



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 13 listopada 2025 r.

Poz. 3972

Podpisany przez:

Jacek Zbigniew Karpiński

Data: 13.11.2025 17:14:43



UCHWAŁA NR XX/445/25 RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 30 października 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Droszyńskiego 8-11 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 2025 r. poz. 1153), 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, 1077) w związku z art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527) **uchwala się, co następuje:**

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową, z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu w Gdańsku przy ul. Droszyńskiego 8-11, na działce 27/2 obręb 0019, wskazanej we wniosku Torus Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą przy al. Grunwaldzkiej 413, 80-309 Gdańsk.

2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik Nr 1 do uchwały - oznaczenie linią przerywaną, opis literami: A, B, C, D, E, A.

3. Określa się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalna 7400 m²;
- 2) maksymalna 7980 m².

4. Określa się liczbę mieszkań:

- 1) minimalna 83;
- 2) maksymalna 93.

5. W zakresie inwestycji na działalność handlową lub usługową przeznaczono lokale w parterach budynków o powierzchni maksymalnej 740 m², co stanowi 9,3 % maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań.

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

- 1) budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową, z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu, który dopełni zabudowę mieszkaniową okolicy;
- 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 lub przebudowy miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych do istniejącej kanalizacji sanitarnej zgodnie z technicznymi uwarunkowaniami budowy lub przebudowy miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) wody opadowe zgodnie z technicznymi uwarunkowaniami, w obrębie nieruchomości projektuje się zagospodarowanie opadu do wys. min. 30 mm poprzez projektowane układy retencyjne tj. dachy "zielone", niecki ogrodów deszczowych oraz obniżenia terenów zielonych w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, projektuje się zbiornik retencyjny przepływowy przed włączeniem przelewu nadmiarowego do sieci. Nadmiar wody będzie odprowadzany przyłączem do kanalizacji deszczowej w ul. Droszyńskiego;
- 4) zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez podłączenie do miejskiej wysokoparametrowej sieci ciepłowniczej 2xDn100 biegnącej w pobliżu granicy nieruchomości, w rejonie skrzyżowania ulic Droszyńskiego i Słowiańskiej;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej.

8. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) zapotrzebowanie na wodę: średniodobowe 35 m³/dobę;
- 2) zapotrzebowanie na energię elektryczną:
 - a) zasilanie podstawowe moc przyłączeniowa 565 kW,
 - b) zasilanie rezerwowe i p.poż. moc przyłączeniowa 170 kW;
- 3) zapotrzebowanie na energię ciepłą łącznie 590 kW;
- 4) sposób odprowadzania ścieków: do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych:
 - a) zagospodarowanie w obrębie działki opadu do wys. min. 30 mm poprzez projektowane układy retencyjne:
 - dachy "zielone",
 - niecki infiltracyjne,
 - obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych,
 - projektowany zbiornik retencyjny przepływowy,
 - b) budowa przyłącza kanalizacji deszczowej do sieci w ul. Droszyńskiego;
- 6) minimalna liczba miejsc postojowych:
 - a) 93 miejsc dla samochodów osobowych,
 - b) 75 miejsc dla rowerów;
- 7) sposób zagospodarowania odpadów: pomieszczenie do czasowego gromadzenia odpadów oraz regularny zorganizowany wywóz - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach planowanego zagospodarowania terenu projektuje się jeden budynek mieszkalny wielorodzinny, sięgający sześciu kondygnacji nadziemnych i jedną kondygnację podziemną (hala garażowa i pomieszczenia techniczne). Forma zabudowy mieszkaniowej nawiązuje do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o tej samej funkcji, wpisując się skalą w istniejące osiedle,
 - b) kształt budynku tworzy wewnętrzny dziedziniec, który zostanie zaprojektowany na zieleni i plac zabaw, stanowiąc przestrzeń sprzyjającą mieszkańcom,
 - c) wjazd do garażu podziemnego planowany jest z ul. Słowiańskiej, zlokalizowany na działce od jej północno-wschodniej strony,

d) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w sposób opisowy i graficzny określa załącznik Nr 4 do uchwały;

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

- a) powierzchnia terenu inwestycji: 4607 m²,
- b) powierzchnia zabudowy: ok. 2168 m² (47 % pow. terenu),
- c) powierzchnia biologicznie czynna: ok. 1382 m² (30 % pow. terenu),
- d) powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych: ok. 12050 m²,
- e) powierzchnia użytkowa mieszkań: od 7400 m² do 7980 m²,
- f) liczba kondygnacji nadziemnych (z parterem): do 6,
- g) wysokość budynku: ok. 19 m,
- h) liczba kondygnacji podziemnych: 1,
- i) liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych: 159 miejsc, w tym 5 miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- j) liczba miejsc postojowych dla rowerów: 78 miejsc, w tym 31 miejsc dla rowerów zlokalizowanych jest na zewnątrz budynku nie dalej niż 25 m od wejścia oraz 47 miejsc zadaszonych.

9. Obiekt objęty inwestycją mieszkaniową będzie zlokalizowany na działce ewidencyjnej nr 27/2 obręb 0019, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00052753/5.

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. Teren inwestycji mieszkaniowej nie jest zlokalizowany w obszarze parku kulturowego.

§ 2. 1. Ustala się lokalizację inwestycji towarzyszących w Gdańsku, polegających na:

- 1) przebudowie obszaru zieleni publicznej w ulicy gen. Bora-Komorowskiego na części działki nr 2/4 obręb 0019 oraz części działki nr 1/3 obręb 0020;
- 2) przebudowie terenu i budynku Szkoły Podstawowej nr 46 przy ul. Arkońskiej 17 na części działek nr 73, 72 obręb 0019.

2. Granice terenu objętego inwestycją towarzyszącą określoną w ust. 1 pkt 1 określa załącznik Nr 2 do uchwały.

3. Granice terenu objętego inwestycją towarzyszącą określoną w ust. 1 pkt 2 określa załącznik Nr 3 do uchwały.

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

5. Charakterystyka inwestycji towarzyszącej - zgodnie z ust. 1.

6. Obiekty objęte inwestycją towarzyszącą będą zlokalizowane na:

- 1) części działki ewidencyjnej nr 2/4 obręb 0019, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00024241/8;
- 2) części działki ewidencyjnej nr 1/3 obręb 0020, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00024241/8;
- 3) części działki ewidencyjnej nr 73 obręb 0019, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00004969/1;

4) części działki ewidencyjnej nr 72 obręb 0019, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00012035/4.

7. 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.

8. 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. 6.

9. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi. Teren inwestycji towarzyszącej nie jest zlokalizowany w obszarze parku kulturowego.

§ 3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z oznaczeniem granic terenu inwestycji mieszkaniowej;
- 2) załącznik Nr 2 - Kopia mapy zasadniczej w skali 1:500 z oznaczeniem granic terenu inwestycji towarzyszącej określonej w § 2 ust. 1 pkt 1;
- 3) załącznik Nr 3 - Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z oznaczeniem granic terenu inwestycji towarzyszącej określonej w § 2 ust. 1 pkt 2;
- 4) załącznik Nr 4 - Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej.

§ 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

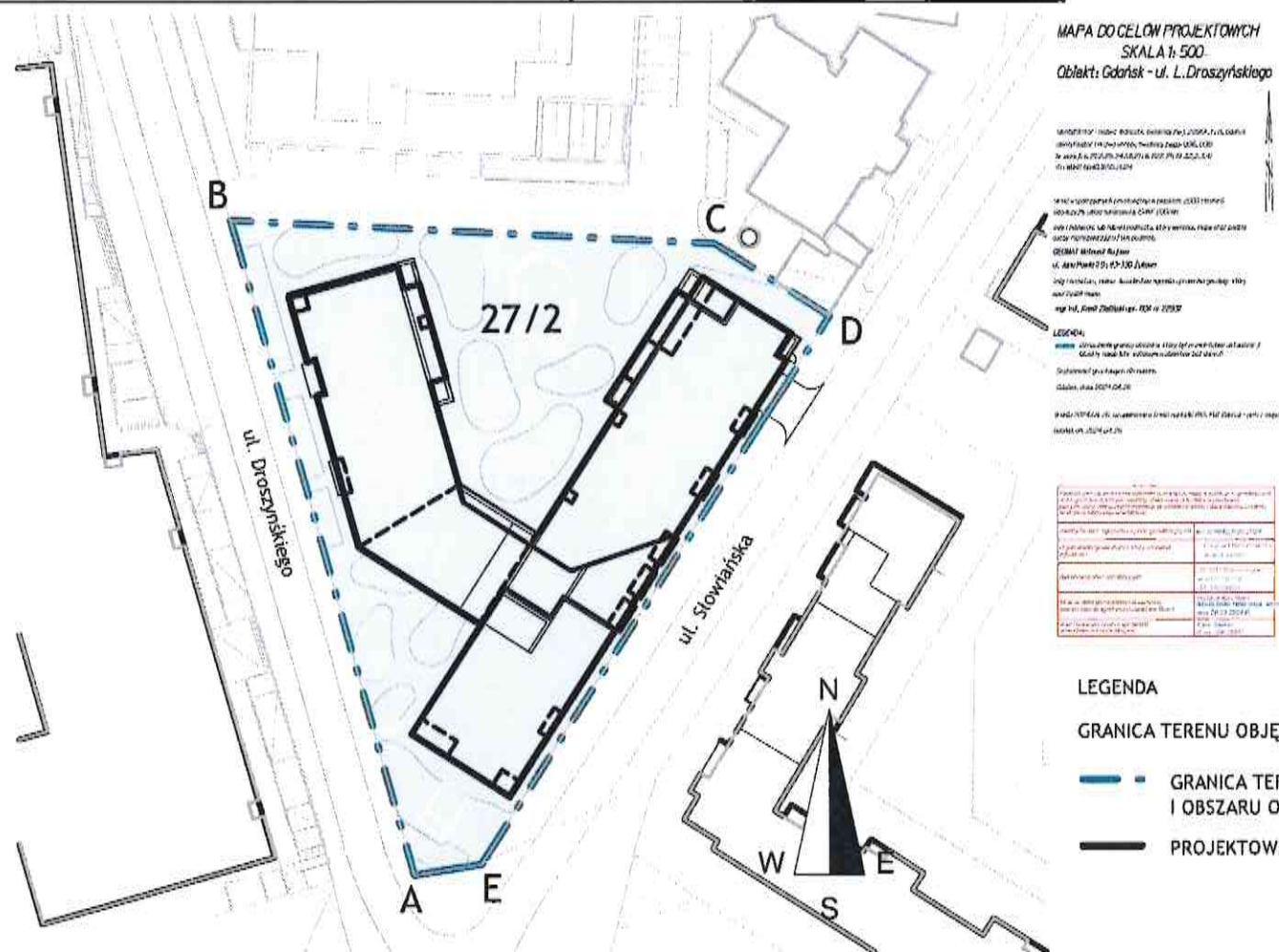
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XX/445/25

Rady Miasta Gdańska

z dnia 30 października 2025 r.

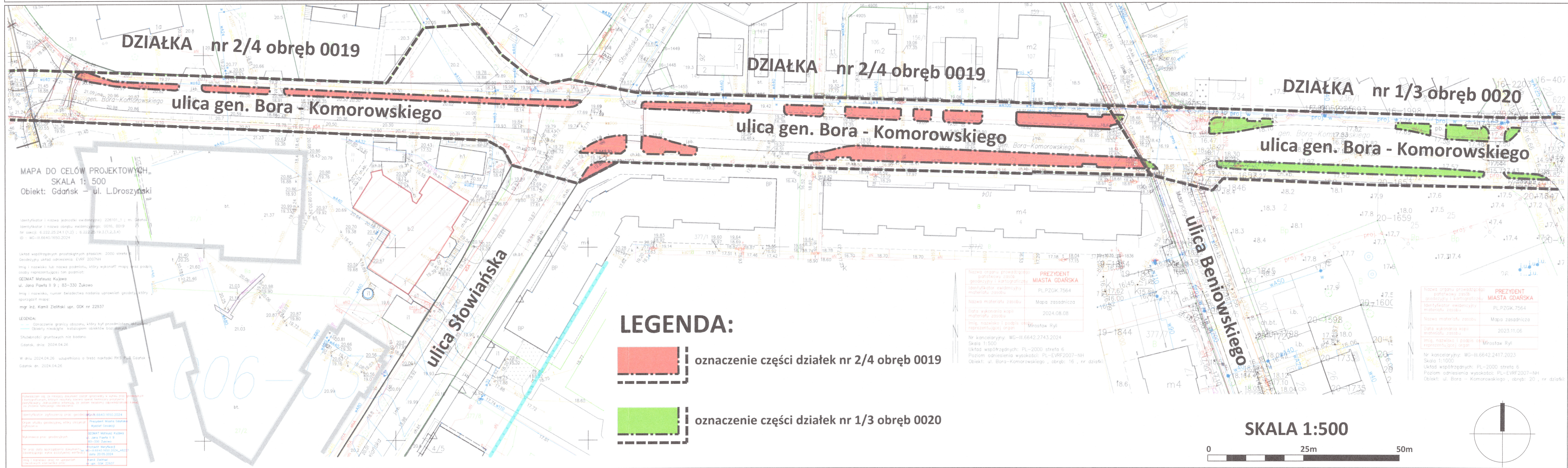
Załącznik nr 1 - Granica terenu objętego wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

Projekt budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową, z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu w Gdańsku przy ul. Droszyńskiego 8-11



Załącznik nr 2 - Granica inwestycji towarzyszącej - przebudowa obszaru zieleni publicznej w ulicy gen. Bora-Komorowskiego

Projekt budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową, z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu w Gdańsku przy ul. Droszyńskiego 8-11



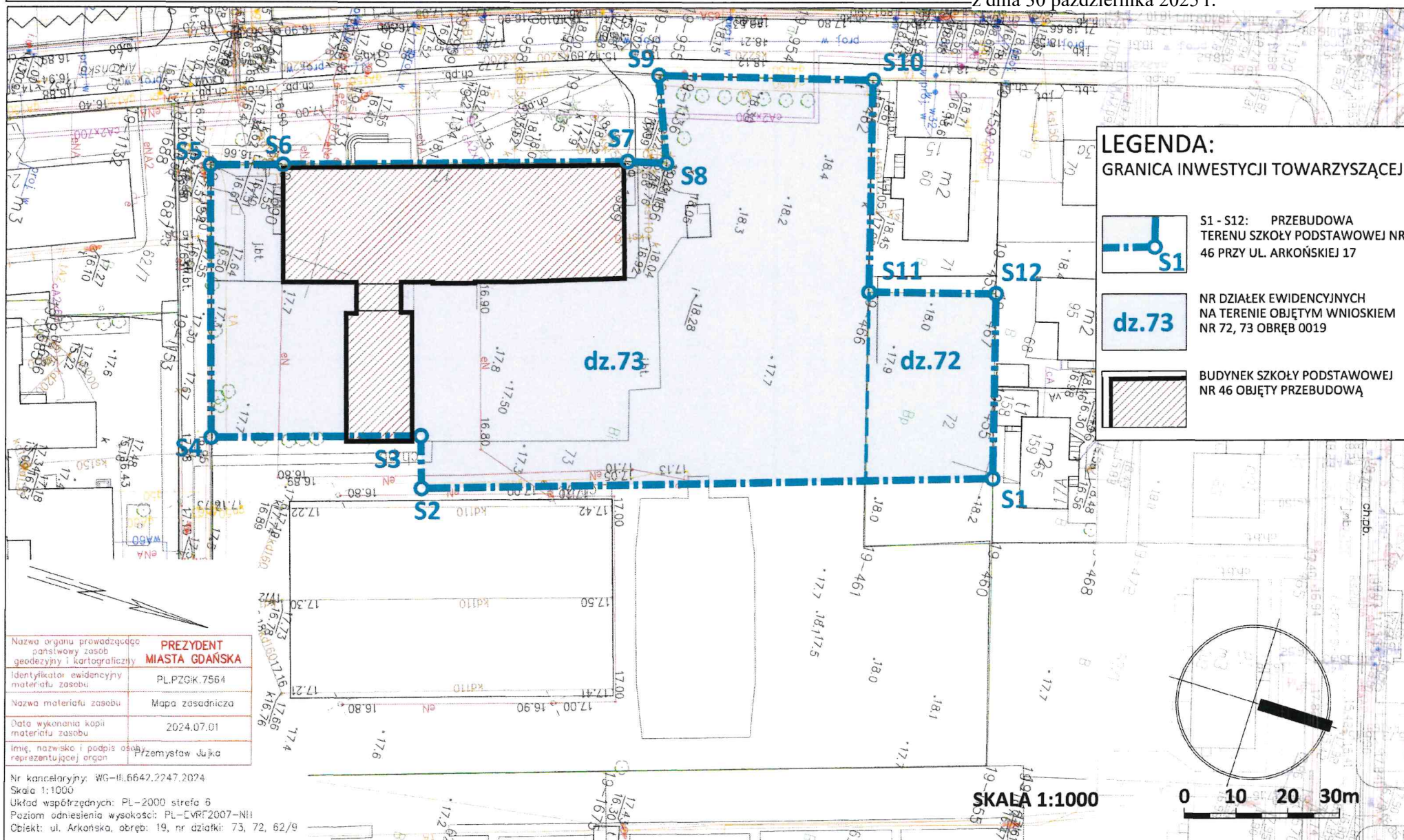
Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XX/445/25

Rady Miasta Gdańska

z dnia 30 października 2025 r.

Załącznik nr 3 - Granica inwestycji towarzyszącej - przebudowa terenu i budynku Szkoły Podstawowej nr 46 przy ul. Arkońskiej 17

Projekt budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową, z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu w Gdańsku przy ul. Droszyńskiego 8-11



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XX/445/25
Rady Miasta Gdańska
z dnia 30 października 2025 r.

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ
Projekt budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową, z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu w Gdańsku przy ul. Droszyńskiego 8-11

Załącznik nr 4 CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ



Gdańsk, ul. Droszyńskiego 8 - 11

dz. nr. 27/2, obręb 0019

CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

Adres obiektu:

Gdańsk, ul. Leona Droszyńskiego 8-11

Nazwa jednostki ewidencyjnej:

226101_1.0019.27/2; Gdańsk

Nazwa i numer obrębu ewidencyjnego:

0019

Nr działek ewidencyjnych:

27/2

Inwestor:

Torus Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Spółka komandytowa.
al. Grunwaldzka 413
80-309 Gdańsk

SPIS TREŚCI:

Opis do charakterystyki inwestycji mieszkaniowej	str. 3
Określenie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzenia lub oczyszczenia ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowania odpadów	str. 6
Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko	str. 9
Planowany sposób zagospodarowania terenu	str. 10
Powiązania z istniejącym uzbrojeniem terenu	str. 11
Rozwiązania piesze i rowerowe	str. 12
Rzut kondygnacji nadziemnej – poziom parteru	str. 13
Rzut kondygnacji nadziemnej – poziom +1	str. 14
Rzuty kondygnacji nadziemnych – poziom +2 i +3	str. 15
Rzut kondygnacji nadziemnej – poziom +4	str. 16
Rzut kondygnacji nadziemnej – poziom +5	str. 17
Rzut kondygnacji podziemnej	str. 18
Wizualizacje	str. 19

Opis do charakterystyki inwestycji mieszkaniowej

Projekt budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową, z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu.

Nr działek ewidencyjnych: 27/2 obręb 0019.

Działka nr 27/2 powstała w wyniku podziału działki nr 27 na działki nr 27/1 oraz 27/2. Podział został zatwierdzony decyzją nr WG-I.6831.79.2024.MM z dnia 10.04.2024 r.

1. Zagospodarowanie terenu

Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych

W ramach planowanego zagospodarowania terenu projektuje się jeden budynek mieszkalny wielorodzinny. Układ urbanistyczny to jedna bryła dopasowana do kształtu działki pomiędzy ulicami Słowiańską i Droszyńskiego. Budynek ma sześć kondygnacji nadziemnych i jedną kondygnację podziemną (hala garażowa i pomieszczenia techniczne). Wjazd do garażu znajduje się na działce, od jej północno-wschodniej strony. Wjazd do garażu odbywa się z ul. Słowiańskiej. W projektowanej inwestycji planowana liczba mieszkańców wynosić będzie ok. 285 osób, co wynika z zastosowania wymaganego Uchwałą LSU wskaźnika 28 m² powierzchni użytkowej mieszkalnej na jednego mieszkańca, przy uwzględnieniu maksymalnej wartości powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej 7 980 m².

Forma zabudowy mieszkaniowej jest nawiązaniem do istniejącej, sąsiadującej zabudowy o tej samej funkcji. Budynek wpisuje się skalą w otaczającą zabudowę, tworząc tym samym wspólny charakter. Dodatkowo, budynek poprzez swój kształt tworzy wewnętrzny dziedziniec, który zostanie zagospodarowany na zieleń i plac zabaw, stanowiąc przestrzeń sprzyjającą mieszkańcom. Poziom posadowienia parteru wyniesie ok. +20,60 m n.p.m. .

Planowana inwestycja znajduje się w obszarze zabudowy śródmiejskiej, jednocześnie w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej (w odległości mniejszej niż 500 m), stąd maksymalna liczba kondygnacji wynosi 6 kondygnacji nadziemnych.

Układ budynku i forma nawiązuje do otaczających zabudowań. Dotyczy to kolorystyki, tektoniki, wysokości czy ustawienia względem stron świata. W parterze znajdują się przestrzenie usługowe, dostępne od strony ul. Droszyńskiego, ul. Słowiańskiej oraz od wewnętrznego dziedzińca. W części budynku, w parterze, planuje się przedszkole. Przewidziana przestrzeń będzie odpowiednio dostosowana do takiej funkcji.

Uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno – przestrzennych

Planowana inwestycja polegająca na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, znajduje swoje uzasadnienie zarówno w aspekcie urbanistycznym jak i funkcjonalnym.

Uzupełnienie istniejącej tkanki miejskiej - lokalizacja inwestycji w obszarze już zurbanizowanym, z istniejącą infrastrukturą techniczną i społeczną, stanowi racjonalne wykorzystanie przestrzeni miejskiej. Nowa zabudowa kontynuuje istniejący charakter osiedla i wpisuje się w założenia zrównoważonego rozwoju miasta. Razem z planowaną budową budynku biurowo-usługowego na sąsiadującej działce (inwestycja objęta odrębną procedurą) zabudowa wypełni obszar po zabudowie produkcyjnej i zamknie kwartał.

Dobra komunikacja - teren objęty inwestycją znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie przystanków komunikacji miejskiej, placówek edukacyjnych, handlowych i usługowych. Dobrze rozwinięta infrastruktura drogowa i transportowa sprawia, że lokalizacja ta jest korzystna dla przyszłych mieszkańców.

Urbanistyka i estetyka - nowa zabudowa zostanie zaprojektowana w sposób harmonijny, z uwzględnieniem ładu przestrzennego i estetyki architektonicznej, co wpłynie pozytywnie na ogólną atrakcyjność i funkcjonalność tej części dzielnicy. W planach są również elementy zagospodarowania przestrzeni wspólnej, takie jak zieleń urządzona na dziedzińcu oraz wokół budynku.

Funkcja – w parterach projektowanych budynków przewidziano lokale usługowe, co stanowi istotne uzupełnienie funkcji mieszkaniowej. Usługi w parterach przyczynią się do zwiększenia możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb dnia codziennego. W północnej części budynku na parterze planuje się budowę przedszkola.

Etapowanie – projekt zakłada 1 etap realizacji.

Warunki obsługi parkingowej i komunikacyjnej

Obsługa samochodowa zostaje zapewniona z ul. Słowiańskiej (nr działki 26/2, obr. 0019). Na działce zostaje zapewniony wjazd do parkingu podziemnego, który znajduje się w parterze budynku, od strony północno-wschodniej. Na jednopiętrowym garażu podziemnym zapewnia się 159 miejsc postojowych dla samochodów osobowych (MP); wymagane 93 miejsc – 93 dla mieszkań (maksymalnie przewidywana ilość mieszkań) oraz 1 dla usług. Projektuje się zastosowanie w garażu podziemnym niezależnych platform parkingowych. Schemat garażu przedstawiono na rys. na str. 18.

Miejsca do parkowania rowerów (MPR) zostały przewidziane w liczbie 78 sztuk (wymagane jest 75 sztuk), z czego 47 sztuk będzie zadaszonych (zaprojektowano je na poziomie terenu zewnętrznego w podcieniach budynku), natomiast pozostałe 31 sztuk zostanie wkomponowane w zewnętrzne zagospodarowanie terenu. Projektowane stojaki zewnętrzne znajdą się nie dalej niż 25 metrów od wejść. Zlokalizowane będą w miejscach dobrze widocznych, łatwo dostępnych i nieutrudniających ruchu pieszego. Projektowany układ komunikacji na terenie inwestycji mieszkaniowej zapewnia ciągłość powiązań pieszych i rowerowych, co zostało pokazane na rys. na str. 10.

Zieleń i mała architektura

W ramach inwestycji projektuje się zieleń: drzewa do 3 m wysokości oraz zieleń niską – trawy, krzewy i byliny. W zagospodarowanie zielenią będą wkomponowane ogrody deszczowe oraz niecki. Przyjęty zakres projektowanej zieleni zakłada realizację minimum 0,3 m² rekreacyjnej zieleni przydomowej na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań. W sąsiedztwie inwestycji, na działce drogowej nr 26/2 obręb 0019, przy ul. Słowiańskiej planowana jest wycinka jednego drzewa ze względu na kolizję z projektowanym wjazdem do garażu podziemnego.

Wyżej opisane zagospodarowanie terenów zieleni (wraz z oznaczeniem drzewa do wycinki, drzew do zachowania oraz drzew do nasadzenia) przedstawiono na rys. na str. 10.

2. Architektura

Projektuje się jeden budynek mieszkalny, wielorodzinny z usługami w parterach.

Wykaz projektowanych powierzchni :

Powierzchnia działki inwestycyjnej – 4 607 m² , tj. działka nr 27/2 (obręb 0019)

Liczba kondygnacji nadziemnych – VI

Wysokość zabudowy – ok. 19 m

Powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych – ok. 12 050 m²

Powierzchnia użytkowa mieszkań – ok. 7 700 m² (min. 7 400 m², max. 7 980 m²)

Liczba mieszkań – ok. 88 (min. 83, max. 93)

Powierzchnia użytkowa na działalność handlową lub usługową – ok. 740 m²

Powierzchnia zabudowy – ok. 2 168 m² – ok. 47 %

Powierzchnia biologicznie czynna – ok. 1 382 m² – ok. 30 %

Projektuje się wykończenie elewacji w tynku, w jasnych tonacjach kolorystycznych. Planowane jest użycie detali np. w formie imitującej okładzinę ceglana. Projekt zakłada 6 kondygnacji nadziemnych i jedną kondygnację podziemną, pełniącą funkcję garażu wraz z pomieszczeniami technicznymi i innymi towarzyszącymi. Ściany między lokalowe będą murowane lub monolityczne spełniające aktualne wymagania izolacyjności termicznej i akustycznej. Stolarka okienna będzie aluminiowa o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. Stropy części nadziemnych będą w technologii monolitycznej spełniające wymogi akustyczne. Stropodach „zielony” z zielenią ekstensywną zlokalizowany będzie nad garażem i na budynku. Płyta stropowa nad garażem na poziomie terenu zaprojektowana jako pokryta chodnikami, z dojazdami i zielenią. Na dachu „zielonym” woda opadowa będzie zbierana i retencjonowana w warstwach technicznych takich jak drenaż oraz substrat.

Określenie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzenia lub oczyszczenia ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowania odpadów

Zapotrzebowanie	Parametr projektowy	Szczegóły/Projekt
Woda	Średniodobowe 35 m ³ /dobę	Zgodnie z WT Gdańskich Wodociągów nr GdW/TB-T/WT/136/2024/DF z dnia 30.04.2024 r. (aktualizacja nr GdW/TB-T/WT/208/2025/DF z dnia 22.05.2025 r.)
Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków	Odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej	Zgodnie z WT Gdańskich Wodociągów nr GdW/TB-T/WT/136/2024/DF z dnia 30.04.2024 r. (aktualizacja nr GdW/TB-T/WT/208/2025/DF z dnia 22.05.2025 r.)
Zagospodarowanie wód opadowych	Zagospodarowanie w obrębie działki opadu do wys. min. 30 mm dzięki projektowanym układom retencyjnym, takim jak dachy „zielone”, niecki ogrodów deszczowych oraz obniżenia terenów zielonych w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych. Dodatkowo zbiornik retencyjny przepływowy przed włączeniem przelewu nadmiarowego do sieci. Budowa przyłącza kanalizacji deszczowej do sieci Dn315 w ul. Droszyńskiego	Zgodnie z WT Gdańskich Wód nr RU-WT/894/EOD-0877/407/2024/MŻ z dnia 12.06.2024 r.
Zapotrzebowanie na ciepło	Łącznie 590 kW	Zgodnie z WT GPEC nr WT/GPEC/00192/2024 z dnia 09.05.2024 r.
Energia elektryczna	Moc przyłączeniowa 565kW – zasilanie podstawowe. Moc przyłączeniowa 170kW – zasilanie rezerwowe i p.poż.	Zgodnie z WT nr P/24/034844 z dnia 31.07.2024 r. Zgodnie z WT nr P/24/034851 z dnia 18.07.2024 r.

Telekomunikacja	Rezerwa na przyłączenie sieci operatorów w formie studni kablowej przy granicy działki i kanalizacji kablowej w formie rur osłonowych 2x $\varnothing 110$ do budynku	Zgodnie z WT Orange nr 2506170119/TTDSILU/MM/01 z dnia 17.06.2025 r.
Sposób zagospodarowania odpadów	Pomieszczenie do czasowego gromadzenia odpadów oraz regularny zorganizowany wywóz odpadów	Miejsce planowanego pomieszczenia do czasowego gromadzenia odpadów pokazano na projekcie zagospodarowania terenu na rys. na str. 10.
Miejsca parkingowe dla samochodów osobowych dla funkcji mieszkaniowej - 1 MP / 1 mieszkanie (93 MP wymagane przy max. liczbie mieszkań)	Warunek spełniony. Projektowana liczba miejsc parkingowych dla mieszkań: 158	Miejsca parkingowe przedstawiono na rzucie kondygnacji podziemnej na str. 18.
Miejsca parkingowe dla samochodów osobowych dla funkcji usługowej: - max. 32 / 1 000 m ² powierzchni sprzedaży (dla obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2 000 m ²). - max. 15 / 100 m ² powierzchni konsumpcyjnej (dla restauracji, kawiarni, barów). - max. 3 / 100 m ² powierzchni użytkowej (dla biur, kancelarii prawniczych) - max. 3 / 1 oddział (przedszkole)	Warunek spełniony. Projektowana liczba miejsc parkingowych dla usług: 1* *) w tym momencie nie jest dookreślone jaki rodzaj usług będzie prowadzony	Miejsca parkingowe przedstawiono na rzucie kondygnacji podziemnej na str. 18.
Miejsca parkingowe dla samochodów osobowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - min. 3 % z ogólnej liczby miejsc parkingowych przy liczbie miejsc ogółem w przedziale 101÷300	Warunek spełniony. Projektowana liczba miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów z kartą parkingową: 5 (co stanowi 3,14%).	Miejsca parkingowe przedstawiono na rzucie kondygnacji podziemnej na str. 18.

Miejsca parkingowe dla rowerów 0,8 MPR / 1 mieszkanie, (75 MPR wymagane) z czego - min. 60 % MPR lokalizuje się w miejscu zadaszonym (45 MPR wymagane) - min. 20 % MPR lokalizuje się na zewnątrz budynków, nie dalej niż 25 m od wejścia (15 MPR wymagane)	Warunek spełniony. Projektowana liczba miejsc parkingowych dla rowerów: 78, w tym: 47 MPR (co stanowi 60,3 %) w podcieniach budynku (miejsca zadane) 31 MPR (co stanowi 39,7 %) na zewnątrz budynku, wszystkie nie dalej niż 25 m od wejść do budynków.	Miejsca parkingowe dla rowerów przedstawiono na projekcie zagospodarowania terenu na rys. na str. 10.
--	---	---

Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko

Wykaz projektowanych powierzchni :

Powierzchnia działki inwestycyjnej – 4 607 m² , tj. działka nr 27/2 (obręb 0019)

Liczba kondygnacji nadziemnych – VI

Wysokość zabudowy – ok. 19 m

Powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych – ok. 12 050 m²

Powierzchnia użytkowa mieszkań – ok. 7 700 m² (min. 7 400 m², max. 7 980 m²)

Powierzchnia użytkowa na działalność handlową lub usługową – ok. 740 m²

Powierzchnia zabudowy – ok. 2 168 m² – ok. 47 %

Powierzchnia biologicznie czynna – ok. 1 382 m² – ok. 30 %

Powierzchnia hali garażowej – ok. 4 080 m²

Projektowana powierzchnia garażu (powierzchnia całkowita ok. 4 080 m²) wynosi poniżej 1ha (10 000 m²), nie ma wpływu na środowisko w świetle przepisów rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z powyższym nie ma wymogu uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W sąsiedztwie inwestycji, na działce drogowej nr 26/2 obręb 0019, przy ul. Słowińskiej planowana jest wycinka jednego drzewa ze względu na kolizję z projektowanym wjazdem do garażu podziemnego.

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

Projekt budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową, z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu w Gdańsku przy ul. Droszyńskiego 8-11



- | | |
|---|---|
|  | GRANICA INWESTYCJI |
|  | PROJEKTOWANY BUDYNEK |
|  | GARAŻ PODZIEMNY |
|  | PROJEKTOWANE DROGI POŻAROWE |
|  | POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA |
|  | POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA NA DACHU |
|  | POWIERZCHNIA UTWARDZONA - CHODNIK |
|  | POWIERZCHNIA UTWARDZONA - WJAZD DO GARAŻU |
|  | PLAC ZABAW |
|  | WEJŚCIA DO BUDYNKU |
|  | WJAZD DO GARAŻU |
|  | LICZBA KONDYGNACJI |
|  | MIĘJSZE GROMADZENIE ODPADÓW |
|  | KOMIN ODDYMIANIA GARAŻU |
|  | STOJAKI ROWEROWE |
|  | DRZEWA ISTNIEJĄCE DO ZACHOWANIA |
|  | DRZEWO ISTNIEJĄCE DO WYCINKI |
|  | DRZEWA PROJEKTOWANE |

Stropodach „zielony” z zielenią ekstensywną zlokalizowany będzie nad garażem i na budynku. Płyta stropowa nad garażem na poziomie terenu zaprojektowana jako pokryta chodnikami, z dojazdami i zielenią. Na dachu „zielonym” woda opadająca będzie zbierana i retencjonowana w warstwach technicznych takich jak drenaż oraz substrat.

T7 TORUS

Powiązania z istniejącym uzbrojeniem terenu

Projekt budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową, z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu w Gdańsku przy ul. Droszyńskiego 8-11

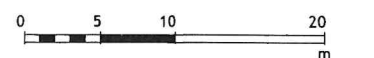


Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowanych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzenia projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu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

KONCEPCJA LEX

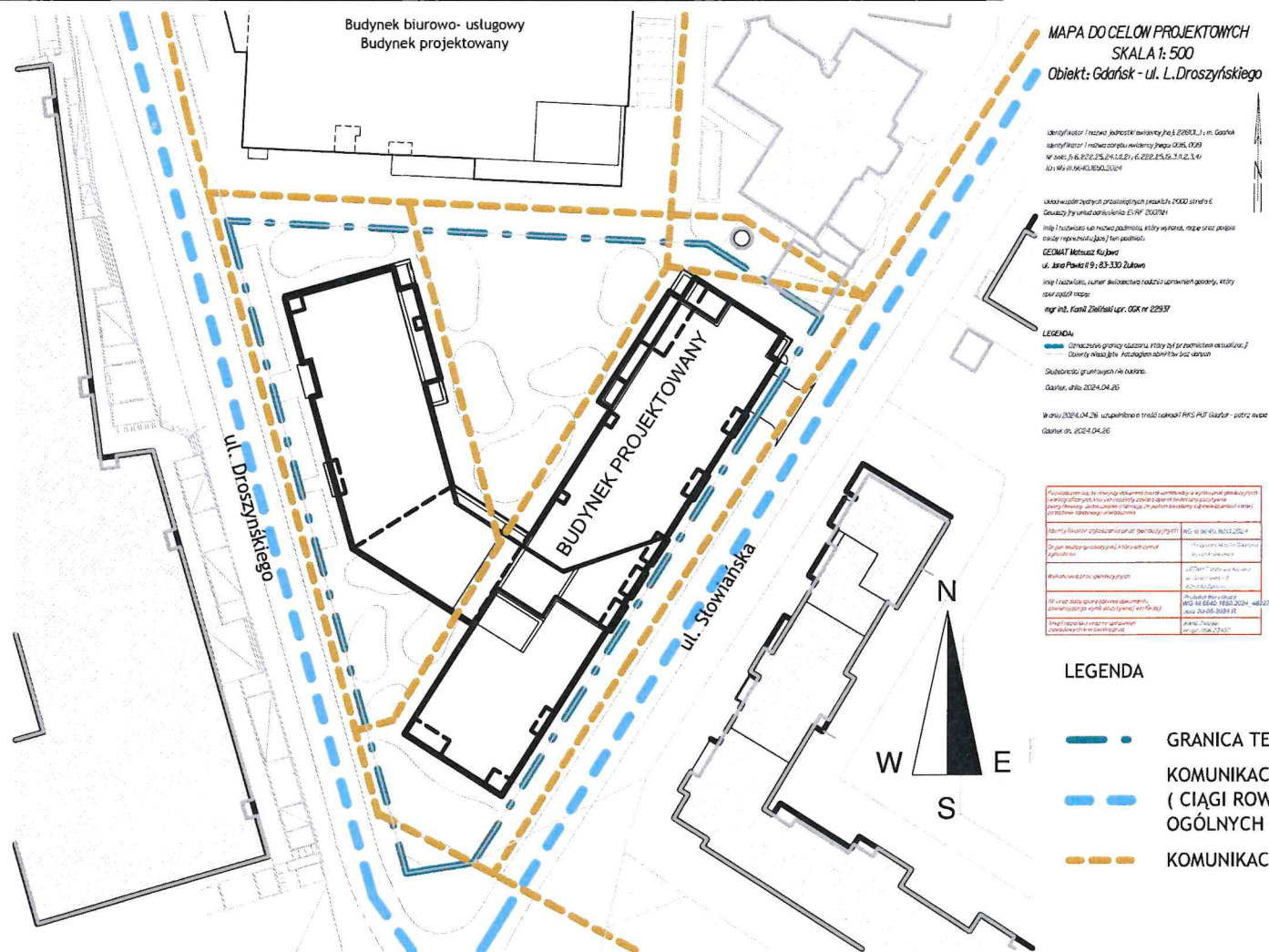
UL. DROSZYŃSKIEGO, GDAŃSK

SKALA 1:500



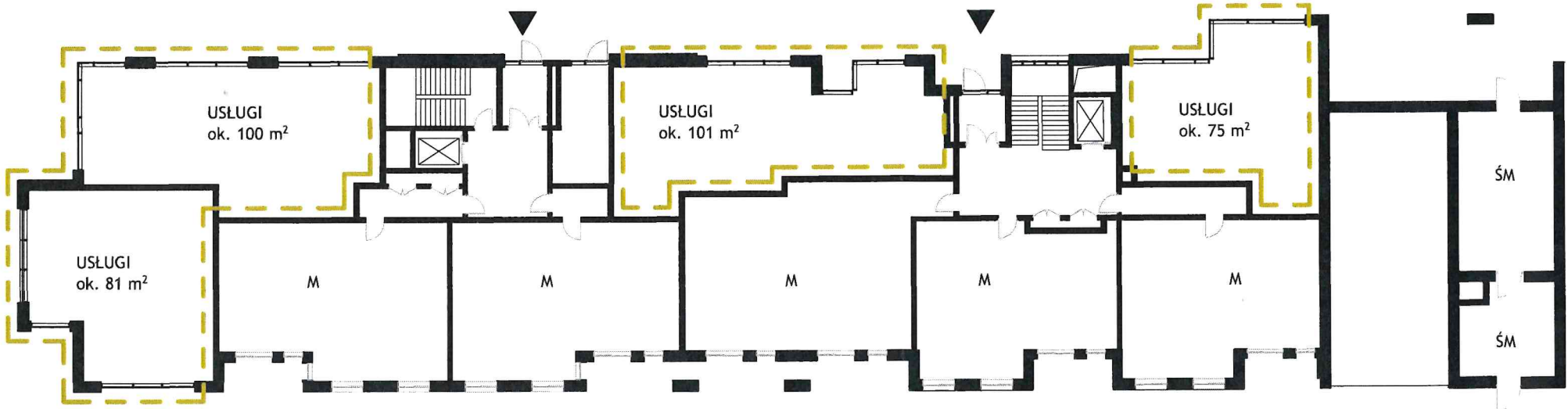
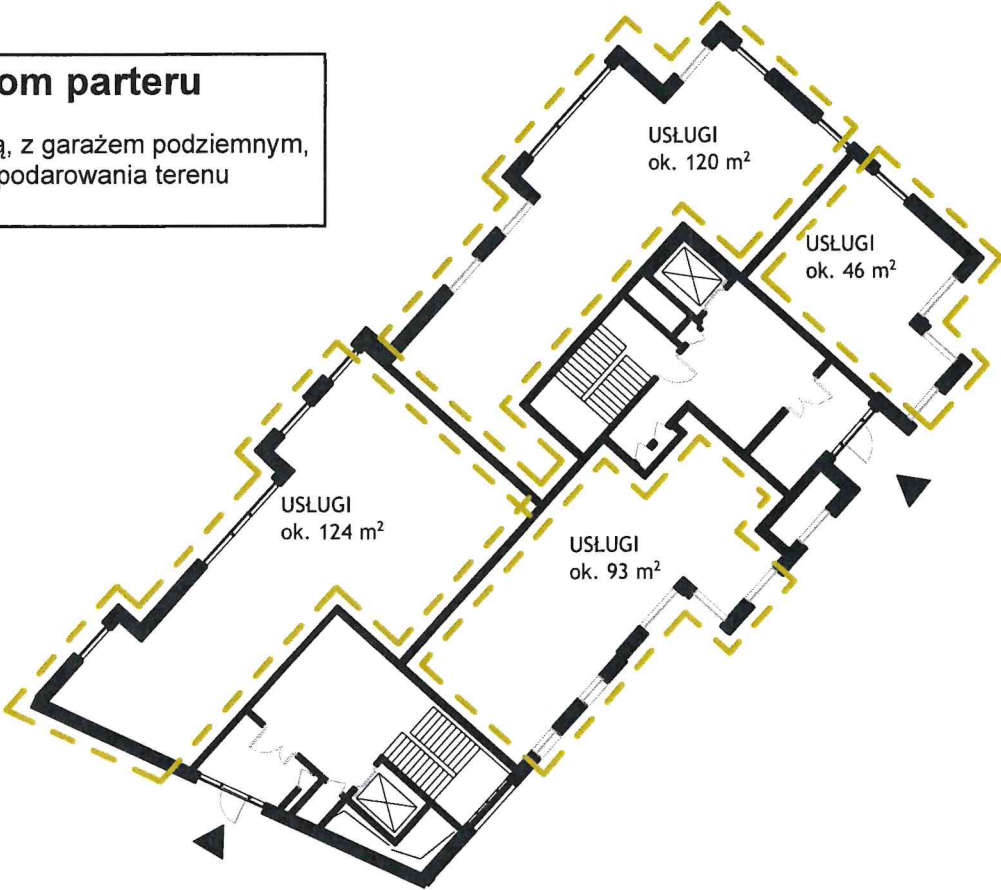
Rozwiązania piesze i rowerowe

Projekt budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową, z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu w Gdańsku przy ul. Droszyńskiego 8-11

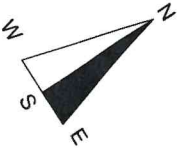


Rzut kondygnacji nadziemnej - poziom parteru

Projekt budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową, z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu w Gdańsku przy ul. Droszyńskiego 8-11



- LEGENDA
- WEJŚCIE DO BUDYNKU
 - M MIESZKANIE
 - ŚM MIEJSCE GROMADZENIA ODPADÓW
 - USŁUGI W PARTERACH
 - WINDA
 - KLATKA SCHODOWA

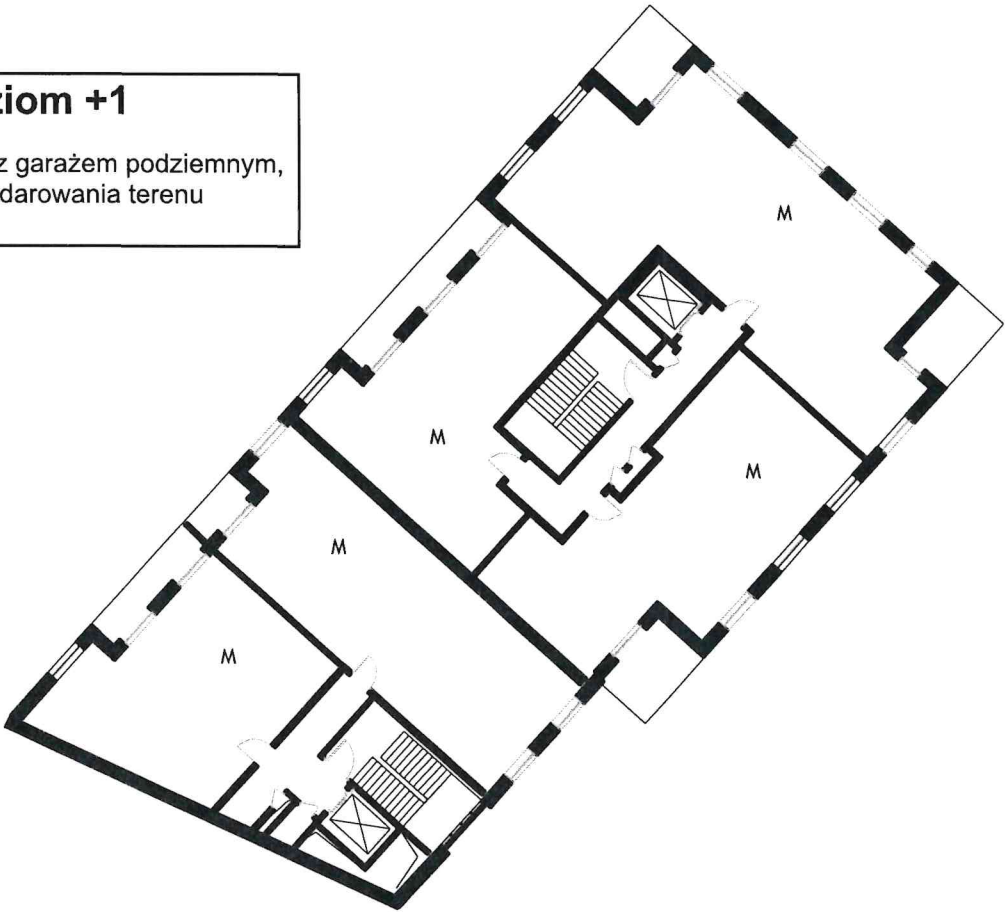


SKALA 1:300

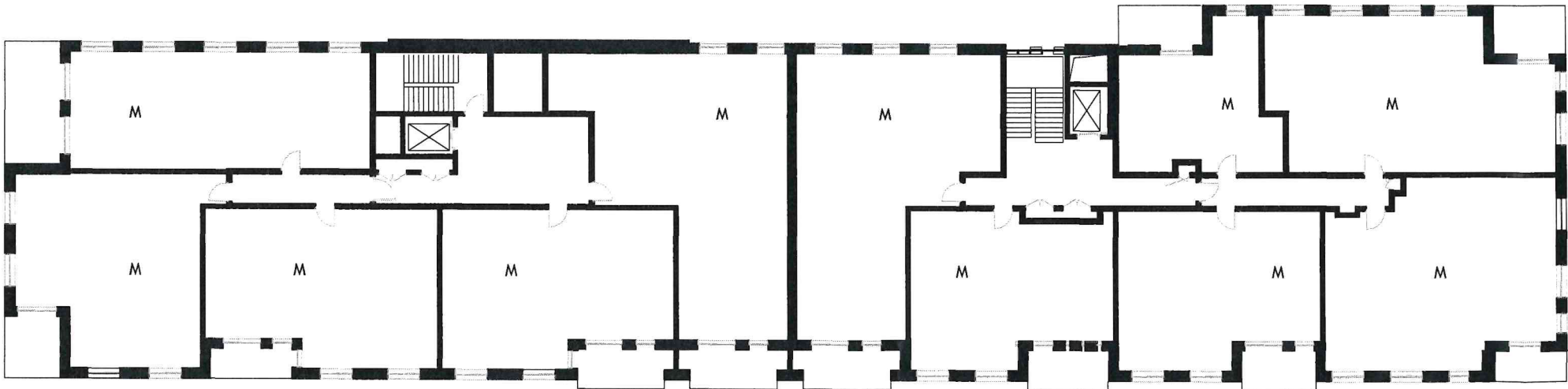
Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowanych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzenia projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu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

Rzut kondygnacji nadziemnej - poziom +1

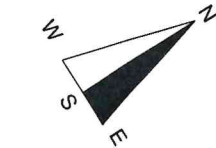
Projekt budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową, z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu w Gdańsku przy ul. Droszyńskiego 8-11



■ ■ ■



- LEGENDA
- M MIESZKANIE
 - WINDA
 - KLATKA SCHODOWA



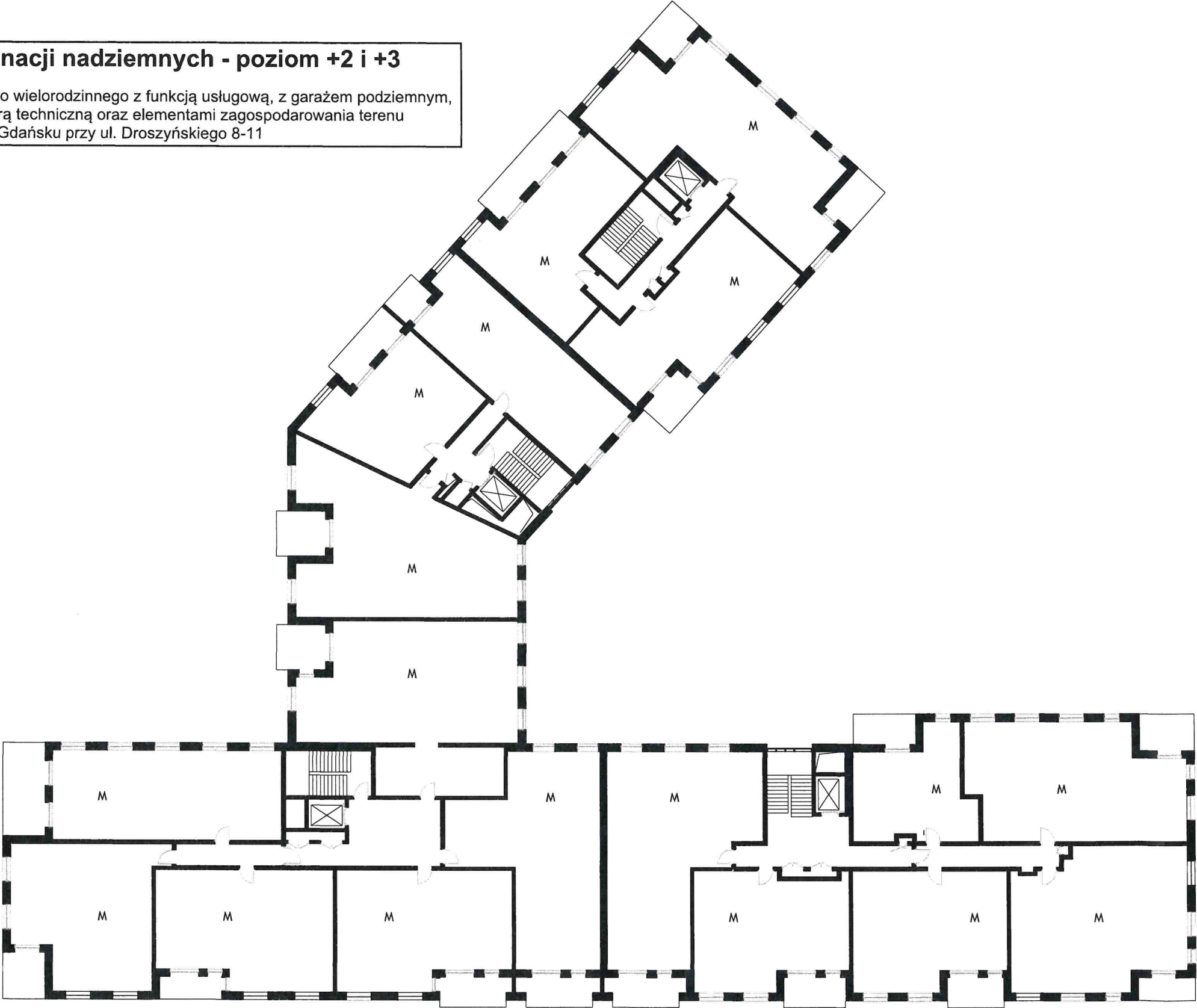
0 5 10
m

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

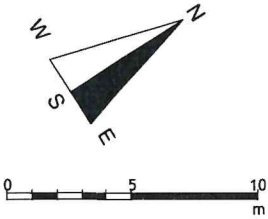
SKALA 1:300

Rzuty kondygnacji nadziemnych - poziom +2 i +3

Projekt budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową, z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu w Gdańsku przy ul. Droszyńskiego 8-11



- LEGENDA
- M MIESZKANIE
 - WINDA
 - KLATKA SCHODOWA

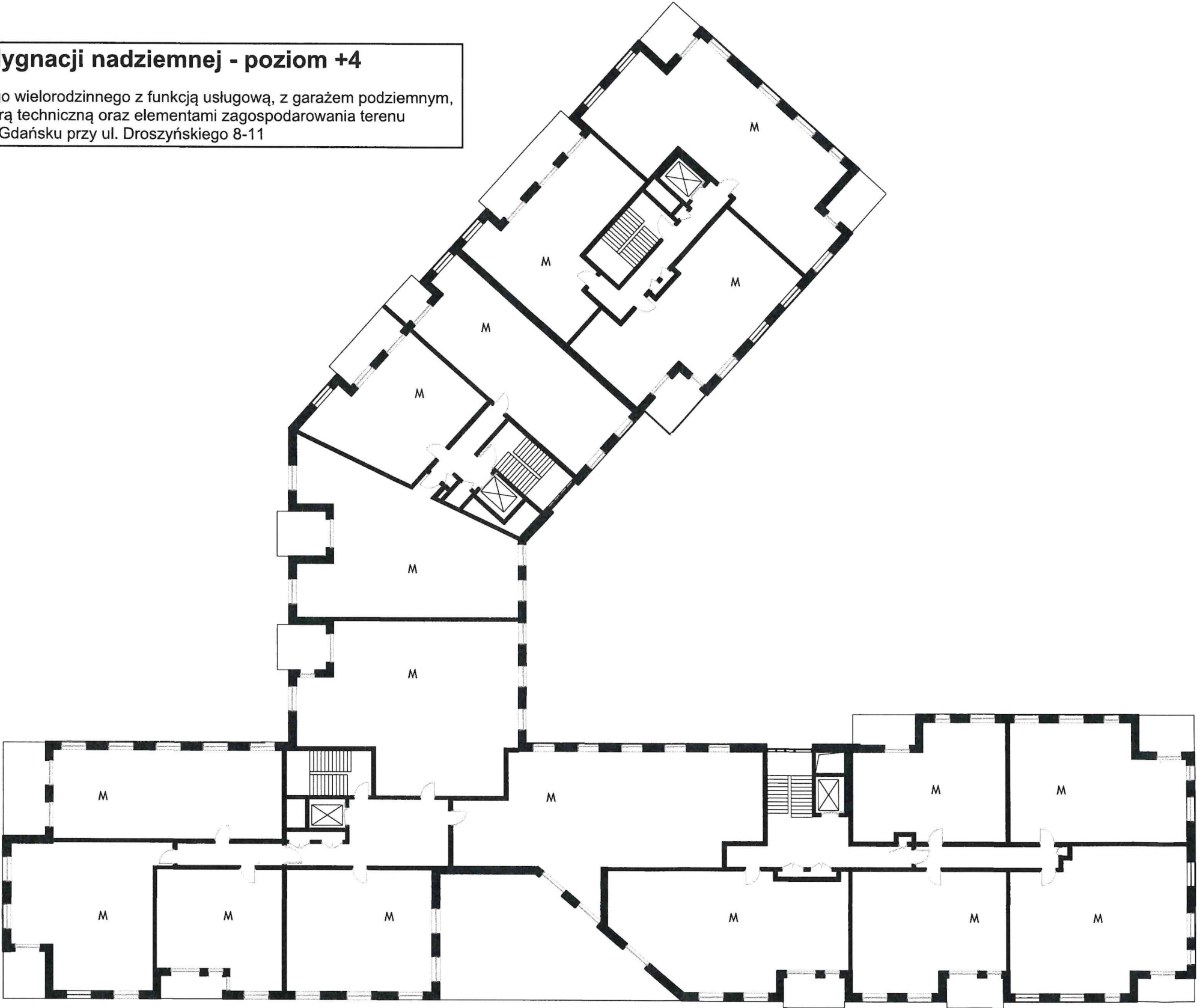


Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowanych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzenia projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu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

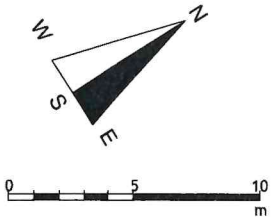
SKALA 1:300

Rzut kondygnacji nadziemnej - poziom +4

Projekt budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową, z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu w Gdańsku przy ul. Droszyńskiego 8-11



- LEGENDA
- M MIESZKANIE
 - WINDA
 - KLATKA SCHODOWA

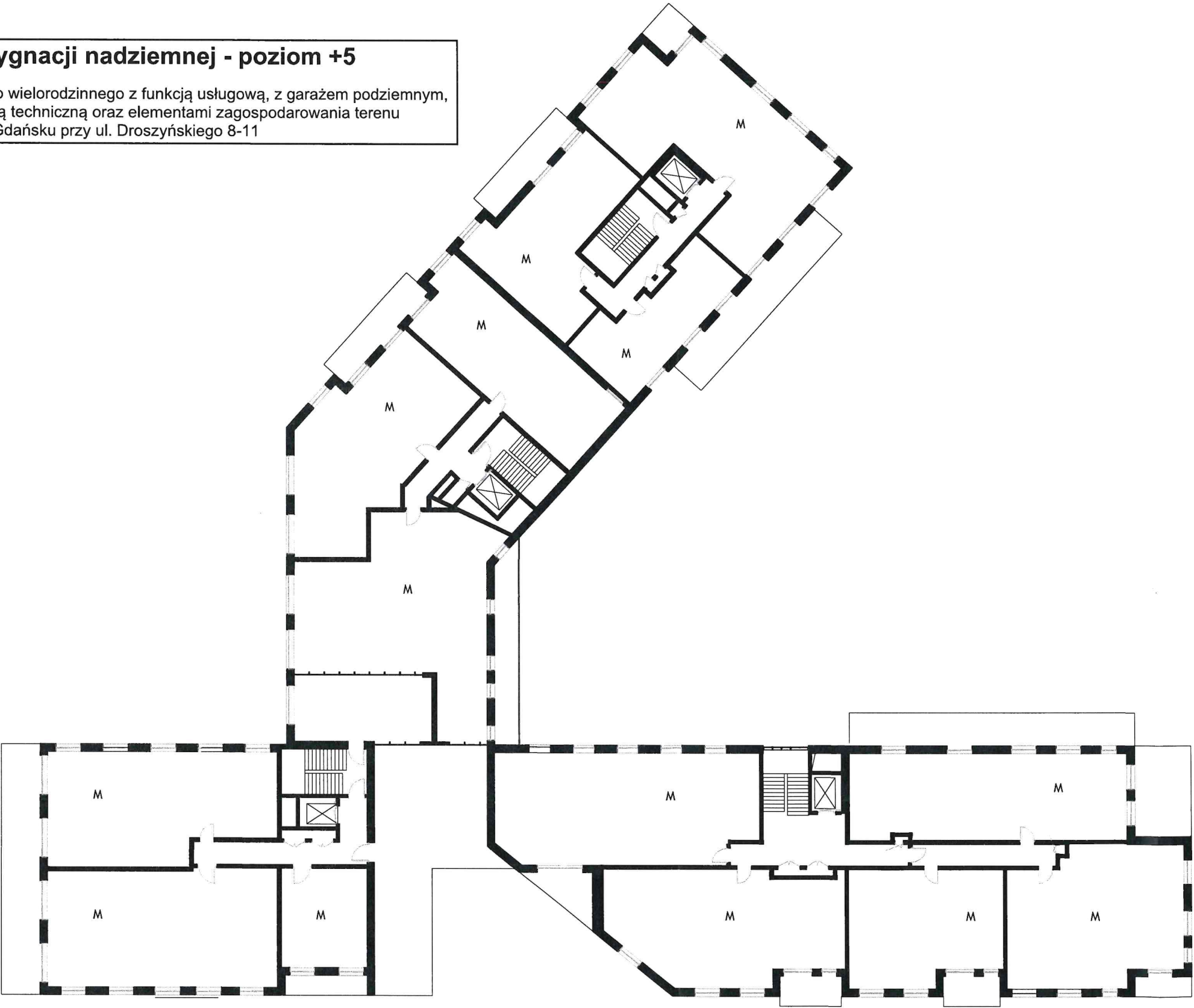


Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowanych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzenia projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu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

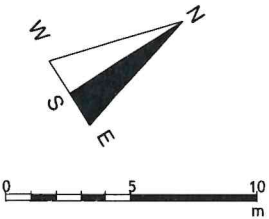
SKALA 1:300

Rzut kondygnacji nadziemnej - poziom +5

Projekt budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową, z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu w Gdańsku przy ul. Droszyńskiego 8-11



- LEGENDA
- M MIESZKANIE
 - WINDA
 - KLATKA SCHODOWA

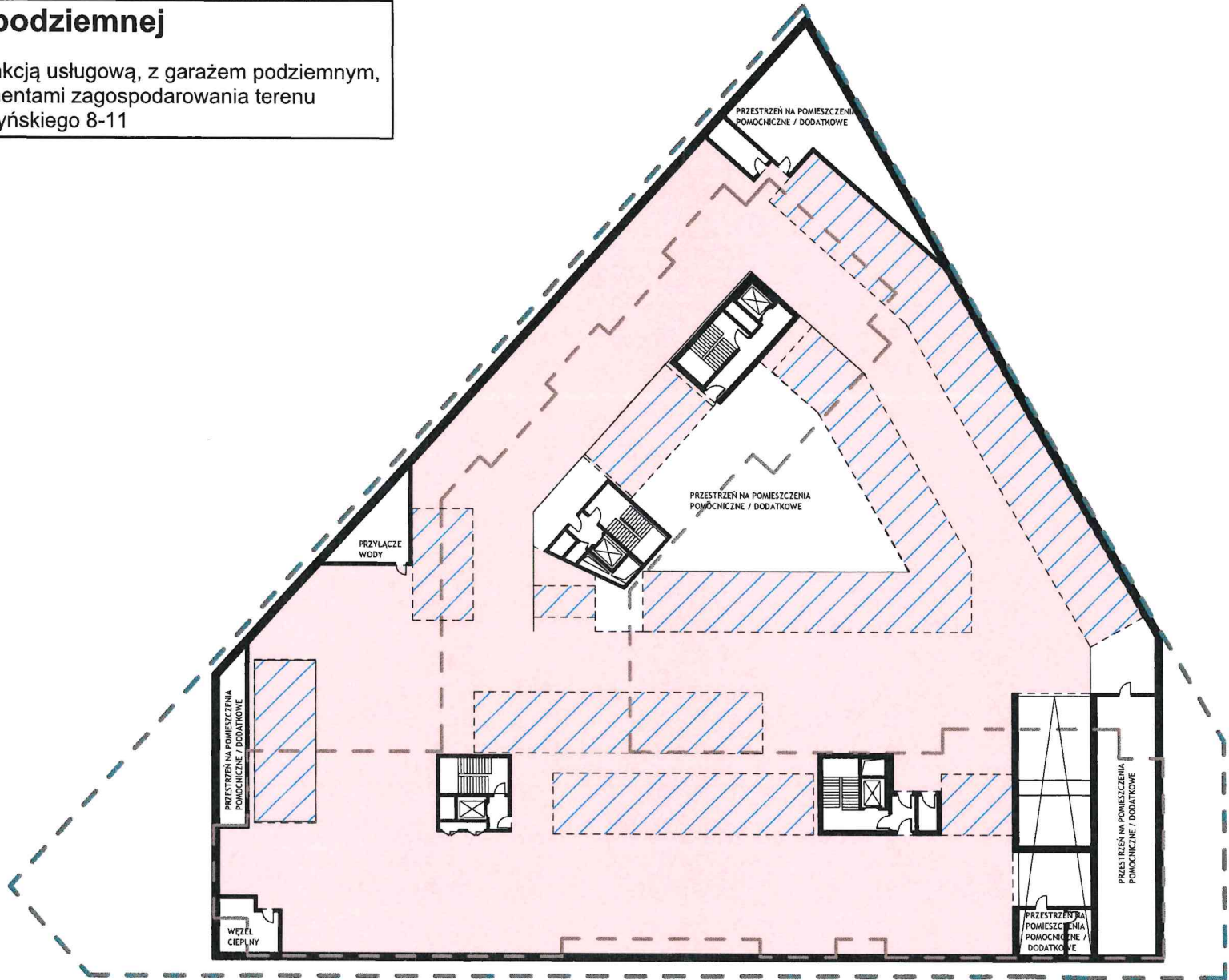


SKALA 1:300

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

Rzut kondygnacji podziemnej

Projekt budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową, z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu w Gdańsku przy ul. Droszyńskiego 8-11



LEGENDA

- GRANICA TERENU INWESTYCJI

PROJEKTOWANY BUDYNEK - OBRYS

KOMUNIKACJA SAMOCHODOWA I MIEJSCA POSTOJOWE
- WINDA OSOBOWA

KLATKA SCHODOWA

RAMPA

MIEJSCA NA PLATFORMY PARKINGOWE

MIEJSCA POSTOJOWE - ZAPROJEKTOWANO ŁĄCZNIE 159 MP WYMÓG 1 MP / 1 MIESZKANIE - 88 MP

W TYM :

1. MIEJSCA PRZEZNACZONE DO PARKOWANIA POJAZDÓW ZAOPATRZONYCH W KARTĘ PARKINGOWĄ - 3,14 % - 5 MP
WYMÓG 3% / PRZY OGÓLNEJ LICZBIE MIEJSC DO PARKOWANIA SAMOCHODÓW OD 101 DO 300 - 5 MP
2. 1 MP DLA USŁUG

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

Wizualizacje



Widok z lotu ptaka – od strony ronda w zbiegu ul. gen. Bora-Komorowskiego i Droszyńskiego

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



Widok z lotu ptaka – od strony skrzyżowania ul. Droszyńskiego i Stowiańskiej

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



Widok od strony skrzyżowania ul. Droszyńskiego i Stowiańskiej

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



Widok od strony dziedzińca

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