



# PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

BRG/ZUO/Kw. 2036/08 /EH, TS/2019/  
BRG-6721UIM/UIT/ZUO/2019/002

Gdańsk,

30. 08. 2019

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
działający w imieniu  
Spółdzielni Mleczarskiej  
POLMLEK-Maćkowy w likwidacji

**Dotyczy: Wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Kołobrzeskiej 48 w Gdańsku - wniosek z dnia 28.08.2019 r.**

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) wzywam do usunięcia braków formalnych wniosku poprzez uzupełnienie wykazania sposobu spełnienia wymogów wynikających z ww. ustawy oraz uchwały Nr LVII/1695/18 Rady Miasta Gdańsk z dnia 27 września 2018 r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Gdańsk (Dz. Urz. Woj. Pom. Z 2018r. poz. 4072) - tzw. uchwały LSU, w zakresie:

1. uzupełnienia wniosku o zaświadczenia Prezydenta Miasta Gdańsk o spełnieniu warunków w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkoły podstawowej, która jest zlokalizowana w odległości wskazanej w uchwale Rady Miasta Gdańsk nr LVII/1695/18 z dnia 27 września 2018 w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Gdańsk, §2 ust. 2 pkt 2 (załączone oświadczenie odnosi się do warunków określonych w ustawie),
2. uzupełnienie wniosku o jednoznaczną informację dotyczącą decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub wykazania, że nie występuje konieczność jej uzyskania dla przedmiotowej inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2018 r. poz. 208) - art.7 ust.8 pkt.5 ustawy.  
Wprawdzie powierzchnia hali garażowej podana w projekcie koncepcyjnym, wynosi ok. 4000 m<sup>2</sup> 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 5000 m<sup>2</sup> przedsięwzięcie mogłoby być zaliczone do grupy inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wniosek wymaga więc uzupełnienia we wskazanym zakresie,
3. uzupełnienie koncepcji urbanistyczno-architektoniczna o zaświadczenie o wpisie na listę izby samorządu zawodowego architektów oraz zaświadczenie o uprawnieniach do projektowania projektantów sporządzających koncepcję (zgodnie z art. 6 ust. 4 ustawy),

4. uzupełnienie koncepcji urbanistyczno-architektoniczna o rzut dachu z oznaczeniem powierzchni dachu przeznaczonej na rekreacyjną zielen przydomową oraz wyjaśnienie poniższych wątpliwości (najlepiej poprzez oznaczenie graficzne rekreacyjnej zieleni przydomowej na powierzchni terenu i dachu budynku).

Z planu zagospodarowania terenu wynika, że kryterium minimalnej szerokości zieleni rekreacyjnej określone w uchwale LSU (5 m) spełnia zielen zlokalizowana na terenie o łącznej powierzchni ok. 1050 m<sup>2</sup>. Wynika stąd, że brakująca powierzchnia zieleni rekreacyjnej, tj. ok. 1245 m<sup>2</sup> zrealizowana zostanie na dachu budynku. W zestawieniu tabelarycznym zieleni rekreacyjnej stwierdzono, że powierzchnia dachu zielonego wynosi 1108 m<sup>2</sup> (ok. 90 % powierzchni całego dachu, co wydaje się niemożliwe do osiągnięcia) zaś cała powierzchnia zabudowy wynosi 1247 m<sup>2</sup>.

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

Ponadto wątpliwość budzi wielkość powierzchni biologicznie czynnej określona w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej oraz sposób realizacji ograniczenia współczynnika spływu wód opadowych i zagospodarowanie wód opadowych na terenie.

W koncepcji urbanistyczno-architektonicznej w danych liczbowych (str. 7) podano, że powierzchnia biologicznie czynna zajmuje 35 % powierzchni terenu inwestycyjnego, natomiast na planie zagospodarowania terenu (zał. 2) 33 %. Zgodnie z przepisami budowlanymi przez teren biologicznie czynny należy rozumieć m.in. 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią. Ze względu na to, że garaż podziemny zajmuje praktycznie całą powierzchnię terenu inwestycyjnego powierzchnię zieleni na działce należy liczyć jako 50% terenu biologicznie czynnego. Dodając sumę powierzchni zieleni na działce do powierzchni zabudowy (zakładając, że cały dach będzie zielony) otrzymujemy powierzchnię biologicznie czynną o wielkości ok. 27 % powierzchni terenu inwestycyjnego - w projekcie budowlanym może być trudno uzyskać zgodność z przepisami budowlanymi, które nakazują urządzenie co najmniej 25% powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę wielorodzinną jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

W związku z zajęciem praktycznie całej powierzchni terenu inwestycyjnego przez garaż podziemny wątpliwość budzi również przyszły sposób realizacji zagospodarowania wód opadowych na terenie (§14 uchwały LSU) oraz sposób ograniczenia współczynnika spływu wód opadowych.

Z poważaniem

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA  
z up.

  
DYREKTOR BIURA ROZWOJU GDAŃSKA

Otrzymują:

1. adresat
2. Spółdzielnia Mleczarska POLMLEK, 80-180 Gdańsk, ul. Bartnicza 1 - do wiadomości
3. a/a

