



a2p2 ARCHITEKTURE AND PLANNING
ul. Wassowskiego 12
80-255 Gdańsk

Dotyczy: Wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Jana Pawła II 20 w Gdańsku

Na podstawie art.7 ust.9 w związku z art.7 ust 7 i 8 ustawy z dnia 7 sierpnia 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018 poz. 1496 z późn. zm.) wzywam do usunięcia braków formalnych wniosku poprzez uzupełnienie wykazania sposobu spełnienia wymogów wynikających z ww. ustawy oraz uchwały Nr LVII/1695/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 września 2018 r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Gdańska (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2018r. poz. 4072) - tzw. uchwały LSU, w zakresie:

- 1) załącznik nr 1 (kopia mapy zasadniczej):
 - a) brak metryki zaświadczającej o przyjęciu mapy do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, brak skali oraz legendy objaśniającej zastosowane oznaczenia na mapie (zgodnie z art.7 ust.7 pkt 1 ustawy),
- 2) koncepcja urbanistyczno-architektoniczna:
 - a) uzupełnienie o zaświadczenie o wpisie na listę izby samorządu zawodowego architektów oraz zaświadczenie o uprawnieniach do projektowania osoby sporządzającej koncepcję (zgodnie z art.6 ust.4 ustawy),
 - b) uzupełnienie części graficznej o rysunki wszystkich kondygnacji użytkowych budynku oraz rysunki elewacji (zgodnie z art.6 ust.2 pkt 1 i 2 ustawy, art.7 ust.7 pkt 7 lit. b ustawy),
 - c) uzupełnienie o informacje (np. na rysunkach kondygnacji użytkowych) określające sposób wyodrębnienia części usługowej inwestycji (zgodnie z art.3 ustawy),
 - d) uzupełnienie części graficznej o rysunki wyjaśniające układ urbanistyczny i kompozycję obiektów (pkt I.A.2 opisu), cyt. „kompozycja planu została dostosowana do kontekstu urbanistycznego”, niezrozumiały jest zwłaszcza skos tylnej części (zgodnie z art.6 ust.2 pkt 2 ustawy),
 - e) wyjaśnienie następujących niejasności lub sprzeczności dot. drogi pożarowej z nawierzchnią trawiastą zlokalizowanej pomiędzy inwestycją mieszkaniową a jezdnią Al. Jana Pawła II na Planie zagospodarowania terenu (rys.1):
 - położenie drogi pożarowej poza obszarem inwestycji mieszkaniowej ozn. lit. A+K na kopii mapy zasadniczej i na rys. 1,
 - lokalizacja w miejscu istniejącego chodnika i pasa zieleni z drzewami wzdłuż Al. Jana Pawła II - brak informacji dot. przesunięcia chodnika oraz ew. wycinki drzew (zgodnie z art.7 ust.7 pkt 5 ustawy),
 - droga pożarowa jest drogą wewnętrzną i taka jej lokalizacja nie spełnia wymogów zawartych w § 12 uchwały LSU,
 - w piśmie przewodnim (pkt. 16) zawarto informację, iż cyt. „*od strony frontu planowane jest zachowanie obecnego chodnika i nielocalizowanie tzw. dróg serwisowych (§ 12 LSU)*” - sprzeczność z rys. 1,

- w opisie (pkt I.A.9) zawarto informację, iż cyt. „Droga publiczna - Al. Jan Pawła II spełnia wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej” - sprzeczność z rys.1.

3) uzupełnienie wniosku (zgodnie z art.7 ust.7 ustawy):

- a) określenie planowanej minimalnej powierzchni użytkowej mieszkań (podano tylko maksymalną wartość),
- b) określenie planowanej minimalnej liczby mieszkań (podano tylko maksymalną wartość),
- c) określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową - podano tylko powierzchnię użytkową usług i opis lokalizacji od frontu Al. Jana Pawła II (patrz: pkt 2 lit. c). Zgodnie z definicją PWN słowo „zakres” to „*granica zasięgu jakiegoś zjawiska, działania, faktu*”,
- d) określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu (w kontekście zmian opisanych w pkt 2 lit. d tiret drugie),
- e) określenie niezbędnej liczby miejsc postojowych z uwzględnieniem min. i maks. liczby mieszkań (patrz: pkt 3 lit. b), a także wykazanie minimalnego procentowego udziału miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc (zgodnie z § 6 ust.3 uchwały LSU),
- f) określenie lokalizacji miejsc do parkowania rowerów - procentowo: w miejscach zadaszonych i na zewnątrz budynku (zgodnie z § 6 ust.10 uchwały LSU),
- g) uzupełnienie określenia danych charakteryzujących wpływ na środowisko dot. wycinki drzew przy Al. Jana Pawła II (zgodnie z art.7 ust.7 pkt 7 lit. c ustawy),
- h) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art.35 ust.1 (zgodnie z art.7 ust.7 pkt 9 ustawy),
- i) wskazanie nieruchomości, o których mowa w art.38 ust.1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona (zgodnie z art.7 ust.7 pkt 10 ustawy),

4) uzupełnienie załączników do wniosku poprzez dołączenie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana (zgodnie z art.7 ust.8 pkt 5 ustawy):

W odniesieniu do wyrażonej we wniosku opinii jakoby przedmiotowa inwestycja, biorąc pod uwagę jej parametry, nie należała do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko należy wskazać, że informacje zawarte we wniosku nie pozwalają na sformułowanie jednoznacznego stwierdzenia w tym zakresie. Wprawdzie łączna powierzchnia hal garażowych podana w części tabelarycznej, zawierającej charakterystyczne dane inwestycji, wynosi 4850m² jednak nieznana jest powierzchnia zajęta przez parkingi zlokalizowane na poziomie powierzchni terenu. Należy podkreślić, że w przypadku gdyby łączna powierzchnia hal garażowych i miejsc przeznaczonych do parkowania na powierzchni przekroczyła 5000m² przedsięwzięcie mogłoby być zaliczone do grupy inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wniosek wymaga więc uzupełnienia we wskazanym zakresie.

Powyższe braki wniosku należy usunąć w terminie 14 dni pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.

Z poważaniem

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
z up.



Edyta Damszel-Turek
DYREKTOR BIURA ROZWOJU GDAŃSKA