



PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

BRG/ZUW/2038/052020/MS
BRG/6721 UiM/UiT/2019/001

BRG/Zow/2057/05.20.20/MS2

Gdańsk, dnia **22.05.2020**

A2P2 ARCHITECTURE AND PLANNING
ul. Wassowskiego 12
80-255 Gdańsk

**Dotyczy: Odpowiedzi na pismo z dn. 15.05.2020 (data wpływu 19.05.2020r.)
o przywrócenie biegu postępowania 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 2018r. 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 2018r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Gdańska (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2018r. poz. 4072) - tzw. uchwały LSU, w zakresie:

1. Wniosek:

- a) uzupełnienie o dane dot. inwestycji towarzyszącej (określonej w piśmie GZDiZ-ZI-6304-27(3)-2020-PGe z dnia 28.04.2020r.): określenie na kopii mapy zasadniczej granic terenu objętego całym wnioskiem tj. inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej (zgodnie z art.7 ust.7 pkt 1 ustawy). Określono tylko granice terenu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej (lit. A-K);
- b) określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu - opisanych poniżej w uwadze 2f (zgodnie z art.7 ust.7 pkt 5 ustawy),
- c) określenie charakterystyki inwestycji - opisanych poniżej w uwagach 2b-f (zgodnie z art.7 ust.7 pkt 7 ustawy),

2. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna - załącznik do wniosku:

- a) załączenie aktualnego zaświadczenia o wpisie na listę izby samorządu zawodowego architektów osoby sporządzającej koncepcję (zgodnie z art.6 ust.4 ustawy). Załączono zaświadczenie ważne do 30-11-2019r.;
- b) uwagi do rysunków i opisu:
 - niezgodność pomiędzy rys.1 a rys.3-12 - inny obrys, liczba kondygnacji i bryła budynku. Na rys.1 frontowa część budynku ma XI kond., część tylna ma VII i IV kond. a jej wschodnia elewacja jest równoległa do budynku istn. przy ul. Burzyńskiego 12. Natomiast rys.3-12 (schematy planów parteru i pięter, elewacje, kompozycja urbanistyczna i wizualizacje) nie odzwierciedlają stanu pokazanego na rys.1,
 - niezgodność pomiędzy rys.1 a rys.2 - inny obrys podziemnej części budynku i lokalizacja rampy zjazdowej do garażu,
 - nieścisłość pomiędzy rys.1 a opisem - dot. miejsc postojowych dla samochodów. Na rys.1 w północnej części działki zlokalizowano 9mp o wymiarach 2,5mx5m.

- Wg tabeli (pkt I.A.1 opisu) na terenie powinny być 3 mpN (dla osób z kartą parkingową),
- nieścisłość pomiędzy rys.1 a opisem - dot. liczby miejsc postojowych dla samochodów w garażu podziemnych. W legendzie zamieszczono oznaczenie „wjazd do garażu podziemnego na 186mp” natomiast wg tabeli (pkt I.A.1 opisu) w garażu podziemnym projektuje się 169 mp,
 - nieścisłość pomiędzy rys.1 a opisem i rys.3 - dot. miejsc postojowych dla rowerów: na rys.1 pokazano 8 zespołów po 20 mpR ($\Sigma=160\text{mpR}$). Wg tabeli (pkt I.A.1 opisu) na terenie powinno być 60 mpR zadaszonych, pozostałe 100mpR - w budynku, zgodnie ze schematem parteru (rys.3),
 - nieścisłość pomiędzy tabelarycznymi bilansami na rys.1 a tabelą w opisie (pkt I.A.1, str.7) - dot. wskaźników i parametrów: PZ, %PZ, liczba kondygnacji, PBC, % PBC, mpR, mp, PUM, PUU, PUM+PUU, lm, mp/lm, mp/usług - odmienne wartości,
 - brak bilansu powierzchni garaży i miejsc postojowych - w celu wykazania, iż podmiotowa inwestycja nie należy do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko należy wskazać łączną powierzchnię hal garażowych i miejsc przeznaczonych do parkowania na powierzchni. W poprzedniej wersji wniosku był taki bilans na rys.1, obecnie jedynie w legendzie zamieszczono opis „wjazd do garażu podziemnego (...) poniżej 5000m² PC”, co nie daje pełnej informacji;
- c) droga pożarowa z nawierzchnią trawiastą zlokalizowana pomiędzy inwestycją mieszkaniową a jezdnią Al. Jana Pawła II (rys.1):
- droga pożarowa jest drogą wewnętrzną i taka jej lokalizacja nie spełnia wymogów zawartych w §12 uchwały LSU,
 - w opisie zawarto sprzeczne z rys.1 informacje: „Droga publiczna - Al. Jan Pawła II spełnia wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej” (pkt I.A.9) oraz „Planowana inwestycja nie przewiduje lokalizacji dróg serwisowych, dróg wewnętrznych (...) pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulicy publicznej - Al. Jana Pawła II - a projektowanym budynkiem” (pkt I.A.10);
- d) brak odniesienia do §13 uchwały LSU - dot. ograniczenia maksymalnego współczynnika spływu wód opadowych do wielkości jak w stanie istniejącym dla inwestycji położonej w zlewni Kolektora Kołobrzeska (zał. 3 LSU);
- e) brak odniesienia do §14 uchwały LSU - dot. zagospodarowania wód opadowych na terenie w sposób umożliwiający ich wsiąkanie i zatrzymanie w miejscu opadu poprzez zaproponowane w LSU sposoby;
- f) „Analiza możliwości obsługi transportowej obiektu mieszkalnego przy alei Jana Pawła II w Gdańsku” (Trafik, Gdańsk marzec 2020):
- przedstawia koncepcję zagospodarowania terenu odmienną od aktualnie złożonego wniosku: inny budynek mieszkalny, usytuowanie i liczba naziemnych miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów (patrz: Rys. P.1.1, opis pkt 3.1, pkt 4.7) - brak komentarza i odniesienia się do rozwiązań projektowych „Analizy”,
 - na rys.1 koncepcji urbanistyczno-architektonicznej brak:
 - o czytelnego oznaczenia zakresu inwestycji towarzyszącej,
 - o rozróżnienia kolorystycznego chodnika (remont lub poszerzenie do szer. 3m) od innych ciągów pieszych,
 - o oznaczenia drzew do wycinki (przy zjazdach),
 - o czytelnego oznaczenie przebudowy łuków zjazdów z Al. Jana Pawła II;

- g) nastonecznienie i przesłanianie sąsiedniej zabudowy - wyjaśnienie lub przedstawienie tych zagadnień w formie rysunkowej:
- w pkt 1.A.2 opisu stwierdza się, iż „skośna bryła tylnej części umożliwia wymagane nastonecznienie kilku mieszkań w sąsiednim budynku”. Zauważyć należy, iż w poprzedniej wersji wniosku zamieszczono identyczne stwierdzenie, natomiast w podmiotowym wniosku bryła tylnego skrzydła budynku jest zupełnie inna niż poprzednio (inny kąt i kierunek „ścięcia” budynku, inna odległość od ściany sąsiedniego budynku),
 - rys.8 (kompozycja urbanistyczna) w legendzie zawiera niejasne wytłumaczenie dot. kąta padania słońca, ponadto na rysunku jest to nieczytelne/niewidoczne;
- h) brak wydzielenia placu zabaw dla przedszkola - w odróżnieniu od rekreacyjnej zieleni przydomowej (rozliczanej dla pow. użytkowej mieszkań);
- i) uwagi dot. czytelności/spójności koncepcji, zwłaszcza w kontekście przedstawiania opracowania m. in. osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej:
- zasadnym byłoby drukować rys.1 (pzt) z podkładem mapowym w kolorze szarym,
 - zasadnym byłoby drukować rys.8 (kompozycja urbanistyczna) z podkładem mapowym w kolorze szarym, bez sieci uzbrojenia terenu oraz bez projektowanych przyłączy, za duża/nieczytelna legenda,
 - brak wymiaru szerokości tylnej części budynku, inne wymiary są nieczytelne (rys.1),
 - zasadnym byłoby zamieszczanie parametrów inwestycji w jednym miejscu w celu uniknięcia nieścisłości opisanych w pkt. 2b tiret szóste;
- j) inne uwagi:
- rys.8, legenda: 5x błąd pisarski: „Jana Pawła II” zamiast „Jana Pawła II”,
 - w tabelce rys.1 zamieszczono błędny opis fazy: „Wniosek o decyzję o warunkach zabudowy”, data: „23.10.2018/zmiany 02.12.2019/uzupełnienie 14.05.2020”,
 - w tabelkach rys.3-8 zamieszczono niezrozumiały opis fazy: „Wniosek o pozwolenie na przygotowanie i realizację inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących”, data: „30.10.2018/modyfikacja 12.09.2019 lub 25.09.2019” - brak daty z 2020r.

Informuję ponadto, iż w związku ze zmianą Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z dn. 15.07.2019r. poz. 1309 art. 18 i 26) lokalne standardy urbanistyczne tracą moc w zakresie odległości i wskaźnika procentowego w odniesieniu do przedszkoli. Nie jest więc koniecznym wykazywanie ww. parametrów dla inwestycji przy Al. Jana Pawła II 20.

Zwracam uwagę, że Państwa wniosek uzupełniany o kolejne materiały może być nieczytelny dla mieszkańców. W związku z powyższym zasadnym byłoby złożenie ostatecznej wersji wniosku w całości.

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

Z poważaniem

Otrzymują:

1. Adresat
2. BRG - a/a
3. Gdański Zarząd Dróg i Zieleni - do wiadomości.

PREZYDENT MIASTA GDANSKA
 / up.

 Ewelina Damszel-Turek
 DZIAŁ TURYSTYKI I ROZWOJU MIASTA GDANSKA