumpcyjnej w restauracjach (min. zapotrzebowanie 66 mpr)	
	Łączne zapotrzebowanie na mpr wynosi 387. Należy zapewnić: min. 20% wszystkich miejsc parkingowych dla rowerów zlokalizowanych na zewnątrz, nie dalej niż 25 m od wejścia (min. zapotrzebowanie 78 mpr) min. 60% wszystkich miejsc parkingowych dla rowerów zadaszonych (min. zapotrzebowanie 233 mpr)	

ZAPOTRZEBOWANIE NA MEDIA		
MEDIA	NUMERY WARUNKÓW	SPOSÓB PRZYŁĄCZENIA / ZAPOTRZEBOWANIE
sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej	Warunki GIWK: L.dz. TU-WT-2457/772/2021/ES; TU-2438/EOD-2352/2023/MP; L.dz.TU-WT-826/471/2021/PD; W-T/467/2021/KN; TO/400-467/2021/WW/2023/23/KN	Zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Przewidywane średniodobowe zapotrzebowanie na wodę: Qśr = 126 000 l/db. Odprowadzenie wody kanałem sanitarnym do istniejącej komory kolektora WM-1 oraz do miejskiej kanalizacji sanitarnej
sposób odprowadzania wody opadowej	Warunki Urzędu Morskiego w Gdyni: INZ.2.813.19.2022.EŻy z dnia 23.02.2022r.	Odprowadzenie wód opadowych do Kanału Martwej Wisły
energia elektryczna (moc przyłączeniowa)	Warunki Energa-Operator S.A.: P/23/052086; P/23/052093	Sieć elektroenergetyczna Energa-operator SA: dla budynku SO2 moc przyłączeniowa 1104,5 kW; dla budynku SO3 moc przyłączeniowa 1212,5 kW
zapotrzebowanie na ciepło	Warunki GPEC: WT/GPEC/00366/2023; WT/GPEC/00325/2023; WT/GPEC/00326/2023	Przyłącze z przeznaczonej do przebudowy sieci ciepłowniczej wysokoparametrowej preizolowanej: dla budynku SO2 przewidywane zapotrzebowanie Q c.o.= 1040 kW dla budynku SO3 przewidywane zapotrzebowanie Q c.o.= 830 kW
telekomunikacja	Warunki Orange: 2502060052/TTDSILU/MM/01; 2502060051/TTDSILU/MM/01	Przyłączenie rurociągiem doziemnym do istniejącego obiektu (studnia telekomunikacyjna) przy ul. Stefana Jaracza (dz. 226101_1.0081.3/2)

UWAGI

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi uszczegółowienie zgodne z obowiązującymi, w dacie sporządzenia projektu budowlanego, przepisami prawa.

INWESTOR



Stocznia Centrum Gdańsk

SCG Sp. z o.o. S.K.
ul. Narzędziowców 15
80-864 Gdańsk

ARCHITEKT

J E M S A R C H I T E K T K I

JEMS ARCHITEKCI Sp. z o.o.
ul. Gagarina 28A, 00-754 Warszawa
tel. +48 22 559 28 00, fax +48 22 559 28 03
e-mail:jems@jems.pl

OBIEKT

Inwestycja mieszkaniowa polegająca na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcjami usługowymi, garażami, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w Gdańsku przy ul. Popieluszki, na części działki ewidencyjnej o nr 159/1, a także na działkach ewidencyjnych o nr 112/116, 159/4, 160/5, 160/6, 160/7 obręb 0068 Gdańsk

FAZA

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

NAZWA RYSUNKU

ZAPOTRZEBOWANIE NA WODĘ, ENERGIĘ ORAZ SPOSÓB ODPROWADZANIA LUB OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW, A TAKŻE INNYCH POTRZEB W ZAKRESIE UZBROJENIA TERENU, NIEZBĘDNEJ LICZBY MIEJSC POSTOJOWYCH, JAK RÓWNIEŻ SPOSOBU ZAGOSPODAROWANIA ODPADÓW

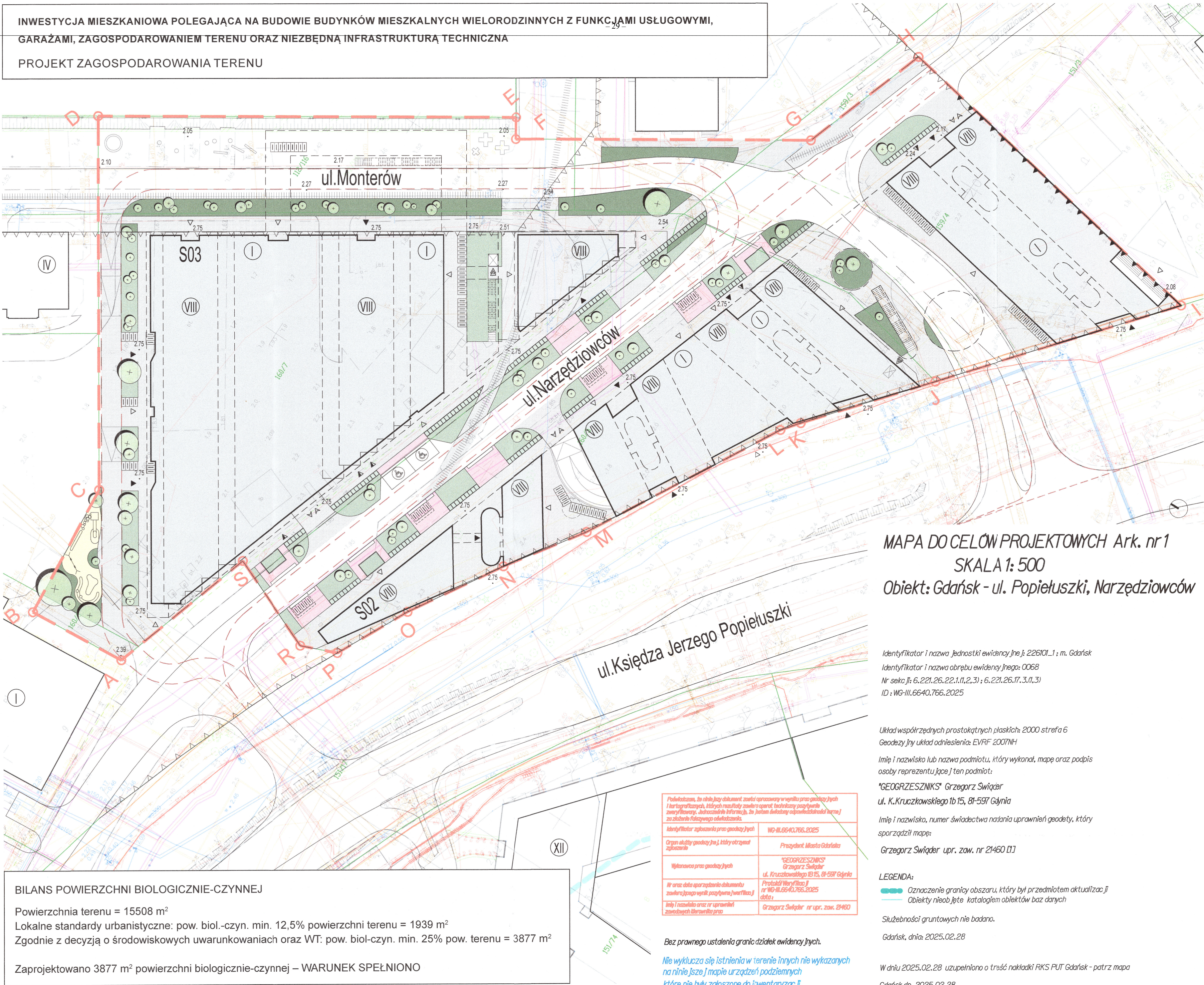
DATA 06.2025

SKALA

CHR-1

INWESTYCJA MIESZKANIOWA POLEGAJĄCA NA BUDOWIE BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z FUNKCJAMI USŁUGOWYMI, GARAŻAMI, ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU



- LEGENDA
- GRANICA TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
 - NIEPRZECRACZALNA LINIA ZABUDOWY Poz. 3217 wg. mppz Gdańsk Nowe Miasto - Stocznia, Plac Solidarności
 - OBYWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY wg. mppz Gdańsk Nowe Miasto - Stocznia, Plac Solidarności
 - NAZWA BUDYNKU
 - OBRYŚ DACHÓW
 - OBRYŚ PARTERU
 - OBRYŚ KONDYGNACJI PODZIEMNEJ
 - DROGA POŻAROWA
 - OBRYSY I NUMERY DZIAŁEK
 - RZĘDNA PROJEKTOWANA
 - LICZBA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
 - GŁÓWNE WEJŚCIA DO BUDYNKU
 - WJAZD I WYJAZD Z KONDYGNACJI PODZIEMNEJ
 - WEJŚCIE DO USŁUG NA PARTERZE
 - WEJŚCIE DO MIEJSCA GROMADZENIA ODPADÓW zlokalizowanego tylko na poziomie parteru
 - WEJŚCIE DO PUBLICZNEJ WINDY NA POZIOM TARASÓW
 - PROJEKTOWANE BUDYNKI
 - PLAC ZABAW
 - 100% POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE-CZYNNEJ
 - 50% POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE-CZYNNEJ
 - PROJEKTOWANA POSADZKA BRUKOWA
 - DRZEWA I KRZEWY
 - NISKA ROŚLINNOŚĆ PRZY PRZESTRZENI REKREACJI
 - PRZESTRZEŃ REKREACJI / MAŁA ARCHITEKTURA
 - MIEJSCA POSTOJOWE DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH ZAPATKOWANYCH W KARTĘ PARKINGOWĄ
 - SCHODY
 - ODTWORZONY PRZEBIEG TORÓW
 - MIEJSCA DO PARKOWANIA ROWERÓW
 - POCHYLNIA
 - SYMBOL KIERUNKÓW ŚWIATA
 - SYMBOL WINDY PUBLICZNEJ

Na rysunku uwzględniono elementy z obowiązującego mppz Gdańsk Nowe Miasto - Stocznia, Plac Solidarności: obowiązującą i nieprzekraczalną linie zabudowy, których zgodnie z Ustawą inwestycja mieszkaniowa nie musi spełniać.

UWAGI

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzenia projektu budowlanego, przepisami prawa.

INWESTOR

SCG Sp. z o.o. S.K.
ul. Narzędziowców 15
80-864 Gdańsk

ARCHITEKT

JEMS ARCHITEKCI

JEMS ARCHITEKCI Sp. z o.o.
ul. Gagarina 28A, 00-754 Warszawa
tel. +48 22 559 28 00, fax +48 22 559 28 03
e-mail: jems@jems.pl

OBIEKT

Inwestycja mieszkaniowa polegająca na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcjami usługowymi, garażami, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w Gdańsku przy ul. Popiełuszki, na części działki ewidencyjnej o nr 159/1, a także na działkach ewidencyjnych o nr 112/116, 159/4, 160/5, 160/6, 160/7 obręb 0068 Gdańsk

FAZA

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

NAZWA RYSUNKU

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

DATA 06.2025 SKALA 1:500

CHR-2

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH Ark. nr 1
SKALA 1: 500

Obiekt: Gdańsk - ul. Popiełuszki, Narzędziowców

Identyfikator i nazwa Jednostki ewidencyjnej: 226101.1; m. Gdańsk
Identyfikator i nazwa obrębu ewidencyjnego: 0068
Nr sekcji: 6.221.26.22.1(1,2,3); 6.221.26.17.3(1,3)
ID : WG-III.6640.766.2025

Układ współrzędnych prostokątnych płaskich: 2000 strefa 6
Geodezyjny układ odniesienia: EVRF 2007NH

Imię i nazwisko lub nazwa podmiotu, który wykonał, mapę oraz podpisał osobą reprezentującą ten podmiot:

"GEOGRZESZNIK" Grzegorz Świąder
ul. K. Kruczkowskiego 1b 15, 81-597 Gdynia

Imię i nazwisko, numer świadectwa nadania uprawnień geodety, który sporządził mapę:

Grzegorz Świąder upr. zaw. nr 21460 [1]

LEGENDA:

- Oznaczenie granicy obszaru, który był przedmiotem aktualizacji
- Obiekty nieobjęte katalogiem obiektów baz danych

Służeбноśc gruntowych nie badano.

Gdańsk, dnia: 2025.02.28

W dniu 2025.02.28 uzupełniono o trasę nakładki RKS PUT Gdańsk - patrz mapa

Gdańsk dn. 2025.02.28

Podkreślam, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera opisanie techniczne pozycji i powierzchni. Zastrzegam sobie prawo do wykorzystania niniejszego dokumentu do celów projektowych i nie będę odpowiedzialny za skutki jego wykorzystania.	
Identyfikator zgłoszenia prac geodezyjnych	WG-III.6640.766.2025
Organ służby geodezyjnej, który otrzymał zgłoszenie	Prezydent Miasta Gdańsk
Wykonawca prac geodezyjnych	"GEOGRZESZNIK" Grzegorz Świąder ul. K. Kruczkowskiego 1b 15, 81-597 Gdynia
Nr oraz data sporządzenia dokumentu zawierającego wyniki pozycjonowania i powierzchni	Protokół Weryfikacji nr WG-III.6640.766.2025 data:
Imię i nazwisko oraz nr uprawnień zawodowych inżyniera geodezyjnego	Grzegorz Świąder nr upr. zaw. 21460

Bez prawnego ustalenia granic działek ewidencyjnych.

Nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji.

BILANS POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE-CZYNNEJ

Powierzchnia terenu = 15508 m²

Lokalne standardy urbanistyczne: pow. biol.-czyn. min. 12,5% powierzchni terenu = 1939 m²

Zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach oraz WT: pow. biol.-czyn. min. 25% pow. terenu = 3877 m²

Zaprojektowano 3877 m² powierzchni biologicznie-czynnej – WARUNEK SPEŁNIONO

INWESTYCJA MIESZKANIOWA POLEGAJĄCA NA BUDOWIE BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z FUNKCJAMI USŁUGOWYMI,
GARAŻAMI, ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

WIZUALIZACJE – CZĘŚĆ 1



WIDOK ULICY POPIELUSZKI OD WSCHODU



WIDOK ULICY NARZĘDZIOWCÓW OD WSCHODU



WIDOK ULICY POPIELSZUKI OD ZACHODU



WIDOK ULICY MONTERÓW OD STRONY PÓŁNOCNEJ

UWAGI

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzenia projektu budowlanego, przepisami prawa.

INWESTOR

SCG Stocznia Centrum Gdańsk

SCG Sp. z o.o. S.K.
ul. Narzędziowców 15
80-864 Gdańsk

ARCHITEKT

JEMS ARCHITEKCI

JEMS ARCHITEKCI Sp. z o.o.
ul. Gagarina 28A, 00-754 Warszawa
tel. +48 22 559 28 00, fax +48 22 559 28 03
e-mail: jems@jems.pl

OBIEKT

Inwestycja mieszkaniowa polegająca na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcjami usługowymi, garażami, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w Gdańsku przy ul. Popieluski, na części działki ewidencyjnej o nr 159/1, a także na działkach ewidencyjnych o nr 112/116, 159/4, 160/5, 160/6, 160/7 obręb 0068 Gdańsk

FAZA

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

NAZWA
RYSUNKU

WIZUALIZACJE – CZĘŚĆ 1

DATA
06.2025

SKALA

INWESTYCJA MIESZKANIOWA POŁĘGAJĄCA NA BUDOWIE BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z FUNKCJAMI USŁUGOWYMI,
GARAŻAMI, ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ
WIZUALIZACJE – CZĘŚĆ 2



WIDOK NA ŻÓŁTY WIADUKT



WIDOK ULICY NARZĘDZIOWCÓW W KIERUNKU MARTWEJ WISŁY



WIDOK ULICY MONTERÓW OD STRONY PÓŁNOCNEJ

UWAGI
Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi uszczegółowienie zgodne z obowiązującymi, w dacie sporządzenia projektu budowlanego, przepisami prawa.

INWESTOR
SCG Stocznia Centrum Gdańsk

SCG Sp. z o.o. S.K.
ul. Narzędziowców 15
80-864 Gdańsk

ARCHITEKT
JEMS ARCHITEKCI

JEMS ARCHITEKCI Sp. z o.o.
ul. Gagarina 28A, 00-754 Warszawa
tel. +48 22 559 28 00. fax +48 22 559 28 03
e-mail: jems@jems.pl

OBIEKT
Inwestycja mieszkaniowa polegająca na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcjami usługowymi, garażami, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w Gdańsku przy ul. Popiełuszki, na części działki ewidencyjnej o nr 159/1, a także na działkach ewidencyjnych o nr 112/116, 159/4, 160/5, 160/6, 160/7 obręb 0068 Gdańsk

FAZA
KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

NAZWA
RYSUNKU
WIZUALIZACJE – CZĘŚĆ 2

DATA
06.2025

SKALA

CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ ORAZ DANE CHARAKTERYZUJĄCE JEJ WPŁYW NA ŚRODOWISKO

Ze względu na powierzchnie parkingową powyżej (0,5 ha) planowane przedsięwzięcie zostało zaliczone do grupy inwestycji „potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko” z tzw. II grupy wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 26 czerwca 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019, poz. 1839), ze względu na powierzchnię parkingową powyżej 0,5ha, na podstawie zapisu Par. 3 ust.1 pkt 58 (zał. rys nr CHR-7, CHR-8).

Dla projektowanej inwestycji została wydana z klauzulą ostateczności” Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach,, nr WŚ-I.6220.II.110D.2021.AN z dnia 31.08.2023r (zał. ZF-2)

W trakcie prowadzenia prac projektowych zmianie uległo rozporządzenie (Dz.U. 2023 poz. 1724) z dnia 29.08.2023. Obecnie inwestycja nie podlega kwalifikacji jako inwestycja mogąca znacząco oddziaływać na środowisko.

CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ ORAZ DANE CHARAKTERYZUJĄCE JEJ WPŁYW NA ŚRODOWISKO

powierzchnia terenu inwestycji [m2]	15508	100%
powierzchnia zabudowy [m2]	6366	41%
powierzchnia biologicznie-czynna (PBC) [m2]	3877	25%
pow. użytkowa mieszkań (PUM) [m2]	17300-18300	
pow. użytkowa usług (PUU) [m2]	3000-3300	
pow. sprzedaży [m2]	1500-1650	
pow. konsumpcyjna [m2]	750-825	
wysokość budynku [m]	27,8	
intensywność nadziemna	2,15	
intensywność	2,89	
liczba mieszkań	260-360	
liczba mieszkańców	618-654	

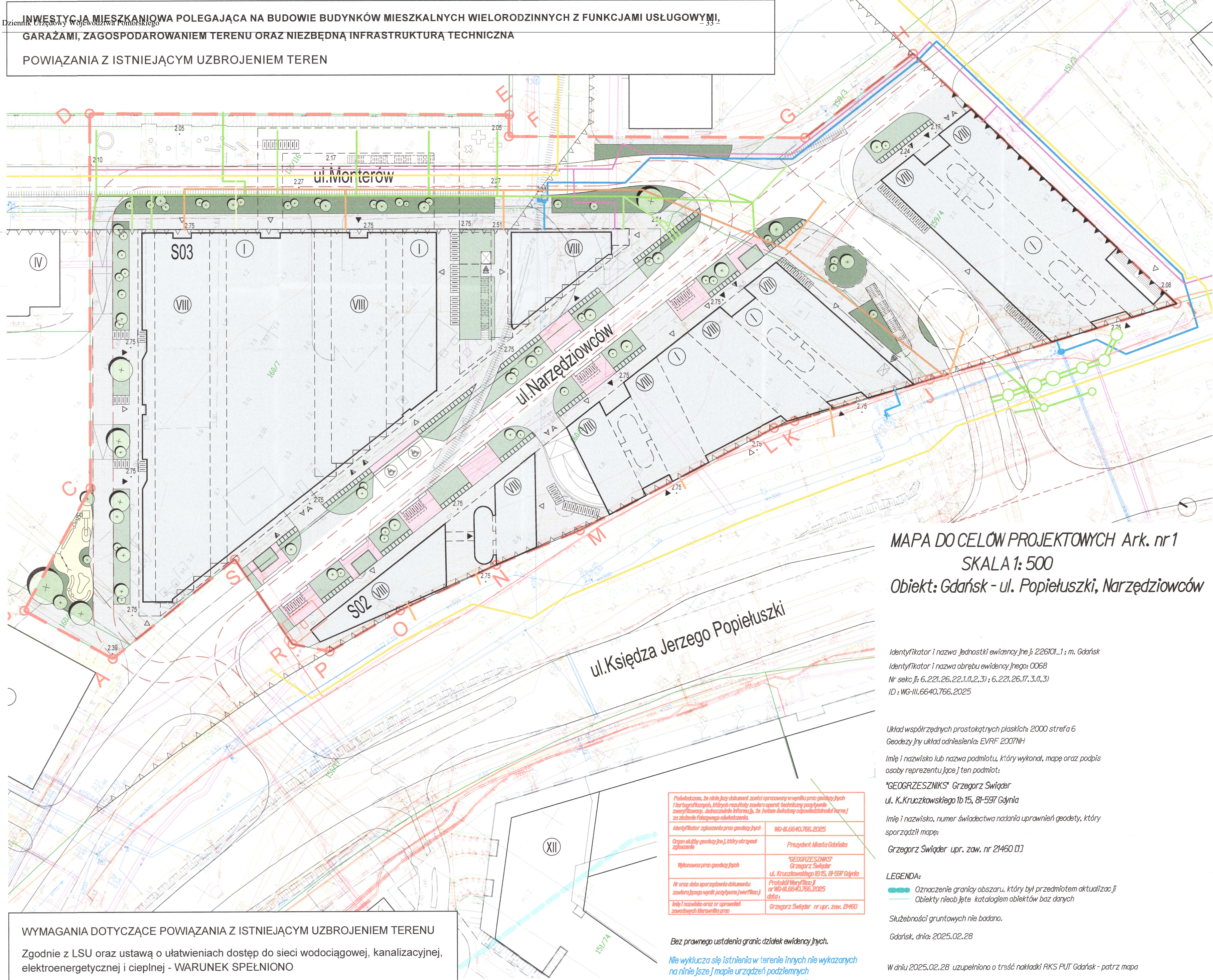
S03	S02	RAZEM
-----	-----	-------

powierzchnia całkowita nadziemna [m2]	15 427	17 879	33 307
powierzchnia całkowita [m2]	20 673	24 206	44 879
liczba kondygnacji nadziemnych [m2]	8	8	
liczba kondygnacji podziemnych [m2]	1	1	
wysokość kondygnacji powtarzalnej [m]	3,09	3,04	
wysokość kondygnacji parteru [m]	5,00	5,38	
wysokość kondygnacji podziemnej [m]	4,875	4,875	
kubatura nadziemna [m3]	54 132	61 029	
kubatura [m3]	79 706	91 869	

liczba miejsc parkingowych (standardowych)	189	163	352
liczba miejsc parkingowych (z kartą wewnątrz hal)	3	3	6
liczba miejsc parkingowych (z kartą na zewnątrz)	1	1	2
liczba miejsc rowerowych	387		

liczba miejsc postojowych
ogółem = **360 mp**, w tym **8 mp** (z kartą)

UWAGI		Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi uszczegółowienie zgodne z obowiązującymi, w dacie sporządzenia projektu budowlanego, przepisami prawa.
INWESTOR		SCG Stocznia Centrum Gdańsk SCG Sp. z o.o. S.K. ul. Narzędziowców 15 80-964 Gdańsk
ARCHITEKT		JEMS ARCHITEKCI JEMS ARCHITEKCI Sp. z o.o. ul. Gagarina 28A, 00-754 Warszawa tel. +48 22 559 28 00, fax +48 22 559 28 03 e-mail:jems@jems.pl
OBIEKT		Inwestycja mieszkaniowa polegająca na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcjami usługowymi, garażami, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w Gdańsku przy ul. Popieluszki, na części działki ewidencyjnej o nr 159/1, a także na działkach ewidencyjnych o nr 112/116, 159/4, 160/5, 160/6, 160/7 obręb 0068 Gdańsk
FAZA		KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
NAZWA RYSUNKU		CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ ORAZ DANE CHARAKTERYZUJĄCE JEJ WPŁYW NA ŚRODOWISKO
DATA		06.2025
SKALA		
		CHR-5



- LEGENDA
- PROJ. KANALIZACJA DESZCZOWA
- PROJ. PRZYŁĄCZE KANALIZACJI DESZCZOWEJ
- PROJ. SIĘĆ WODOCIĄGOWA
- PROJ. PRZYŁĄCZE WODOCIĄGOWE
- PROJ. SIĘĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
- PROJ. PRZYŁĄCZE KANALIZACJI SANITARNEJ
- PROJ. PRZYŁĄCZE SIECI CO
- PROJ. PRZYŁĄCZE GAZOWE
- PROJ. SIĘĆ GAZOWA
- PROJ. PRZYŁĄCZE ELEKTRYCZNE
- PROJ. SIĘĆ ELEKTRYCZNA
- PROJ. STACJA TRANSFORMATOROWA
obrys pom. na poz. (-1) z lokalizacją wjazdu

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH Ark. nr1

SKALA 1: 500

Obiekt: Gdańsk - ul. Popiełuszki, Narzędziowców

Identyfikator i nazwa jednostki ewidencyjnej: 226101_1; m. Gdańsk
Identyfikator i nazwa obrębu ewidencyjnego: 0068
Nr sekcji: 6.221.26.22.1(1,2,3); 6.221.26.17.3(1,3)
ID: WG-III.6640.766.2025

Układ współrzędnych prostokątnych płaskich: 2000 strefa 6
Geodezyjny układ odniesienia: EVRF 2007NH

Imię i nazwisko lub nazwa podmiotu, który wykonał, mapę oraz podpis osoby reprezentującej ten podmiot:

"GEOGRZESZNIKS" Grzegorz Świąder
ul. K. Kruczkowskiego 1b 15, 81-597 Gdynia

Imię i nazwisko, numer świadectwa nadania uprawnień geodety, który sporządził mapę:

Grzegorz Świąder upr. zaw. nr 21460 [1]

LEGENDA:
Oznaczenie granicy obszaru, który był przedmiotem aktualizacji
Obiekty nieobjęte katalogiem obiektów baz danych

Służebności gruntowych nie badano.

Gdańsk, dnia: 2025.02.28

W dniu 2025.02.28 uzupełniono o treść nakładki RKS PUT Gdańsk - patrz mapa

Gdańsk dn. 2025.02.28

Opis pozostałych elementów na rysunku „Projekt zagospodarowania terenu”

UWAGI
Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzenia projektu budowlanego, przepisami prawa.

INWESTOR
SGC Stocznia Centrum Gdańsk
SGC Sp. z o.o. S.K.
ul. Narzędziowców 15
80-864 Gdańsk

ARCHITEKT
JEMS ARCHITEKCI
JEMS ARCHITEKCI Sp. z o.o.
ul. Gagarina 28A, 00-754 Warszawa
tel. +48 22 559 28 00, fax +48 22 559 28 03
e-mail: jems@jems.pl

OBIEKT
Inwestycja mieszkaniowa polegająca na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcjami usługowymi, garażami, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w Gdańsku przy ul. Popiełuszki, na części działki ewidencyjnej o nr 112/116, 159/4, 160/5, 160/6, 160/7 obręb 0068 Gdańsk

FAZA
KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

NAZWA RYSUNKU
POWIĄZANIA Z ISTNIEJĄCYM UZBROJENIEM TERENU

DATA 06.2025 SKALA 1:500

WYMAGANIA DOTYCZĄCE POWIĄZANIA Z ISTNIEJĄCYM UZBROJENIEM TERENU

Zgodnie z LSU oraz ustawą o ułatwieniach dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłej - WARUNEK SPEŁNIONO

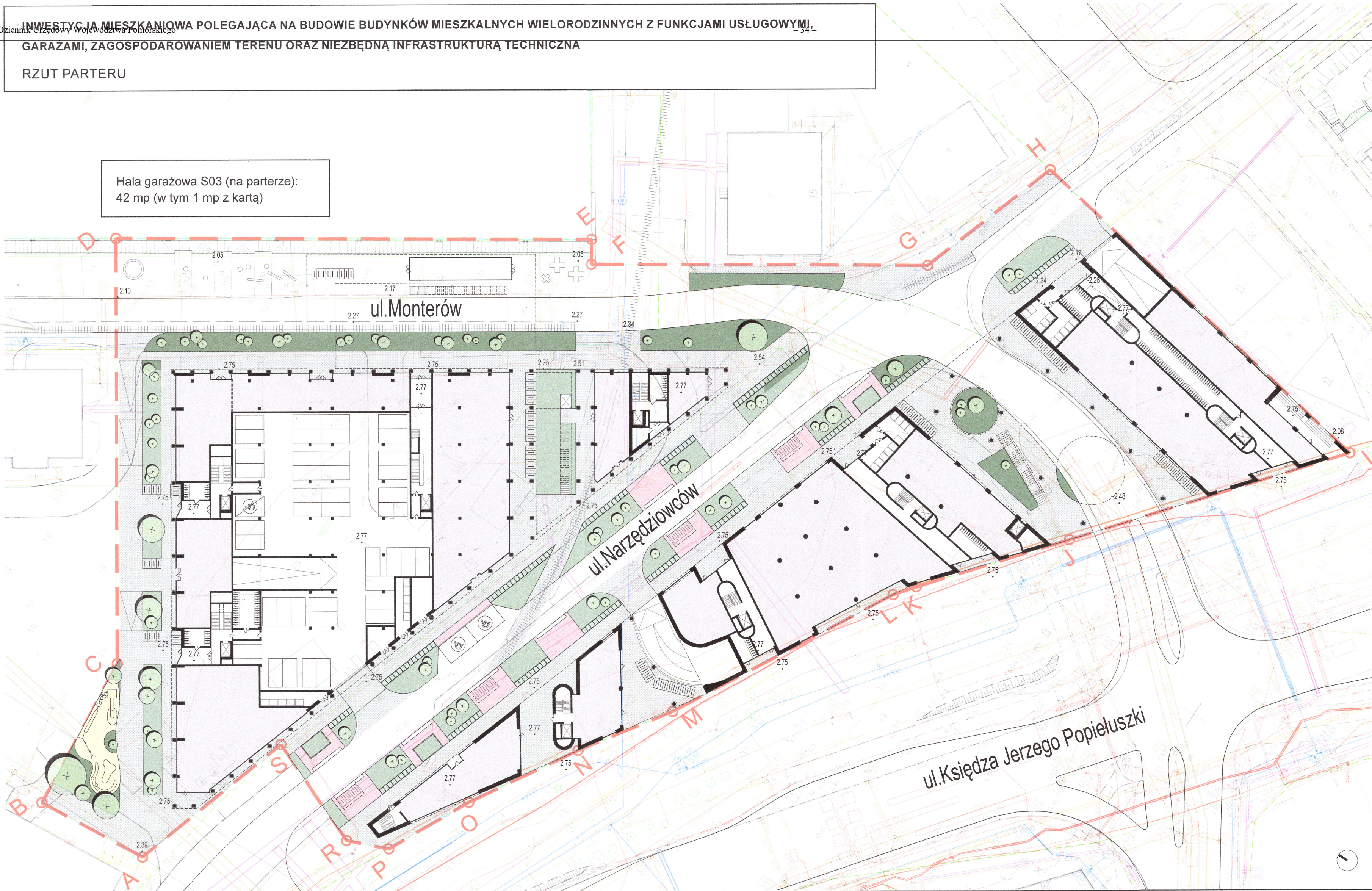
Podkreślam, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera opublikowany powyższy zawiązek. Jednocześnie informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.	
Identyfikator zgłoszenia prac geodezyjnych	WG-III.6640.766.2025
Organ właściwy geodezyjny, który otrzymał zgłoszenie	Prezydent Miasta Gdańsk
Wykonawca prac geodezyjnych	"GEOGRZESZNIKS" Grzegorz Świąder ul. Kruczkowskiego 1b 15, 81-597 Gdynia
Nr oraz data sporządzenia dokumentu zawierającego wyniki powyższych działań	Protokół Weryfikacji nr WG-III.6640.766.2025 data:
Imię i nazwisko oraz nr uprawnień zawodowych kierownika prac	Grzegorz Świąder nr upr. zaw. 21460

Bez prawnego ustalenia granic działek ewidencyjnych.

Nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji.

RZUT PARTERU

Hala garażowa S03 (na parterze):
42 mp (w tym 1 mp z kartą)



LEGENDA	
	GRANICA TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
	OBRYŚ NADWIESEN
	ŚCIANY ZEWNĘTRZNE
	ŚCIANY WEWNĘTRZNE
	ŚCIANY KURTYNOWE (SZKLANE)
	DRZWI
	SŁUPY KONSTRUKCYJNE
	RZĘDNA PROJEKTOWANA
	KŁATKA SCHODOWA
	WINDA OSOBOWA
	MIEJSCE PARKINGOWE DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH
	MIEJSCE PARKINGOWE DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH ZAOPATRZONYCH W KARTĘ PARKINGOWĄ
	WJAZD DO GARAŻU (POCHYLNIA) DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH
	MIEJSCE DO PARKOWANIA ROWERÓW WEWNĄTRZ
	MIEJSCE DO PARKOWANIA ROWERÓW NA ZEWNĄTRZ
	USŁUGI W PARTERACH
	PLAC ZABAW
	100% POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE-CZYNNEJ
	50% POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE-CZYNNEJ
	POSADZKA BRUKOWA
	NISKA ROŚLINNOŚĆ PRZY PRZESTRZENI REKREACJI
	ODTWORZONY PRZEBIEG TORÓW
	PRZESTRZEN REKREACJI / MAŁA ARCHITEKTURA
	SCHODY ZEWNĘTRZNE
	DRZEWIA / KRZEWY
	POCHYLNIA
	ŚMIETNIKI
	SYMBOL KIERUNKÓW ŚWIATA

UWAGI

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi uszczegółowienie zgodne z obowiązującymi, w dacie sporządzenia projektu budowlanego, przepisami prawa.

INWESTOR

Stocznia Centrum Gdańsk

SCG Sp. z o.o. S.K.
ul. Narzędziowców 15
80-864 Gdańsk

ARCHITEKT

JEMS ARCHITEKCI

JEMS ARCHITEKCI Sp. z o.o.
ul. Gagarina 28A, 00-754 Warszawa
tel. +48 22 559 28 00, fax +48 22 559 28 03
e-mail jems@jems.pl

OBIEKT

Inwestycja mieszkaniowa polegająca na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcjami usługowymi, garażami, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w Gdańsku przy ul. Popiełuszki, na części działki ewidencyjnej o nr 159/1, a także na działkach ewidencyjnych o nr 112/116, 159/4, 160/5, 160/6, 160/7 obręb 0068 Gdańsk

FAZA

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

NAZWA RYSUNKU

RZUT PARTERU

DATA
06.2025

SKALA
1:500

CHR-7

ZAPOTRZEBOWANIE - MIEJSCE PARKINGOWE (mp)

Projektowana liczba mieszkań – 260-360

Wskaźnik miejsc parkingowych dla mieszkań zgodnie z LSU oraz z ustawą – 1mp / 1 mieszkanie = 260-360 mp (zaprojektowano 360 mp – WARUNEK SPEŁNIONY)

Wskaźnik miejsc parkingowych dla samochodów z kartą zgodnie z LSU – min. 2% = 8 mp (zaprojektowano 8 mp z kartą – WARUNEK SPEŁNIONY)

Wskaźnik miejsc parkingowych dla usług zgodnie z LSU – maks.15 mp / 100 m2 pow. konsumpcyjnej - min. zapotrzebowanie = 0 mp (zaprojektowano 0 mp – WARUNEK SPEŁNIONY)

Wskaźnik miejsc parkingowych dla usług zgodnie z LSU – maks. 32 mp / 1000 m2 pow. sprzedaży - min. zapotrzebowanie = 0 mp (zaprojektowano 0 mp – WARUNEK SPEŁNIONY)

ZAPOTRZEBOWANIE - MIEJSCE PARKINGOWE DLA ROWERÓW (mpr)

Wskaźnik miejsc parkingowych dla mieszkań zgodnie z LSU – 0,8 mpr / 1 mieszkanie - min. zapotrzebowanie = 288 mpr (zaprojektowano 288 mpr – WARUNEK SPEŁNIONY)

Wskaźnik miejsc parkingowych dla usług zgodnie z LSU – 20 mpr / 1000 m2 pow. sprzedaży - min. zapotrzebowanie = 33 mpr (zaprojektowano 33 mpr – WARUNEK SPEŁNIONY)

Wskaźnik miejsc parkingowych dla usług zgodnie z LSU – 8 mpr / 100 m2 pow. konsumpcyjnej - min. zapotrzebowanie = 66 mpr (zaprojektowano 66 mpr – WARUNEK SPEŁNIONY)

Minimum 20% wszystkich miejsc, należy zlokalizować na zewnątrz, nie dalej niż 25 m od wejścia - min. zapotrzebowanie = 78 mpr (zaprojektowano 78 mpr – WARUNEK SPEŁNIONY)

Minimum 60% wszystkich miejsc, należy zlokalizować pod zadaszeniem - min. zapotrzebowanie 233 mpr (zaprojektowano 233 mpr – WARUNEK SPEŁNIONY)

BILANS MP (na kondygnacji podziemnej):

Hala S02 od zachodu: 119 mp (w tym 2 mp z kartą)

Hala S02 od wschodu: 47 mp (w tym 1 mp z kartą)

Hala S03: 150 mp (w tym 2 mp z kartą)

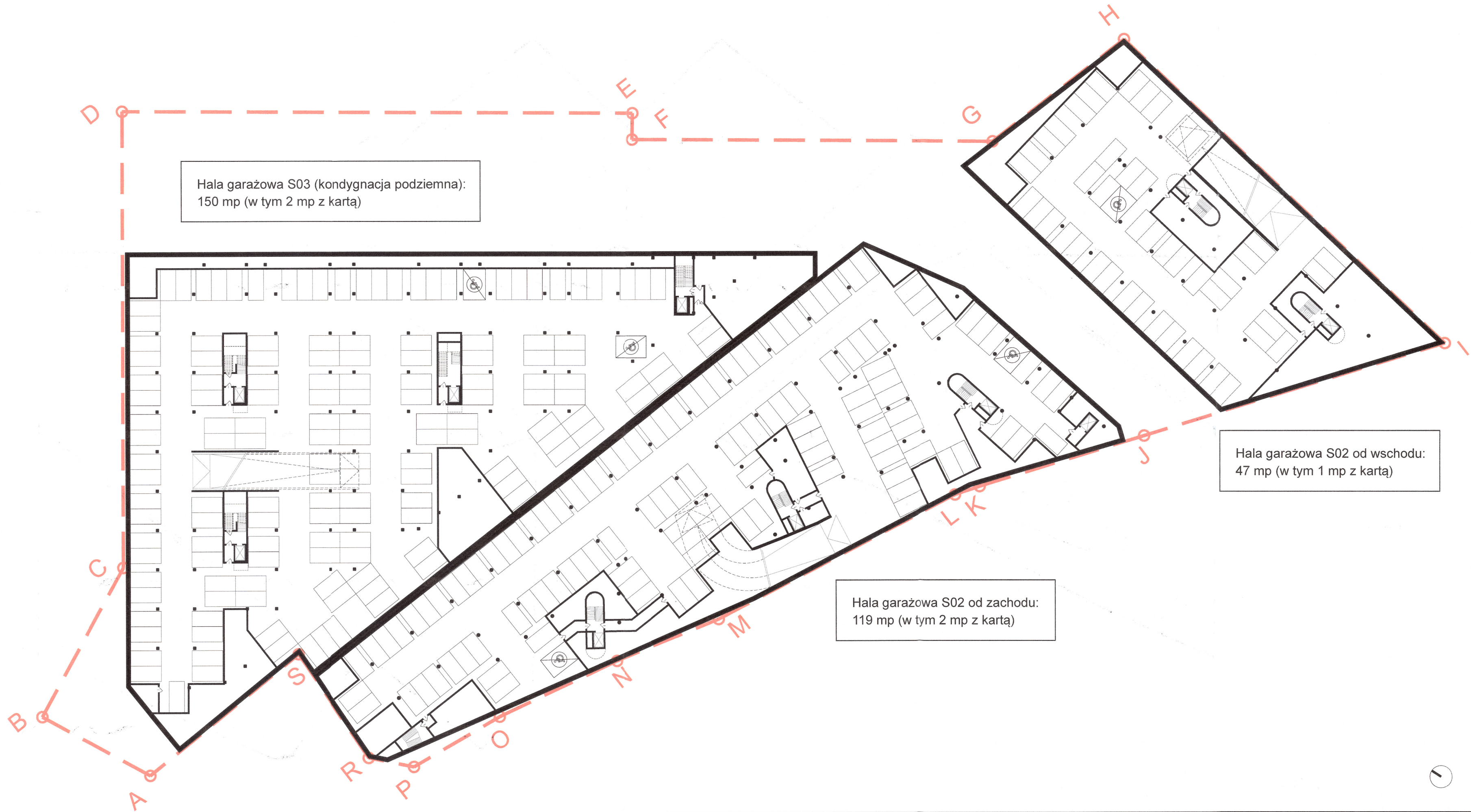
BILANS MP (na poziomie parteru):

Hala garażowa S03: 42 mp (w tym 1 mp z kartą)

Pas przy ul. Narzędziowców: 2 mp (z kartą)

BILANS MPR (na poziomie parteru):

Miejsca parkingowe dla rowerów ogólnie: 387 mpr
(w tym zlokalizowane na zewnątrz , nie dalej niż 25m od wejścia 78 mpr, oraz 233 mpr zadaszone)



LEGENDA	
	GRANICA TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
	ŚCIANY ZEWNĘTRZNE SZCZELINOWE
	ŚCIANY WEWNĘTRZNE
	DRZWI
	SŁUPY KONSTRUKCYJNE
	RZĘDNA PROJEKTOWANA
	KLATKA SCHODOWA
	WINDA OSOBOWA
	MIEJSCE PARKINGOWE DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH
	MIEJSKA PARKINGOWE DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH ZAOPATRZONYCH W KARTĘ PARKINGOWĄ
	WJAZD DO GARAŻU (POCHYLNIA) DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH
	SYMBOL KIERUNKÓW ŚWIATA

UWAGI

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi uszczegółowienie zgodne z obowiązującymi, w dacie sporządzenia projektu budowlanego, przepisami prawa.

INWESTOR

SCG Stocznia Centrum Gdańsk

SCG Sp. z o.o. S.K.
ul. Narzędziowców 15
80-964 Gdańsk

ARCHITEKT

JEMS ARCHITEKCI

JEMS ARCHITEKCI Sp. z o.o.
ul. Gagarina 28A, 00-754 Warszawa
tel. +48 22 559 28 00, fax +48 22 559 28 03
e-mail: jems@jems.pl

OBIEKT

Inwestycja mieszkaniowa polegająca na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcjami usługowymi, garażami, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w Gdańsku przy ul. Popieluszki, na części działki ewidencyjnej o nr 159/1, a także na działkach ewidencyjnych o nr 112/116, 159/4, 160/5, 160/6, 160/7 obręb 0068 Gdańsk

FAZA

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

NAZWA RYSUNKU

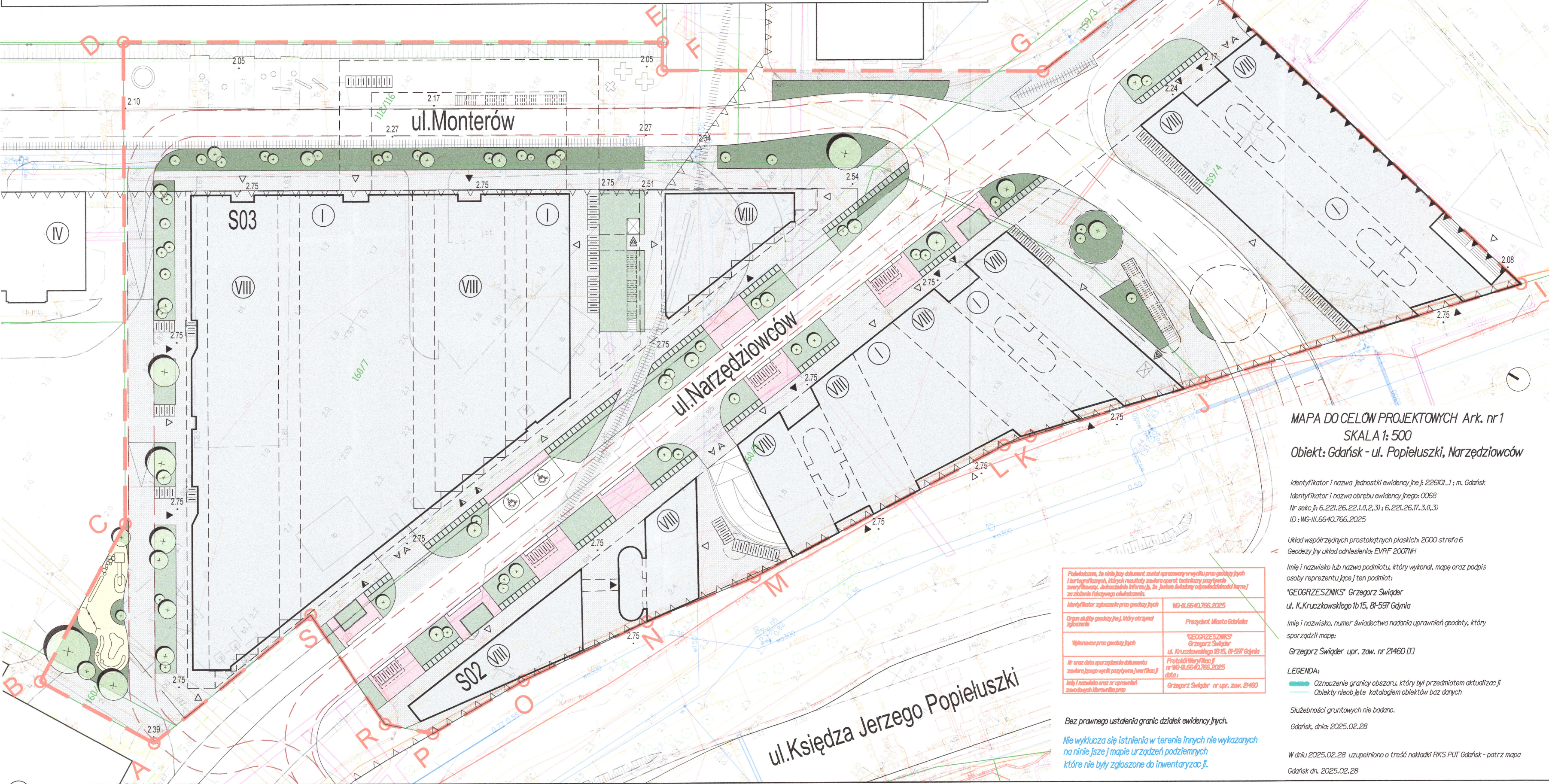
RZUT KONDYGNACJI PODZIEMNEJ

DATA 06.2025 SKALA 1:500

ZAPOTRZEBOWANIE - MIEJSCA PARKINGOWE (mp) Projektowana liczba mieszkań – 260-360 Wskaźnik miejsc parkingowych dla mieszkań zgodnie z LSU oraz z ustawą – 1mp / 1 mieszkanie = 260-360 mp (zaprojektowano 360 mp – WARUNEK SPEŁNIONY) Wskaźnik miejsc parkingowych dla samochodów z kartą zgodnie z LSU – min. 2% = 8 mp (zaprojektowano 8 mp z kartą – WARUNEK SPEŁNIONY) Wskaźnik miejsc parkingowych dla usług zgodnie z LSU – maks. 15 mp / 100 m2 pow. konsumpcyjnej - min. zapotrzebowanie = 0 mp (zaprojektowano 0 mp – WARUNEK SPEŁNIONY) Wskaźnik miejsc parkingowych dla usług zgodnie z LSU – maks. 32 mp / 1000 m2 pow. sprzedaży - min. zapotrzebowanie = 0 mp (zaprojektowano 0 mp – WARUNEK SPEŁNIONY) ZAPOTRZEBOWANIE - MIEJSCA PARKINGOWE DLA ROWERÓW (mpr) Wskaźnik miejsc parkingowych dla mieszkań zgodnie z LSU – 0,8 mpr / 1 mieszkanie - min. zapotrzebowanie = 288 mpr (zaprojektowano 288 mpr – WARUNEK SPEŁNIONY) Wskaźnik miejsc parkingowych dla usług zgodnie z LSU – 20 mpr / 1000 m2 pow. sprzedaży - min. zapotrzebowanie = 33 mpr (zaprojektowano 33 mpr – WARUNEK SPEŁNIONY) Wskaźnik miejsc parkingowych dla usług zgodnie z LSU – 8 mpr / 100 m2 pow. konsumpcyjnej - min. zapotrzebowanie = 66 mpr (zaprojektowano 66 mpr – WARUNEK SPEŁNIONY) Minimum 20% wszystkich miejsc, należy zlokalizować na zewnątrz, nie dalej niż 25 m od wejścia - min. zapotrzebowanie = 78 mpr (zaprojektowano 78 mpr – WARUNEK SPEŁNIONY) Minimum 60% wszystkich miejsc, należy zlokalizować pod zadaszeniem - min. zapotrzebowanie 233 mpr (zaprojektowano 233 mpr – WARUNEK SPEŁNIONY)	BILANS MP (na kondygnacji podziemnej): Hala S02 od zachodu: 119 mp (w tym 2 mp z kartą) Hala S02 od wschodu: 47 mp (w tym 1 mp z kartą) Hala S03: 150 mp (w tym 2 mp z kartą) BILANS MP (na poziomie parteru): Hala garażowa S03: 42 mp (w tym 1 mp z kartą) Pas przy ul. Narzędziowców: 2 mp (z kartą) BILANS MPR (na poziomie parteru): Miejsca parkingowe dla rowerów ogólnie: 387 mpr (w tym zlokalizowane na zewnątrz , nie dalej niż 25m od wejścia 78 mpr, oraz 233 mpr zadaszone)
---	--

INWESTYCJA MIESZKANIOWA POLEGAJĄCA NA BUDOWIE BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z FUNKCJAMI USŁUGOWYMI, GARAŻAMI, ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ NIEZBĘDĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

PLANOWANY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ CHARAKTERYSTYKA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W TYM PRZEZNACZENIE PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH, PRZEDSTAWIONE W FORMIE OPISOWEJ I GRAFICZNEJ



- LEGENDA
- GRANICA TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
 - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
 - NAZWA BUDYNKU
 - OBRYŚ DACHÓW
 - OBRYŚ PARTERU
 - OBRYŚ KONDYGNACJI PODZIEMNEJ
 - DROGA POŻAROWA
 - OBRYSY I NUMERY DZIAŁEK
 - RZĘDNA PROJEKTOWANA
 - LICZBA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
 - GŁÓWNE WEJŚCIA DO BUDYNKU
 - WJAZD I WYJAZD Z KONDYGNACJI PODZIEMNEJ
 - WEJŚCIE DO USŁUG NA PARTERZE
 - WEJŚCIE DO MIEJSCA GROMADZENIA ODPADÓW
 - WEJŚCIE DO PUBLICZNEJ WINDY NA POZIOM TARASÓW
 - PROJEKTOWANE BUDYNKI
 - PLAC ZABAW
 - 100% POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE-CZYNNEJ
 - 50% POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE-CZYNNEJ
 - PROJEKTOWANA POSADZKA BRUKOWA
 - DRZEWA I KRZEWY
 - NISKA ROŚLINNOŚĆ PRZY PRZESTRZENI REKREACJI
 - PRZESTRZEN REKREACJI / MAŁA ARCHITEKTURA
 - MIEJSCA POSTOJOWE DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH ZAOPATRZONYCH W KARTĘ PARKINGOWĄ
 - SCHODY
 - ODTWORZONY PRZEBIEG TORÓW
 - MIEJSCA DO PARKOWANIA ROWERÓW
 - POCHYLNIĄ
 - SYMBOL KIERUNKÓW ŚWIATA
 - SYMBOL WINDY PUBLICZNEJ

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH Ark. nr1
SKALA 1: 500
Obiekt: Gdańsk - ul. Popiełuszki, Narzędziowców

Identyfikator i nazwa jednostki ewidencyjnej (nr 1: 226101.1; m. Gdańsk)
Identyfikator i nazwa obszaru ewidencyjnego (nr 0068)
Nr sekcji 6.221.26.22.1.1.2.31; 6.221.26.17.3.0.31
ID: WG-III.6540.766.2025

Układ współrzędnych prostokątnych płaskich: 2000 strefa 6
Geodezyjny układ odniesienia: EVRF 2007NH

Imię i nazwisko lub nazwa podmiotu, który wykonał, mapę oraz podpis osoby reprezentującej ten podmiot:
"GEORGIEZSNIKS" Grzegorz Świąder
ul. K.Kruczkowskiego 1b 15, 81-597 Gdynia

Imię i nazwisko, numer świadectwa nadania uprawnień geodety, który sporządził mapę:
Grzegorz Świąder upr. zaw. nr 21460 [1]

LEGENDA:
Oznaczenie granicy obszaru, który był przedmiotem aktualizacji
Obiekty nieobjęte katalogiem obiektów baz danych

Służebności gruntowych nie badano.
Gdańsk, dnia: 2025.02.28

W dniu 2025.02.28 uzupełniono o treść nakładki RKS PUT Gdańsk - potrząs mapą
Gdańsk dn. 2025.02.28

Na rysunku uwzględniono elementy z obowiązującego mppz Gdańsk Nowe Miasto - Stocznia, Plac Solidarności: obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy, których zgodnie z Ustawą inwestycja mieszkaniowa nie musi spełniać.

UWAGI
Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzenia projektu budowlanego, przepisami prawa.

INWESTOR
SCG Stocznia Centrum Gdańsk

SCG Sp. z o.o. S.K.
ul. Narzędziowców 15
80-864 Gdańsk

ARCHITEKT
JEMS ARCHITEKCI

JEMS ARCHITEKCI Sp. z o.o.
ul. Gagarina 28A, 00-754 Warszawa
tel. +48 22 559 28 00, fax +48 22 559 28 03
e-mail: jems@jems.pl

OBIEKT
Inwestycja mieszkaniowa polegająca na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcjami usługowymi, garażami, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w Gdańsku przy ul. Popiełuszki, na części działki ewidencyjnej o nr 159/1, a także na działkach ewidencyjnych o nr 112/116, 159/4, 160/5, 160/6, 160/7 obręb 0068 Gdańsk

FAZA
KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

NAZWA RYSUNKU
PLANOWANY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ CHARAKTERYSTYKA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W TYM PRZEZNACZENIE PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH, PRZEDSTAWIONE W FORMIE OPISOWEJ I GRAFICZNEJ

DATA
06.2025

SKALA
1:500

ZG-1

Sposób kształtowania i organizacji zabudowy na tym terenie ma podkreślić charakterystyczny dla tej części Gdańska układ struktury zabudowy przemysłowej, opartej na siatce stoczniowych ulic. Dlatego układ zabudowy ustawionej dłuższymi osiami prostopadłe do ulicy i nabrzeży wyznacza historyczny przebieg ulic: Narzędziowców i Monterów.

Przyjęta koncepcja przestrzenna pozwala połączyć istniejącą zabudowę z nowymi budynkami. W tym celu obydwa budynki zostały zaprojektowane z wyraźnie zaznaczonym w ich bryle cokolem. W perspektywie ulicy Narzędziowców zabieg ten umożliwi połączenie przestrzenne budynków o skalach nawiązujących do skali zabudowy przy ulicy Elektryków. Wzdziana z perspektywy pirsu Wyposażeniowego – zabudowa tworzy kompozycję budynków o różnych kubaturach jednak nie przewyższających zakładanej jako maksymalna wysokości – 30m. Jest to także rozwiązanie, które nawiązuje w skali i rozwiązaniach materiałowych do zabudowy zrealizowanej w ostatnich latach wzdłuż ulicy Popiełuszki.

Powstający w śladzie ulicy Popiełuszki – miejski bulwar został (w ramach ostatnio wydawanych decyzji planistycznych i administracyjnych) podporządkowany zasadzie utrzymania linii zabudowy o wysokości do 30m z lokalnymi zwyczajami (u zbiegu ulic Robotniczej i Popiełuszki – kwartał zabudowy YIT proj. Prof. Rainer Mahlamäki). Konsekwentnie stosuje się jako materiał wykończeniowy – cegłę ceramiczną. Jest to zrozumiałe w kontekście istniejących nieopodal budynków mieszkaniowych w rejonie

ulic Robotniczej, Transportowców czy Jaracza. Dlatego w ramach projektu budynku S02 (zabudowa od strony ulicy Popiełuszki) zdecydowano się jako podstawy element wykończenia elewacji - użyć cegły ceramicznej.

S02 – budynek mieszkaniowo usługowy z garażem podziemnym.

Ze szczególną atencją i namysłem zostały ukształtowane sylwetki budynków wzdłuż ulicy Popiełuszki; Możliwość wglądu w tereny stoczniowe zarówno z poziomu chodnika jak również z najazdu z estakady wzdłuż ulicy Popiełuszki stały się inspiracją do poszukiwań rozwiązań projektowych dla budynków zaprojektowanych na obrzeżach projektowanego zespołu.

Bryła budynku S02 została zaprojektowana w taki sposób, aby zapewnić możliwość wglądu w kierunku Stoczni z terenów bezpośrednio ją otaczających – od strony Sali BHP, ulicy Nowomiejskiej i ulicy Robotniczej i z ulicy Popiełuszki. Forma budynku – (zwróconego w kierunku ulicy Popiełuszki – krótkimi ścianami szczytowymi) jest próbą ograniczenia do minimum uciążliwości akustycznej generowanej przez ruch kołowy wzdłuż ulicy Popiełuszki.

Budynek S02 to w zasadzie cztery wolnostojące – zwrócone do ulicy Popiełuszki i ulicy Narzędziowców swoimi krótszymi – szczytowymi ścianami - budynki. Połączone ze sobą parterami usługowymi w jeden obiekt - domy swoją formę czerpią z sąsiadujących z nimi i istniejących na terenie stoczni budynków przemysłowych. Dostawione do brył części mieszkalnych

– trzony klatek schodowych spięte są z nimi pomostami/kładkami. Przywołują ich postindustrialny rodowód. Stanowią też formę podkreślającą osie widokowe naprowadzające przechodniów w kierunku nabrzeży portowych. Jedna z klatek schodowych stanowi przestrzenne dopełnienie osi widokowej wyznaczonej w Planie Miejscowym wzdłuż ulicy Robotniczej.

Przerzucony nad ulicą Nowomiejską – pomost (łączy sekcje najbliższe skrzyżowania) tworzy rodzaj bramy wjazdowej na teren Stoczni Drewnica. Zawieszone ponad poziomem jezdni, wypełnione zielenią – podwórkę wraz z zaprojektowanymi na dachach pawilonów usługowych – terenami zielonymi pozwalają nieco „zmiękczyć” industrialny charakter przestrzeni. Zielone patia zaprojektowane na poziomie drugiej kondygnacji zapewnią mieszkańcom komfortowe warunki zamieszkiwania. Ograniczą też wpływ hałasu ulicznego w kierunku ulicy Narzędziowców projektowanych mieszkań.

Budynki ustawione szczytowymi ścianami do ulicy Narzędziowców wachlarzowo uchylają się w kierunku ulicy Popiełuszki. Podkreślają przestrzenny związek-kontynuację sposobu zagospodarowania tych terenów z układem zabudowy na obszarze Stoczni Cesarskiej Użyte materiały: Cegła ceramiczna jako wykończenie elewacji wzbogacona betowymi nadprożami okien i belek nadproży, konstrukcje obudowy tarasów i trzonów klatek schodowych wykończone betonem architektonicznym są nawiązaniem do stoczniowej architektury.

Obiekt poprzez swoją „transparentność formy” i rodzaj użytych materiałów wykończeniowych zaprasza do zaglądania w kierunku Stoczni i stojących przy nabrzeżach żurawi.

S03 – budynek mieszkaniowo-usługowy z garażem podziemnym.

Trzy ośmiokondygnacyjne skrzydła budynku zwrócone krótszymi ścianami w kierunku nabrzeża - ulicy Monterów i ulicy Narzędziowców. Trzy części połączone w jeden budynek jednokondygnacyjnym cokołem mieszczącym poza lokalami usługowymi zaprojektowany w jego wnętrzu – garaż dla samochodów.

Budynek od strony nabrzeża tworzy linię zabudowy – waterfront; zaprojektowana od strony nabrzeża – pergola pozwala „zbliżyć” się w kierunku nabrzeża portowego; zabieg ten zaciera granice pomiędzy wnętrzem i otoczeniem wokół budynku; zaprojektowana pergola jest stylistycznym odwołaniem do znajdujących się na terenie stoczni – stalowych konstrukcji wsporczych podtrzymujących instalacje gazów technicznych.

Dla uzyskania spójnego wyrazu architektonicznego całego zespołu jako portowo - stoczniowej dzielnicy przyjęte w budynku S03 rozwiązania odwołują się w do architektury przemysłowej; Budynki zaprojektowane jako układ ram z barwionego betonu architektonicznego. Budynki zwieńczone konstrukcjami pergol mają na swoich dachach zaprojektowane duże - dostępne dla wszystkich mieszkańców – tarasy.