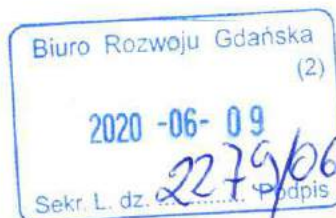




A2P2  
ARCHITECTURE  
AND PLANNING



Gdańsk, dnia 8.06.2020 r.

Biuro Rozwoju Gdańska  
Ul. Wały Piastowskie 24  
80-855 Gdańsk

**Dotyczy: Uzupelnienie braków formalnych wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Jana Pawła II 20 w Gdańsku**

W nawiązaniu do pisma nr BRG/ZUW/2057/052020/MS2 z dnia 22 maja 2020 r. (data wpływu 26 maja 2020 r.) w sprawie uzupełnienia wniosku przekazujemy następujące informacje, uzupełniające braki we wniosku:

1. W odpowiedzi na pkt 1 lit. a) załączono dodatkowy rysunek zawierający granice planowanej inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej na kopii mapy zasadniczej.
2. W odpowiedzi na pkt 1 lit. b) informujemy, że załączone rysunki „*Analizy możliwości obsługi transportowej obiektu mieszkalnego przy alei Jana Pawła II w Gdańsku*” (Trafik, Gdańsk, marzec 2020) są materiałem ilustracyjnym dla wykonanej analizy, a nie określają w sposób ostateczny zakresu zmian, o których mowa w art. 7 ust 7 pkt 5 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tj. Dz. U. 2020.219 tj.). Wnioski wynikające z analizy oraz wynik wstępnych konsultacji z Gdańskim Zarządem Dróg i Zieleni, zostały uwzględnione w projektowanej koncepcji i naniesione na rysunkach planu zagospodarowania terenu. Za materiał wyjściowy, ilustrujący zakres zmian, o którym mowa w art. 7 ust. 7 pkt. 5, należy zatem uznać rysunek nr 1. koncepcji, zawierający Plan Zagospodarowania Terenu, będący integralnym elementem koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, o której mowa w art. 6. Informujemy także, że w ramach wnioskowanej inwestycji nie jest planowane dokonanie wycinki drzew w pasie drogowym ulicy Jana Pawła II;
3. W odpowiedzi na pkt 1 lit. c) informujemy, że:
  - a. W odniesieniu do uwag zawartej w pkt. 2 lit. b) i c) przekazujemy skorygowaną wersję planu zagospodarowania terenu (PZT) oraz opisu koncepcji. W wyniku korekty zostały uwzględnione wskazane przez Państwa nieścisłości dotyczące opisu i rysunków;
  - b. W odniesieniu do uwag zawartych w pkt. 2 lit. d) i e) odnoszących się do paragrafów §13 i §14 LSU informujemy, że łączna powierzchnia pozwalająca na retencjonowanie wód

(+48) 727 514 013  
(+48) 721 757 388

info@a2p2.pl  
www.a2p2.pl

ul. Wassowskiego 12  
80-225 Gdansk, Poland

NIP: PL5591844398 REGON: 362391856



A2P2  
ARCHITECTURE  
AND PLANNING



opadowych we wnioskowanej inwestycji wynosi 4000 m<sup>2</sup>, przy czym składają się na nie następujące elementy:

- i. powierzchnia biologicznie czynna o pow. 1500 m<sup>2</sup>, obniżona wobec poziomu utwardzeń i pozwalająca na ukształtowanie niecek infiltracyjnych;
- ii. dach żwirowy o współczynniku spływu ,0,5 - 1000 m<sup>2</sup>;
- iii. stropodachy z drenażem z retencją i zielenią o współczynniku spływu 0,3 - 0,5 nad kondygnacjami podziemnymi ok. 1500 m<sup>2</sup>;
- iv. wprowadzenie podziemnych zbiorników retencyjno-rozsączających o łącznej powierzchni ok. 300m<sup>2</sup> (2 x 3m x 50mb).

4. W odpowiedzi na pkt. 2 lit. a) przesyłamy kopię aktualnego zaświadczenia o wpisie na listę izby samorządu zawodowego architektów osoby sporządzającej koncepcję (zgodnie z art. 6 ust 4 ustawy).



(+48) 727 514 013  
(+48) 721 757 388

#### Rozdzielnik:

1. Biuro Rozwoju Gdańska, ul. Wały Piastowskie 24, 80-855 Gdańsk;
2. TUP Property SA., ul. Traktowa 6, 05-800 Pruszków;
3. a/a.

#### Załączniki:

1. Wniosek o wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej - korekta;
2. Rysunek koncepcji w skali 1:500, plan zagospodarowania terenu - korekta;
3. Opis planowanej inwestycji - korekta;
4. Rysunek na kopii mapy zasadniczej z zaznaczeniem granic inwestycji podstawowej i inwestycji towarzyszącej w skali 1:1000;
5. Kopia aktualnego zaświadczenia wpisu na listę izby samorządu zawodowego architektów osoby sporządzającej koncepcję.

info@a2p2.pl  
www.a2p2.pl

ul. Wassowskiego 12  
80-225 Gdańsk, Poland

NIP: PL5591844398 REGON: 362391856

# WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ WRAZ Z INWESTYCJAMI TOWARZYSZĄCYMI

Miejsce na pieczęć Urzędu

Biuro Rozwoju Gdańska  
ul. Wały Piastowskie 24  
80-855 Gdańsk

<b>A</b>	<b>DANE IDENTYFIKACYJNE WNIOSKODAWCY</b>
Imię i nazwisko lub nazwa instytucji	
TUP Property S.A.	
Adres siedziby (nieobowiązkowo telefon, adres e-mail)	
ul. Traktowa 6, 05-800 Pruszków	

<b>B</b>	<b>DANE IDENTYFIKACYJNE PEŁNOMOCNIKA</b>	<i>(proszę podać adres do korespondencji)</i>
Imię i nazwisko		
[REDAKTOWANE]		
Adres do korespondencji (nieobowiązkowo telefon, adres e-mail)		
[REDAKTOWANE]		

Na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2015 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (jednolity tekst z dnia 7 sierpnia 2018 r., Poz. 1496).

## WNOSZĘ O POZWOLENIE NA PRZYGOTOWANIE I REALIZACJĘ INWESTYCJI M I E S Z K A N I O W Y C H ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZACH

<b>C</b>	<b>DANE IDENTYFIKACYJNE INWESTYCJI</b>
Przeznaczenie obiektu lub terenu – dominujące:	
Budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z usługami z garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną	
Adres pocztowy inwestycji	
Al. Jana Pawła II 20	
Adres geodezyjny nieruchomości (obręb, numer arkusza mapy, numer działki, księga wieczysta)	
Obręb 033; działka ewidencyjna nr 109; [REDAKTOWANE]	

<b>D</b>	<b>CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI</b>
1. Określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia (podstawowe i uzupełniające) i gabarytów planowanych obiektów budowlanych (obsługa komunikacyjna) oraz powierzchni terenu podlegającej przekształceniu, przedstawione w formie opisowej i graficznej	
Zgodnie z opisem oraz koncepcją zagospodarowania terenu zał. nr 1	
2. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko	



Zgodnie z opisem, załączonym do koncepcji w punktach 1.A.1 oraz 1.A.7.

### 3. Zapotrzebowanie na media

Woda do celów:	bytowo-gospodarczych	Max dobowe – <b>65,00m<sup>3</sup>/d</b> Max sekundowe – <b>4,40dm<sup>3</sup>/s</b>
	przeciwpożarowych	Max sekundowe z sieci zewnętrznej – <b>20,00m<sup>3</sup>/s</b> Max sekundowe wewnętrzne na terenie nieruchomości – <b>10,40dm<sup>3</sup>/s</b>

Energia elektryczna: 600kW (w tym 200kW zasilania rezerwowego dla garażu podziemnego)

### 4. Sposób ogrzewania – moc cieplna niezbędna dla zabezpieczenia potrzeb wnioskodawcy

Źródło ciepła	Własne – węzeł cieplny, zasilany z istniejącej sieci ciepłowniczej	1070kW
---------------	--	--------

### 5. Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków

Do kanalizacji sanitarnej w ilości (max dobowe) – 58,50m<sup>3</sup>/d zlokalizowanej na własnej działce

### 6. Sposób unieszkodliwiania odpadów

Wyodrębnione pomieszczenia w budynku służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych

### 7. Liczba kondygnacji

7/10 kondygnacji

### 8. Liczba mieszkań

Min.:100\_maks.:123 lokali mieszkalnych

### 9. Planowana liczba mieszkańców (ustalona jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28m<sup>2</sup>)

min.: 247\_maks.: 254

### 10. Zgodność planowanej inwestycji z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gdańsk

Teren inwestycji w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy znajduje się w granicach strefy zabudowy śródmiejskiej. Wskazany jest jako teren mieszkaniowo-usługowy. Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

### 11. Wskazanie w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględni ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie inwestycji

### 12. Określenie standardów lokalizacji i realizacji inwestycji

#### a. Bezpośredni dostęp do drogi publicznej

Poprzez istniejący zjazd z Al. Jana Pawła II na działkę nr 109

#### b. Dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej

Kanalizacja sanitarna znajduje się na działce, na której planowana jest inwestycja.  
Sieć wodociągowa znajduje się na działce, na której planowana jest inwestycja.

#### c. Dostęp do sieci elektroenergetycznej

Sieć energetyczna znajduje się na działce, na której planowana jest inwestycja.



<p><b>d. Odległość od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów</b> (ustawa z dnia 16 grudnia 2010r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2017r. poz. 2136 i 2371 oraz z 2018r. poz. 317, 650 i 907)</p>
<p>Planowana inwestycja została zlokalizowana na terenie z dostępem do przystanków komunikacji zbiorowej:          -przystanek autobusowy Rzeczypospolitej 01, linie 127, 158, 188, 258 w odległości 300m          -przystanek autobusowy Leszczyńskich 02, linie 127, 158, 188, 258 w odległości 300m          (zgodnie z zał. nr 2 – przedstawiającym schemat lokalizacji)</p>
<p><b>e. Odległość od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć 10,5% planowanej liczby mieszkańców</b> (zgodnie z Uchwałą nr LVII/1695/2018 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 września 2018r. w sprawie uchwalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Gdańska)</p>
<p>-Szkoła Podstawowa nr 48 im. Gen. Józefa Hallera, ul. Burzyńskiego 10, znajduje się w odległości 300m od planowanej inwestycji          -Szkoła Podstawowa nr 5 im. Jana Pawła II, ul. Meissnera 9, znajduje się w odległości 750m od planowanej inwestycji          (zgodnie z zał. nr 3 – przedstawiającym schemat lokalizacji)</p>
<p><b>f. Odległość od przedszkola, które jest w stanie przyjąć 5% planowanej liczby mieszkańców</b> (zgodnie z Uchwałą nr LVII/1695/2018 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 września 2018r. w sprawie uchwalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Gdańska)</p>
<p>-Przedszkole nr 5, ul. Burzyńskiego 10A, znajduje się w odległości 150m od planowanej inwestycji          -Przedszkole nr 88, ul. Meissnera 4, znajduje się w odległości 600m od planowanej inwestycji          (zgodnie z zał. nr 4 – przedstawiającym schemat lokalizacji)</p>
<p><b>g. W przypadku realizacji inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej wskazania odległości od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu</b> (o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4m<sup>2</sup>)</p>
<p>W odległości 250m od planowanej inwestycji znajduje się Park im. Jana Pawła II z zielenią urządzoną.          Powierzchnia Parku Jana Pawła II – ponad 20ha          (zgodnie z zał. nr 5 – przedstawiającym schemat lokalizacji)</p>
<p><b>h. Liczba miejsc parkingowych</b> (zgodnie z Uchwałą nr LVII/1695/2018 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 września 2018r. w sprawie uchwalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Gdańska)</p>
<p>169 miejsc parkingowych w garażu podziemnym dla samochodów osobowych w tym 11 miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych, 3 miejsca parkingowe na terenie dla samochodów osobowych, 60 zadaszonych miejsc postojowych dla rowerów na terenie, 100 miejsc postojowych dla rowerów w pomieszczeniach rowerowni w budynku na parterze pomiędzy wejściami do klatek schodowych bliżej niż 25m od wejść</p>
<p><b>i. Sposób retencjonowania wód opadowych</b> (zgodnie z wymaganiami §13 i §14 LSU)</p>
<p>Zapewnienie powierzchni retencjonowania wód opadowych o łącznej powierzchni 4000 m<sup>2</sup>, przy czym składają się na nie następujące elementy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia biologicznie czynna o pow. 1500 m<sup>2</sup>, obniżona wobec poziomu utwardzeń i pozwalająca na ukształtowanie niecek infiltracyjnych;</li> <li>- dach żwirowy o współczynniku spływu ,0,5 - 1000 m<sup>2</sup>;</li> <li>- stropodachy z drenażem z retencją i zielenią o współczynniku spływu 0,3 - 0,5 nad kondygnacjami podziemnymi ok. 1500 m<sup>2</sup>;</li> <li>- wprowadzenie podziemnych zbiorników retencyjno-rozsączających o łącznej powierzchni ok. 300m<sup>2</sup> (2 x 3m x 50mb).</li> </ul>

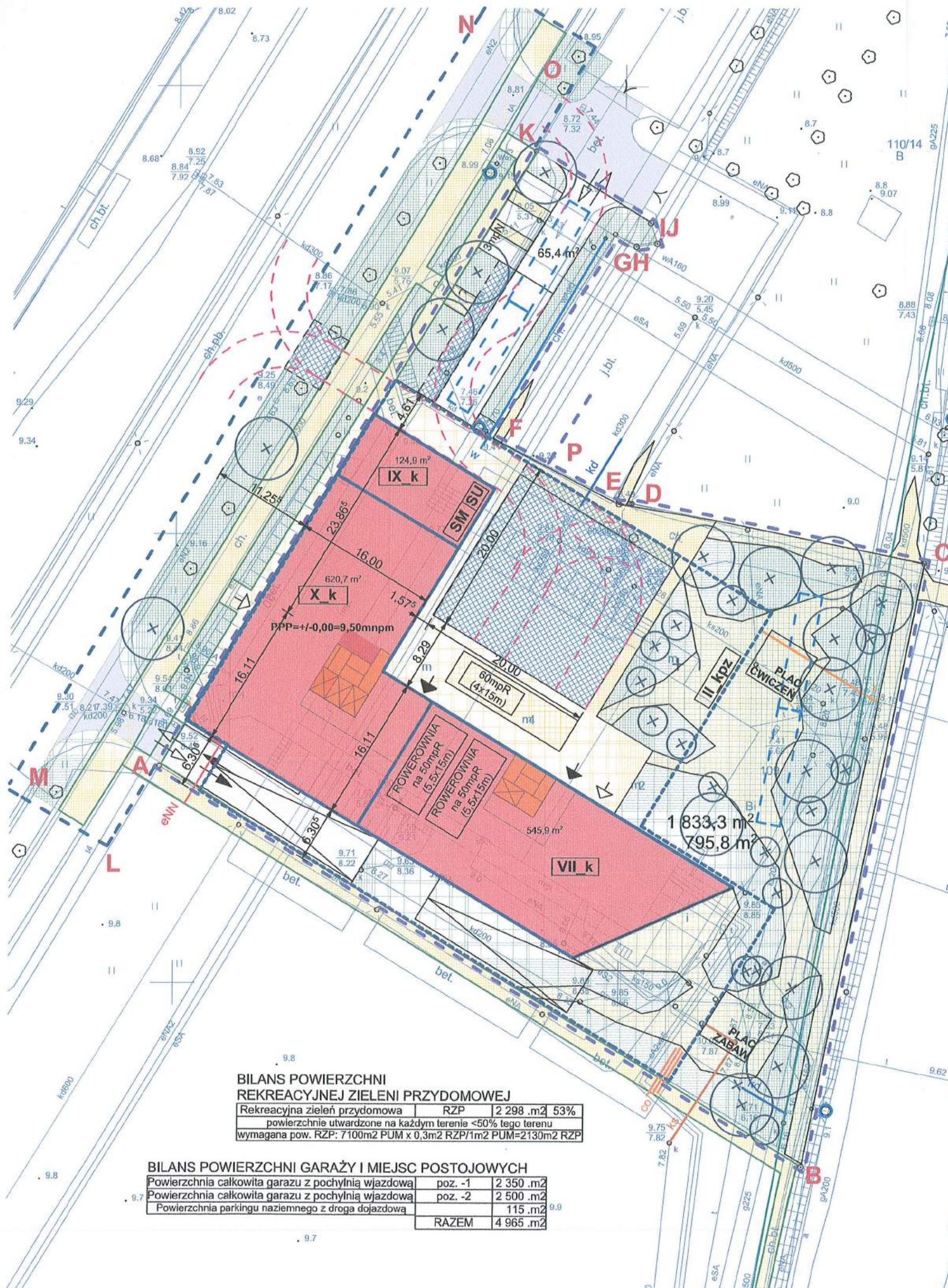
<b>E</b>	<b>ZAKRES INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ W ROZUMIENIU ART. 2 UST. 3 USTAWY</b>
<b>1. Zakres rzeczowy inwestycji towarzyszącej</b>	
<p>1. włączenie do Zintegrowanego Systemu Zarządzania i Sterowania Ruchem – TRISTAR następujących sygnalizacji świetlnych:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. al. Jana Pawła II – ul. Zbigniewa Burzyńskiego I;</li> <li>b. Przejście dla pieszych przez al. Jana Pawła II na wysokości działki nr 110/31 obręb nr 33;</li> <li>c. al. Jana Pawła II – ul. Zbigniewa Burzyńskiego II;</li> <li>d. al. Jana Pawła II – ul. Leszczyńskich – ul. Janusza Meissnera;</li> </ol> <p>2. korekta w programie sygnalizacji świetlnej na skrzyżowaniu al. Jana Pawła II – ul. Zbigniewa Burzyńskiego II – umożliwiającej wykonanie manewru zawracania w kier. Al. Rzeczypospolitej;</p> <p>3. remont chodnika wzdłuż działki inwestora (wskazane na PZT);</p>	



**UWAGA:** szczegółowy zakres inwestycji jak i określenie zasad jej finansowania i realizacji będzie przedmiotem porozumienia, o którym mowa w art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 470,471) uzyskanego na etapie przygotowania wniosku o pozwolenie na budowę.

<b>F</b>	<b>DO WNIOSKU DOŁĄCZAM:</b>	<b>Ilość</b>
1.	Opis planowanej inwestycji	1
2.	Rysunek koncepcji w skali 1:500	1
3.	Rysunki elewacji	1
4.	Rysunek kompozycji urbanistycznej	1
5.	Wizualizacje inwestycji	1
6.	Kopia mapy zasadniczej z zaznaczeniem lokalizacji inwestycji	1
7.	Schemat lokalizacji inwestycji w stosunku do przystanku komunikacji miejskiej	1
8.	Schemat lokalizacji inwestycji w stosunku do szkół podstawowych	1
9.	Schemat lokalizacji inwestycji w stosunku do przedszkoli	1
10.	Schemat lokalizacji inwestycji w stosunku do terenów rekreacyjnych	1
11.	Pełnomocnictwo do reprezentowania inwestora udzielone osobie fizycznej	1
12.	Kopia opłaty skarbowej za złożenie opłaty skarbowej	1
13.	Kopia opłaty skarbowej za pełnomocnictwo	1
14.	Zaświadczenie prezydenta miasta o możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkoły podstawowej	1
15.	Oświadczenie inwestora o prawie do dysponowania gruntem	1
16.	Wypis i wyrys z ewidencji gruntów	1
17.	Oświadczenie właściciela terenu, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących	1
18.	Kopia zaświadczenia o posiadanych kwalifikacjach zawodowych architekta sporządzającego koncepcję	1
19.	Kopia zaświadczenia o posiadaniu uprawnień zawodowych przez architekta sporządzającego koncepcję	1
20.	Pismo od Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków	1
21.	Warunki przyłączenia od GIWK	1
22.	Warunki przyłączenia od ENERGA OPERATOR SA	1
23.	Warunki przyłączenia od GPEC	1
24.	Wypis z KRS dla TUP Property SA	1





BILANS TERENU			
Powierzchnia terenu działki	PT	4 502 .m2	100%
Powierzchnia ZABUDOWY	PZ	1 290 .m2	29%
Pow. DOJAZDÓW I PARKINGÓW	PDR	330 .m2	7%
Pow. CHODNIKÓW	PCH	484 .m2	11%
Pow. ZIELENI / RZP	PZL	2 398 .m2	53%

BILANS POW. BIOLOGICZNIE CZYNNEJ			
Powierzchnia biologicznie czynna	PBC	1 080 .m2	24%
na gruncie rodzimym	PBC (100%)	750 .m2	17%
na dachu garażu min. 50cm	PBC (50%)	330 .m2	
przyjęto ze Studium minimalny wskaźnik PBC = 20%			

WYLICZENIE PUM+PUU			
Pow. ZABUDOWY / wys w kond	PZ / 10k	620 .m2	
	PZ / 9k	120 .m2	
	PZ / 7k	550 .m2	
Pow. CAŁKOWITA	PC / 10k	6 200 .m2	
	PC / 9k	1 000 .m2	
	PC / 7k	3 850 .m2	
Pow. CAŁKOWITA	PC	ok. 11 000 .m2	
Pow. UŻYTKOWA = 0,74xPC	PUM+PUU	ok. 8 100 .m2	

Pow. ZABUDOWY podziemna	PZp	ok. 2 900 .m2	64%
Pow. chłonna (rozszczania wód opadowych i roztopowych do gruntu)	Prs	ok. 1 600 .m2	36%
Pow. retencji powierzchniowej i podziemnej wód opadowych i roztopowych	Prp	ok. 4 000 .m2	89%

OZNACZENIA	
ABCDEFHIJKLA	granice opracowania PZT - zakres opracowania objęty wnioskiem o pozwolenie na przygotowanie i realizację inwestycji mieszkaniowej
ALMNOKA	granice działki nr ew. 109 obr.033
XII k	przebudowa zjazdu, chodników i zieleni w pasie drogowym al. Jana Pawła II będących częścią zakresu inwestycji towarzyszących
II kpz	budynek wielorodzinny z usługami i garażem podziemnym - projektowany
XII k	ilość kondygnacji: nadziemnych budynku / podziemnych budynku
PPP=+-0,00=	budynek projektowany, część podziemna
SM	poziom parteru budynku
SU	smietnik wbudowany dla mieszkań / dla usług
	chodniki / połączenia z chodnikami w ulicach i osiedlowych ścieżkach pieszych
	zielen na gruncie rodzimym 100% Pbc i na płycie garażu 50%Pbc
	ścieżki piesze na terenie RZP - rekreacyjnej zieleni przydomowej
	droga pożarowa z nawierzchnią brukową, chodnikową i trawiastą
	plac manewrowy SP 20x20m z nawierzchnią trawiastą
X	nawierzchnia wjazdu do garażu, parkingów, dojazdu gospodarczego
	drzewa projektowane / zadaszone miejsca postojowe dla rowerów
PLAC ZABAW	plac zabaw / plac ćwiczeń (z urządzeniami do rekreacji ruchowej) - nawierzchnia bezpieczna
	wejścia do budynku (do usług / holu, klatek schodowych)
	wjazd/ wyjazd na teren działki
	wjazd / wyjazd do garażu podziemnego na 169mp <5000m2 PC
	pochylnia 15%
x...mpR	miejsca postojowe dla rowerów / miejsca postojowe samochodów N 3,7 (2,5m+1,2m) / 5m "x" oznacza liczbę miejsc
	lokalizacja podziemnych komór retencyjno-rozszczajających
	przebudowa zjazdów, chodników i zieleni w pasie drogowym al. Jana Pawła II oraz na dz. nr ew. 110/14

Kopia mapy zasadniczej do celów informacyjnych  
 Skala 1:500  
 Obiekt: Gdańsk - Aleja Jana Pawła 39/64a II w dniu 19.09.2017 r.  
 Nr sekcji mapy: 6.221.25.05.2.1  
 Nr obrębu: 033

URZ11/64D MIEJSKI W GDAŃSKU O.D.G. i K.  
 NrWG.III.8870(podpis)

PROPONOWANE MIEJSCA LOKALIZACJI PRZYŁĄCZY do istniejących sieci / zgodnie z informacjami gestorów	
w	przyłącze wody
kd	przyłącze kanalizacji deszczowej
ks	przyłącze kanalizacji ściekowej
co	przyłącze do sieci ciepłej
eNN	przyłącze do sieci NN
t	przyłącze do sieci telekomunikacyjnej
HP	hydranty pożarowe istniejące

BILANS POWIERZCHNI REKREACYJNEJ ZIELENI PRZYDOMOWEJ		
Rekreacyjna zielen przydomowa	RZP	2 298 .m2 53%
powierzchnie utwardzone na każdym terenie <50% tego terenu		
wymagana pow. RZP: 7100m2 PUM x 0,3m2 RZP/1m2 PUM=2130m2 RZP		

BILANS POWIERZCHNI GARAŻY I MIEJSC POSTOJOWYCH		
Powierzchnia całkowita garażu z pochylnią wjazdową	poz. -1	2 350 .m2
Powierzchnia całkowita garażu z pochylnią wjazdową	poz. -2	2 500 .m2
Powierzchnia parkingu naziemnego z drogą dojazdową		115 .m2
<b>RAZEM</b>		<b>4 965 .m2</b>

Powierzchnia terenu działki	PT	4 502 .m2
Powierzchnia UŻYTKOWA MIESZKAŃ	PUM	7 100.m2
Powierzchnia UŻYTKOWA USŁUG	PUU	1 000.m2
Powierzchnia UŻYTKOWA MIESZKAŃ+USŁUG	PUM+PUU	8 100.m2
Liczba MIESZKAŃ (średnio 56m2/1M)	lm	123
Liczba MIEJSC POSTOJOWYCH wymagana	mp mieszkań (1,2mp / 1M)	148
	mp dla przychodni zdrowia powyżej 200m2	15
	mp dla przedszkola	9
<b>RAZEM mp / liczba wymagana</b>	mp	<b>172</b>
Liczba projektowanych MIEJSC POSTOJOWYCH	mp / mp garaż / mp teren	172 / 169 / 3
Liczba projektowanych mp dla niepełnosprawnych	mpN garaż + teren	11 (>3%)

Inwestor	
TUP Property S.A. ul. Traktowa 6, 05-800 Pruszków.	
Jednostka projektowa	
Mycielski Architecture & Urbanism ul. Włcza 29A lok. 16 00-544 Warszawa	
Projektant	
mgr inż arch. Maciej Szpalerski nr upr. - MA/059/04 nr IARP - MA 1650	
Nazwa i adres inwestycji	
BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY Z USŁUGAMI, GARAŻEM PODZIEMNYM ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ	
GDAŃSK AL. Jana Pawła II działka nr ew. 109 obr. 033	
Treść rysunku	
PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
Branża	ARCHITEKTURA
Faza	WNIOSEK O POZWOLENIE NA PRZYGOTOWANIE I REALIZACJĘ INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH - ZAŁĄCZNIK NR 1.
Data	30 PAŹDZIERNIKA 2018 / MÓDYFIKACJA 23-09-2019 / UZUPEŁNIENIE: 25-05-2020 / 09-06-2020
Skala	1:500
Numer rysunku	Nr. porz. 1



ZAŁĄCZNIK NR 1

DO WNIOSKU O POZWOLENIE NA PRZYGOTOWANIE I REALIZACJĘ INWESTYCJI  
MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH

**PROJEKT KONCEPCYJNY**  
**URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNY**

**Nazwa:** BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY Z USŁUGAMI, GARAŻEM  
PODZIEMNYM ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

**Adres:** Gdańsk, ul. Jana Pawła II  
Działka nr 109, obręb 033  
Miejscowość: Gdańsk, gmina: Gdańsk,  
Powiat Gdańsk, województwo Pomorskie

**Kategoria**

**obiektu**

**budowlanego: XIII, XVII**

**Inwestor:** TUP Property S.A.  
ul. Traktowa 6, 05-800 Pruszków

**Projektant:** mgr inż. Arch. Maciej Szpalerski  
nr upr. MA/059/04, członek IARP nr MA-1650

**Jednostka**

**Projektowa:** Mycielski Architecture & Urbanism  
00-544 Warszawa, ul. Wilcza 19A, lok. 16

Warszawa, październik 2018r./ modyfikacja 12-09-2019/modyfikacja 23-09-2019/ modyfikacja  
25-05-2020 / uzupełnienie 09-06-2020



## OPIS PROJEKTU KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ

- I.A.1 Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu, określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.
- I.A.2 Układ urbanistyczny i kompozycja
- I.A.3 Istniejący stan zagospodarowania działki
- I.A.4 Etapowanie inwestycji
- I.A.5 Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi
- I.A.6 Wykazanie rozbieżności Inwestycji z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego
- I.A.7 Potencjalne oddziaływanie Inwestycji na środowisko
- I.A.8 Wskazanie, że planowana Inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o tworzeniu parku kulturowego
- I.A.9 Wykazanie, że Inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących
- I.A.10 Wykazanie, że Inwestycja mieszkaniowa odpowiada lokalnym standardom urbanistycznym, o których mowa w Uchwale nr LVII/1695/2018 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 września 2018r. w sprawie uchwalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Gdańska.
- I.A.11 Inwestycja towarzysząca.

## RYSUNKI PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

I.p.	Nr rysunku	Tytuł rysunku	Skala
PZT - Architektura			
1	Rys. nr 1	Plan zagospodarowania terenu	1:500.
2	Rys. nr 2	Schematy planów - garaż poz. -1	1:500.
3	Rys. nr 3	Schematy planów - garaż poz. -2	1:500.
4	Rys. nr 4	Schematy planów - parter - poz 1	1:500.
5	Rys. nr 5	Schematy planów - piętra powtarzalne - poz. 2,3,4,5,6,7	1:500.
6	Rys. nr 6	Schematy planów - piętra powtarzalne - poz. 8,9 i piętro poz. 10	1:500.
7	Rys. nr 7	Elewacje	ok. 1:300
8	Rys. nr 8	Kompozycja urbanistyczna	1:2000.
9	Rys. nr 9	Widok od strony Al. Jana Pawła II	
10	Rys. nr 10	Widok od strony dziedzińca	
11	Rys. nr 11	Widok z wiaduktu Al. Rzeczypospolitej	
12	Rys. nr 12	Widok z wiaduktu Al. Rzeczypospolitej z uwzględnieniem ewentualnych dalszych uzupełnień pierzei Al. Jana Pawła II	



Warszawa, październik 2018r.

**I.A.1 Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu, określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.**

Przedmiot Inwestycji. Zakres zamierzenia budowlanego.

Teren Inwestycji objęty wnioskiem znajduje się na działce nr 109, obręb 033, Gdańsk

Przedmiotem Inwestycji jest budowa budynku mieszkaniowego wielorodzinnego z usługami, wielostanowiskowym garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą.

W zakresie inwestycji będącej przedmiotem niniejszego projektu realizowany będzie:

1. Mieszkalny budynek wielorodzinny z usługami o zmiennej liczbie kondygnacji nadziemnych (od 7 do 10 kondygnacji nadziemnych w głównej bryle) wraz z dwukondygnacyjnym, wielostanowiskowym garażem podziemnym z niezbędnym wyposażeniem instalacyjno – technicznym
2. Układ komunikacyjny, składający się ze zjazdu do garażu podziemnego oraz drogi wewnętrznej z parkingiem naziemnym – 3 miejsca postojowe
3. Teren rekreacyjnej zieleni przydomowej (RZP) położony we wschodniej części działki wyposażony w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe w tym: plac ćwiczeń sportowych dla wszystkich grup wiekowych oraz plac zabaw dla dzieci
4. Włączenia do Al. Jana Pawła II (dz. Nr 294/8, obręb 033) poprzez istniejące zjazdy:
  - południowy - bezpośrednio na działkę nr 109, obręb 033, stanowiącą Teren Inwestycji
  - północny - pośrednio - poprzez teren działki nr 110/14 obręb 033
5. Adaptacja istniejącego przyłącza wodociągowego przechodzącego przez działki nr 294/8 oraz 110/14 obręb 033 i terenowa instalacja wodna
6. Adaptacja istniejącego przyłącza kanalizacji sanitarnej przechodzącego przez działkę nr 110/15 obręb 033
7. Adaptacja istniejących przyłączy kanalizacji deszczowej przechodzącego przez działki nr 110/14, 110/15 oraz 294/9 z obrębu 033 i terenowa instalacja kanalizacji deszczowej
8. Adaptacja istniejącego przyłącza ciepła przechodzącego przez działkę 110/15 obręb 033
9. Adaptacja istniejącego przyłącza energetycznego przechodzącego przez działki 110/15 oraz 294/9, obręb 033 i terenowa instalacja elektryczna, w tym oświetlenie terenu

Zagospodarowanie obejmuje również:

- Małą architekturę – wyposażenie placu zabaw oraz placu ćwiczeń sportowych
- Małą architekturę – stojaki dla rowerów (zadaszone) , place zabaw i ćwiczeń
- Obudowa urządzeń instalacyjnych na terenie



<b>Charakterystyczne dane inwestycji:</b>		
Powierzchnia terenu planowanej Inwestycji – działka nr109, obręb 033 (PT)	4502 m <sup>2</sup>	
Powierzchnia terenu ulegająca przekształceniu – obszar opracowania	Ok. 4900 m <sup>2</sup>	
Powierzchnia zabudowy (PZ):	PZ nadziemna: 1290 m <sup>2</sup>	PZ podziemna: 2860 m <sup>2</sup>
Wskaźnik powierzchni zabudowy (PZ/PT):	0,29	0,64
Utwardzona nawierzchnia	Ok. 1780 m <sup>2</sup>	
Liczba kondygnacji:	Nadziemnych: 10 / 7	Podziemnych: 2
Wysokość budynku (liczba kondygnacji):	Część frontowa	Część tylna
	10 / 9	7
Wysokość budynku (metry):	32m	22,4m
Długość elewacji frontowej:	40 m	
Długość elewacji tylnej:	20 m	
Szerokość budynku:	16 m	
Geometria dachu:	Dach płaski	
Kąt nachylenia dachu:	0 – 5 stopni	
Kubatura brutto:	Nadziemna: ok. 35700 m <sup>3</sup>	
	Podziemna: ok. 17200 m <sup>3</sup>	
Powierzchnia terenu biologicznie czynnego (PBC):	PBC na gruncie rodzimym:	100%
	PBC na stropie garażu:	50%
	Razem:	1080m <sup>2</sup>
	Wskaźnik:	24,00%
Powierzchnia garażu podziemnego liczona po obrysie zewnętrznym wraz z pochylniami:	4850 m <sup>2</sup> (poziom -1: 2350m <sup>2</sup> + poziom -2: 2500m <sup>2</sup> )	
Powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM):	min.: 6900m <sup>2</sup> _maks.: 7100 m <sup>2</sup>	
Powierzchnia użytkowa usług (PUU):	min.:900m <sup>2</sup> _maks.: 1000 m <sup>2</sup>	
PUM+PUU:	min.: 7800m <sup>2</sup> _maks.:8100 m <sup>2</sup>	
Liczba mieszkańców (28 m <sup>2</sup> /1mieszkańca):	min.: 247 _maks.: 254	
Liczba mieszkań	min.: 100 _maks.: 123	
Liczba miejsc postojowych dla rowerów / w tym liczba na zewnątrz / w tym liczba miejsc w budynku	min. 160 /60 / 100	

Wzdłuż Al. Jana Pawła II, na miejscu istniejącego budynku biurowego, zaprojektowano budynek mieszkalny wielorodzinny. Dwukondygnacyjną część podziemną budynku stanowią pomieszczenia techniczne i pomocnicze oraz wielostanowiskowy garaż z wjazdem usytuowanym w południowo-zachodnim narożniku działki w osi istniejącego wjazdu. Dojazd do garażu zaprojektowano z istniejącego zjazdu z Alei Jana Pawła II.



## Bilans miejsc postojowych DLA SACMOCHODÓW I DLA ROWERÓW

### Wymagana liczba miejsc postojowych dla SAMOCHODÓW zgodnie z LSU

		Wskaźnik z LSU* na ....m <sup>2</sup> PU/1 mieszkanie	Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )/Liczba mieszkań	Liczba miejsc postojowych dla samochodów
1	Dla mieszkań	1,2	123	<b>148</b>
2	Dla przychodni zdrowia powyżej 200m <sup>2</sup>	2,5 / 100m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	<b>15</b>
3	Dla Przedszkola	min 3	3 oddziały	<b>9</b>
	<b>Razem</b>			<b>172</b>

LSU\* - Uchwała nr LVII/1695/2018 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 września 2018r. w sprawie uchwalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Gdańska

### Projektowana liczba miejsc postojowych dla samochodów

Liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym:	<b>169 mp</b> (88 na poziomie -1, 89 na poziomie -2)
Liczba miejsc postojowych na terenie:	<b>3 mpN</b>
<b>SUMA zaprojektowanych miejsc postojowych dla samochodów ogółem:</b>	<b>172 MP</b>
w tym liczba miejsc postojowych dla pojazdów z kartą zlokalizowanych w garażu i na terenie 8mpNg+3mpNt=11mpN(g+t)	<b>11mpN (=6,4%&gt;3%)</b>

### Wymagana liczba miejsc postojowych dla ROWERÓW zgodnie z LSU

		Wskaźnik z LSU* na ....m <sup>2</sup> PU/1 mieszkanie	Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )/Liczba mieszkań	Liczba miejsc postojowych dla rowerów
1	Dla mieszkań	min. 0,8	123	<b>99</b>
2	Dla przychodni zdrowia powyżej 200m <sup>2</sup>	min. 2 / 100m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	<b>12</b>
3	Dla Przedszkola	min 3 / 1 oddział	3 oddziały	<b>9</b>
	<b>Razem</b>			<b>120</b>

LSU\* - Uchwała nr LVII/1695/2018 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 września 2018r. w sprawie uchwalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Gdańska

### Projektowana liczba miejsc postojowych dla rowerów

Liczba miejsc postojowych w pomieszczeniach rowerowni w budynku na parterze pomiędzy wejściami do klatek schodowych bliżej niż 25m od wejść	<b>100 mpR (&gt;60%)</b>
Liczba miejsc postojowych dla rowerów na terenie / w tym zadaszonych	<b>60 mpR (&gt;20%)</b>
<b>SUMA zaprojektowanych miejsc postojowych dla rowerów</b>	<b>160 mpR</b>



ogółem:

Wobec braku Miejscowego Planu Zagospodarowania Terenu dla terenu Inwestycji, przyjęto wskaźniki wg lokalnych standardów urbanistycznych (Uchwała nr LVII/1695/2018 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 września 2018r. w sprawie uchwalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Gdańska), zgodnych ze wskaźnikami zawartymi w Studium.

#### **Opis nadziemnej części budynku:**

Cześć nadziemna budynku składa się z 10 i 9 kondygnacji w części frontowej oraz z 7 kondygnacji w części tylnej.

Dwie pierwsze kondygnacje nadziemne zajmują usługi dostępne z zewnątrz oraz poprzez komunikację wewnętrzną w budynku.

Wyższe kondygnacje pomieszczą nie więcej niż 123 lokali mieszkalnych o powierzchniach od ok. 35 m<sup>2</sup> do ok. 130 m<sup>2</sup> i średniej wielkości ok. 58m<sup>2</sup>. Poszczególne poziomy dostępne będą za pomocą 2 klatek schodowych i 3 dźwigów osobowych dostępnych na kondygnacji parteru.

#### **I.A.2 Układ urbanistyczny i kompozycja**

Planowana Inwestycja przewiduje budowę budynku uzupełniającego istniejącą tkankę miejską osiedla. Projektowana inwestycja wpisuje się w strategię rozwoju Gdańska w określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego strefie zabudowy śródmiejskiej wzdłuż Al. Jana Pawła II.

Kompozycyjnie budynek składa się z części frontowej oraz części tylnej.

Cześć frontowa, położona równolegle do Al. Jana Pawła II stanowi przyczynkę do stworzenia pierzei odpowiadającej skalą samej alei oraz wybudowanym po jej przeciwnej stronie budynkom mieszkalnym. Wysokość części frontowej dostosowano do budynków po zachodniej stronie al. Jana Pawła II.

Może to stanowić pierwszy krok do dalszego wypełniania wschodniej pierzei Al. Jana Pawła II jako reprezentacyjnej, śródmiejskiej ulicy bulwarowej.

Cześć tylna nawiązuje natomiast do linii zabudowy bloków mieszkalnych wzdłuż ul. Zbigniewa Burzyńskiego. Również kompozycja planu została dostosowana do kontekstu urbanistycznego. O ile cześć frontowa jest równoległa do Alei, cześć tylna pozostaje do niej prostopadła. Skośna bryła tylnej części umożliwia wymagane nasłonecznienie kilku mieszkań w sąsiednim budynku.

#### **I.A.3 Istniejący stan zagospodarowania działki**

Obecnie na działce przeznaczonej pod planowaną inwestycję znajduje się budynek biurowy częściowo przeznaczony na usługi ochrony zdrowia. Budynek zostanie rozebrany razem ze zbędną infrastrukturą w ramach przygotowania terenu pod obecnie planowaną inwestycję.

Istniejący budynek jest w pełni obsługiwany przez miejską infrastrukturę techniczną oraz posiada dwa istniejące zjazdy z Al. Jana Pawła II, Plan Inwestycji zakłada wykorzystanie zarówno istniejących zjazdów jak i przyłączy do miejskich sieci infrastruktury technicznej.

W części graficznej wskazano lokalizację istniejących zjazdów oraz przyłączy przeznaczonych do dalszego wykorzystywania.



#### **I.A.4 Etapowanie Inwestycji**

Planowana inwestycja przewidziana jest jako jednoetapowa.

#### **I.A.5 Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi**

Jak wspomniano powyżej planowana inwestycja łączy w sobie próbę zapoczątkowania procesu urbanistycznego „domknięcia” przestrzeni Al. Jana Pawła II w wielkomejskiej skali z nawiązaniem do skali i układu niższych, położonych w pewnym oddaleniu od alei budynków mieszkalnych. Pierwszemu celowi służy zaprojektowanie 9-cio i 10-cio kondygnacyjnej części frontowej równoległe do Alei i w nawiązaniu do skali budynków naprzeciwko. Drugi cel osiągnięto poprzez dostosowanie części tylnej do ich wysokości i umieszczenie jej wzdłuż południowej granicy dział co podkreśla istniejące powiązanie funkcjonalne ul. Burzyńskiego z Al. Jana Pawła II poprzez istniejące przejście między budynkami.

W rezultacie całość nie tylko wpisuje się w istniejący układ przestrzenny, lecz także stwarza „wzorzec” dla dalszego zagospodarowywania wschodniej pierzei Al. Jana Pawła II.

#### **I.A.6 Wykazanie rozbieżności Inwestycji z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego**

Na terenie planowanej Inwestycji nie obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, a zatem nie można wskazać rozbieżności Inwestycji z Planem.

#### **I.A.7 Potencjalne oddziaływanie na środowisko**

Na podstawie art. 63 ust. 2, art. 64 ust 1 i art. 65 ust. 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013r. poz. 1235 z późniejszymi zmianami), oraz na podstawie par. 3 ust. 1 pkt 53 lit. B, pkt 56 lit B Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010r. nr 213, poz. 1397 z późniejszymi zmianami) stwierdza się, że planowana inwestycja, biorąc pod uwagę jej parametry wykazane w niniejszym opisie, nie należy do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

#### **I.A.8 Wykazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o tworzeniu parku kulturowego.**

Teren Inwestycji w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy znajduje się w granicach strefy zabudowy śródmiejskiej. Wskazany jest jako teren mieszkaniowo-usługowy. Funkcja i forma planowanej Inwestycji odpowiada oznaczeniom z dokumentu. Planowana Inwestycja nie jest zatem sprzeczna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy.

#### **I.A.9 Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.**

Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych Art. 17

Rozdział 3 Art. 17 pkt 1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:



- 1) Bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni przez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6m.

**Planowana Inwestycja została zlokalizowana na terenie przyległym do drogi publicznej – Al. Jana Pawła II, o szerokości 2 x 7,5m, z dwoma istniejącymi zjazdami:**

**- bezpośrednim zjazdem z Al. Jana Pawła II (działka 294/8, obręb 033) na teren Inwestycji (działka 109 obręb 033)**

**- pośrednim zjazdem przebiegającym przez działkę 110/14 obręb 033**

**Droga publiczna – Al. Jana Pawła II spełnia wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej.**

- 2) Zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2018r. poz. 1152)

**Planowana inwestycja powstanie na miejscu istniejącego i funkcjonującego budynku biurowego z garażem, częściowo wykorzystywanego na potrzeby funkcji ochrony zdrowia. Budynek jest przyłączony do sieci wodnej oraz do kanalizacji bytowej i deszczowej. Przekroje rur wodnych i kanalizacyjnych wskazują na możliwość adaptacji istniejących przyłączy do celów obsługi planowanego budynku.**

- 3) Zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej

**Planowana inwestycja powstanie na miejscu istniejącego i funkcjonującego budynku biurowego z garażem, częściowo wykorzystywanego na potrzeby funkcji ochrony zdrowia. Budynek jest przyłączony do sieci elektroenergetycznej. Zakłada się adaptację istniejących przyłączy do celów obsługi planowanego budynku.**

Rozdział 3. Art. 17 pkt. 2, 4, 6 i 7

Dnia 27 września 2018 roku Rada Miasta Gdańska uchwaliła lokalne standardy urbanistyczne (Uchwała nr LVII/1695/18 w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Gdańska), w związku z tym, zgodnie z Rozdziałem 3, Art. 19:

„[...] Standardy, o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7, obowiązują, o ile gmina nie określi w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych w zakresie parametrów określonych w ust. 2. [...]”

spełnienie standardów określonych w Rozdziale 3. Art. 17 pkt. 2, 4, 6 i 7 wykazuje się zgodnie z lokalnymi standardami urbanistycznymi dla miasta Gdańska (patrz I.A.10).

Rozdział 3. Art. 17 pkt 9. Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m<sup>2</sup>.

**Dla planowanej inwestycji przyjęto liczbę mieszkańców na podstawie ww. zapisu:**

**7100m<sup>2</sup> (PUM) / 28 m<sup>2</sup> = 254 mieszkańców.**



**I.A.10 Wykazanie, że Inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w Uchwale nr LVII/1695/2018 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 września 2018r. w sprawie uchwalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Gdańska**

§2. pkt. 2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości:

- 1) nie większej niż 500 m, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2136 i 2371 oraz z 2018 r. poz. 317, 650 i 907);

**Przy al. Jana Pawła II, w najbliższym sąsiedztwie planowanej Inwestycji znajdują się dwa przystanki komunikacji miejskiej (autobusowe) miasta Gdańska, obsługują autobusy jadące aleją w obie strony. Przystanki Rzeczypospolitej 01 oraz Leszczyńskich 02 obsługują linie 127, 158, 188 i 258. Odległość od Inwestycji do każdego z przystanków nie przekracza 300m.**

- 2) nie większej niż 750 m od:
  - a) szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej,
  - b) przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

**W najbliższym sąsiedztwie planowanej inwestycji znajdują się dwie szkoły podstawowe. Najbliższa – Szkoła Podstawowa nr 48 przy ul. Burzyńskiego 10 znajduje się w odległości 300m od inwestycji. Kolejna – Szkoła Podstawowa nr 5 im Jana Pawła II znajduje się w odległości 750m od planowanej Inwestycji.**

**W najbliższym sąsiedztwie planowanej inwestycji znajdują się dwa przedszkola. Najbliższe – Przedszkole nr 5 przy ul. Burzyńskiego 5 znajduje się w odległości 150m od planowanej inwestycji. Kolejne – Przedszkole nr 88 przy ul. Meissnera 4 znajduje się w odległości 600m od planowanej inwestycji.**

**Zakładana powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku wyniesie 7100 m<sup>2</sup>, co przy wskaźniku 28m<sup>2</sup> na mieszkańca daje 254 mieszkańców budynku.**

**Zapotrzebowanie na miejsca w szkołach wynosi zatem:  $254 \times 10,5\% = 27$  dzieci**

**Zapotrzebowanie na miejsca w przedszkolach wynosi  $253 \times 5\% = 13$  dzieci.**

**Do wniosku dołączono schematy obrazujące zgodność odległości do przystanku, szkoły i przedszkola z wytyczoną drogą dojazdu.**

§2. pkt. 3. Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m<sup>2</sup>. Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 750 m.



**W odległości 250m od planowanej inwestycji znajduje się Park Zaspą im. Jana Pawła II o powierzchni ponad 20 ha. Powierzchnia ta wielokrotnie przewyższa zapotrzebowanie, a odległość jest znacznie mniejsza od wymaganej.**

§2. pkt. 5. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową lub inwestycją towarzyszącą zlokalizowane:

- 1) w strefie zabudowy śródmiejskiej nie mogą być wyższe niż 12 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w strefie zabudowy śródmiejskiej i jednocześnie w odległości nie większej niż 500 m od istniejących budynków jednorodzinnych nie mogą być wyższe niż 7 kondygnacji nadziemnych;

§2. pkt. 7. Jeżeli w odległości nie większej niż 250 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 5, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

**W odległości mniejszej niż 250m znajdują się budynki o wysokości 13 kondygnacji nadziemnych. W związku z powyższym, planowana inwestycja spełnia ww. warunki – zakłada się maksimum 10 kondygnacji nadziemnych.**

§8. Dla usług realizowanych w ramach inwestycji mieszkaniowych wielorodzinnych ustala się wymóg lokalizacji w parterach budynków od strony ulic publicznych oraz ogólnodostępnych przestrzeni np. ciągów pieszych i placów.

**Planowana inwestycja zakłada lokalizację usług w parterach budynku od strony ulicy publicznej - Al. Jana Pawła II oraz od strony ogólnodostępnych ciągów pieszych.**

§ 11. Dla budynków realizowanych w ramach inwestycji mieszkaniowych wielorodzinnych ustala się zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków od strony ulic publicznych oraz ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, np. ciągów pieszych i placów, z wyłączeniem zjazdów do garaży podziemnych.

**Planowana inwestycja zakłada jedynie realizację garażu podziemnego ze zjazdem w południowej części działki.**

§ 12. Ustala się zakaz lokalizacji dróg serwisowych, dróg wewnętrznych, placów manewrowych, naziemnych i nadziemnych miejsc do parkowania samochodów w tym garaży kubaturowych (z wyjątkiem podziemnych) pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulic publicznych a budynkami realizowanymi w ramach inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących.

**Planowana inwestycja nie przewiduje lokalizacji dróg serwisowych, dróg wewnętrznych, placów manewrowych, naziemnych i nadziemnych miejsc do parkowania samochodów w tym garaży kubaturowych pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulicy publicznej – Al. Jana Pawła II – a projektowanym budynkiem.**

§ 15. Na terenie inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej należy zrealizować rekreacyjną zielen przydomową o cechach:

- 1) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej);



- 2) powierzchnia co najmniej 0,3 m<sup>2</sup>/1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań lecz nie mniej niż 100 m<sup>2</sup>;
- 3) zwarta forma – szerokość minimum 5 m;
- 4) zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni;
- 5) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych;
- 6) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna).

**Wyliczenie wymaganej powierzchni RZP:**

$$7 \text{ 100 m}^2 \text{ PUM} \times 0,3 \text{ m}^2/1\text{m}^2\text{PUM} = 2 \text{ 130 m}^2 \text{ RZP}$$

Inwestycja zakłada realizację RZP spełniającego powyższe wymagania o łącznej powierzchni 2398m<sup>2</sup>.

Teren RZP położony we wschodniej części działki wyposażony w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe w tym: plac zabaw dla dzieci i plac ćwiczeń sportowych dla wszystkich grup wiekowych.

**Powierzchnie utwardzone na terenie RZP stanowią mniej niż 50% tego terenu.**

§ 14. Wody opadowe powinny być zagospodarowane na terenie w sposób umożliwiający ich wsiąkanie i zatrzymanie w miejscu opadu przez:

- 1) obniżenie terenów zieleni w stosunku do powierzchni utwardzonych;
- 2) wykształcenie niecek infiltracyjnych;
- 3) drenaże rozsączające;
- 4) zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej / półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów komunikacyjnych i parkingów

**Pow. retencji powierzchniowej i podziemnej wód opadowych i roztopowych stanowi prawie 4000m<sup>2</sup> to jest ok. 90% powierzchni działki w tym;**

- powierzchnia biologicznie czynna ok. 1500m<sup>2</sup>, obniżona wobec utwardzeń i z możliwością wykształcenia krajobrazowych niecek infiltracyjnych;
- dachy żwirowe o współczynnik spływu <0,5 - ok. 1000m<sup>2</sup>;
- stropodachy z drenażem z retencją i zielenią o współczynnik spływu pomiędzy 0,3 a 0,5 nad kondygnacjami podziemnymi ok. 1500m<sup>2</sup>;

Na rysunku PZT wskazano możliwą lokalizację podziemnych zbiorników retencyjno-rozsączających o łącznej powierzchni ok. 300m<sup>2</sup> (2 x 3m x 50mb)

**I.A.11 Inwestycja towarzysząca.**

W ramach inwestycji towarzyszącej przewiduje się:

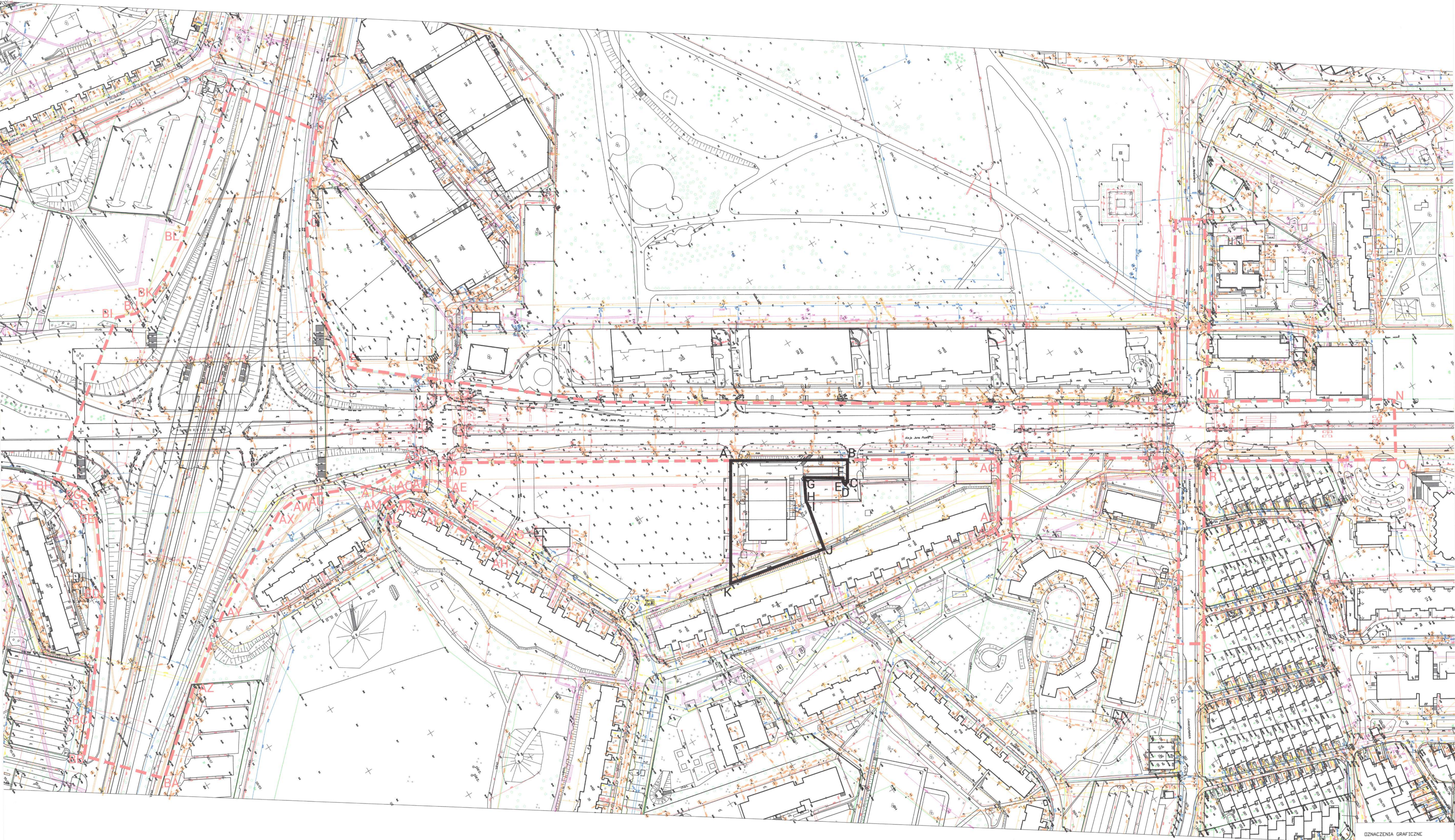


- przebudowę wjazdów na teren inwestycji wraz budową odcinków chodnika i z remontem istniejącego chodnika wzdłuż terenu inwestycji;
- włączenie do Zintegrowanego Systemu Zarządzania i Sterowania Ruchem – TRISTAR następujących sygnalizacji świetlnych:
  - al. Jana Pawła II – ul. Zbigniewa Burzyńskiego I;
  - Przejście dla pieszych przez al. Jana Pawła II na wysokości działki nr 110/31 obręb nr 33;
  - al. Jana Pawła II – ul. Zbigniewa Burzyńskiego II;
  - al. Jana Pawła II – ul. Leszczyńskich – ul. Janusza Meissnera;
- **korektę w programie sygnalizacji świetlnej na skrzyżowaniu al. Jana Pawła II – ul. Zbigniewa Burzyńskiego II – umożliwiającej wykonanie manewru zawracania w kier. Al. Rzeczpospolitej**

opracował mgr inż. arch. Michał Owadowicz

**Mgr inż. Arch. Maciej Szpalerski**





DZNIACZENIA GRAFICZNE  
**A** DZNIACZENIA NARZDNIKÓW DZIAŁEK  
 — GRANICA TERENU INWESTYCJI MIESZKANCWEJ  
 — GRANICA TERENU INWESTYCJI TDWARZYSZACEJ

WYDZIAŁ MIASTO GŁUBSK  
 KOPIA MAPY ZASADNICZEJ do celów informacyjnych  
 Skala 1:500  
 Oprac. Miasto Głubsk  
 Dział 23  
 14.01.2014  
 14.01.2014  
 14.01.2014  
 14.01.2014

SKALA 1:1000





IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Mazowiecka Okręgowa Rada Izby Architektów RP

**ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ**  
**(wypis z listy architektów)**

Mazowiecka Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

**mgr inż. arch. Maciej Kazimierz SZPALERSKI**

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **MA/059/04**, jest wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **MA-1650**.

Członek czynny od: 06-07-2004 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 08-01-2020 r. Warszawa.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-11-2020 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:  
Anatol Kuczyński, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

**MA-1650-CECD-DD7A-1831-7294**