



PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

BRG/ZUO/4401 /112020/KK
BRG/6721UiM/UiT/2020/04

Gdańsk, dnia 26. 11. 2020

FUTURO INVEST Sp. z o.o.
ul. Żołnierzy i Armii Wojska Polskiego 10, lok. B6
81-383 Gdynia
reprezentowana przez Pełnomocników:

BJK Architekci Sp. z o.o.
ul. Bolesława Prusa 18
81-431 Gdynia

Dotyczy: wniosku z dn. 20.11.2020r. (data wpływu 23.11.2020r.) o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Kołobrzeskiej, dz. Nr 197, 204, 207, obręb 0019 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 (dalej: ustawa) (Dz.U. z 2020 poz. 219 z późn. zm.) wzywam do usunięcia braków formalnych ww. wniosku poprzez uzupełnienie wykazania sposobu spełnienia wymogów wynikających z ustawy oraz uchwały Nr LVII/1695/18 Rady Miasta Gdańsk z dnia 27 września 2018r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Gdańsk (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2018r. poz. 4072) - tzw. uchwały LSU, w zakresie:

I. Wniosku:

1. Wykazania skutków oddziaływania na zabytkowy charakter fragmentu Przymorza Małego wskazanego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk jako obszaru do objęcia ochroną ze względu na stan zachowania elementów historycznej struktury przestrzennej (zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy). Teren, na którym ma być realizowana inwestycja znajduje się w obszarze, wskazanym w Studium do objęcia ochroną, co jest obecnie realizowane poprzez sporządzanie dla tego obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków wniósł dla tego terenu o utworzenie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy, ustalając jednocześnie, że nowa zabudowa (realizowana w tym obszarze) powinna nawiązywać do obiektów historycznych skalą, formą i sposobem lokalizacji na działce. Stwierdzenie zawarte we wniosku, iż „inwestycja nie narusza obszaru objętego ochroną ze względu na stan zachowania elementów historycznej struktury przestrzennej, w którym się znajduje”, jest niewystarczające, gdyż brakuje skutków oddziaływania nowej inwestycji na występujące w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty o wartościach kulturowych wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i do Gminnej Ewidencji Zabytków a także oddziaływania na zespół wskazany do ochrony w Studium i przez PWKZ. Proponowana zatem we wniosku forma zabudowy powinna uwzględniać ww kierunek ochrony zabytkowej struktury sąsiedztwa i otoczenia.
2. Spełnienia wymogu dostępu do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu zgodnie z art. 17 ust. 4 ustawy oraz uchwały LSU § 2 ust. 3 i 4.

Z przedstawionej analizy na rysunku (AY_007 - Analiza urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu) nie wynika, żeby forma zaproponowanej zieleni spełniała wymogi terenów urządzonych wypoczynku rekreacji lub sportu, gdyż wskazany teren jest rozdrobniony, przecięty dojściem pieszym i wjazdem do budynku. Ponadto w zagospodarowaniu działki nie pokazano lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów, co w sposób znaczący może ograniczyć powierzchnię ww. terenu. Teren urządzony służący rekreacji i wypoczynkowi lub teren sportowy może być zrealizowany na działce inwestora, ale powinien być on na wydzielonej części działki i zrealizowany np. jako inwestycja towarzysząca, co dopuszcza ustawodawca (art.2 pkt 3 ustawy). Wskazany we wniosku urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji nie spełnia zatem wymogów wynikających z ww. ustawy i uchwały RMG.

I. Koncepcji urbanistyczno-architektonicznej - załącznik do wniosku:

1. Uzasadnienia przyjętego w załączonej koncepcji rozwiązania (w tym wysokości) w kontekście zabytkowego charakteru zabudowy tego fragmentu Przymorza Małego (zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy),
2. Spełnienia wymogu ustawowego w zakresie przebiegu głównych elementów uzbrojenia (zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 ustawy), wynikających z załączonych warunków przyłączenia do sieci, przedstawionych w formie graficznej.

Ponadto wątpliwość budzi:

- realizacja wymogu wynikającego z LSU w postaci lokalizacji w parterach budynków od strony ulic publicznych (ul.Arkońskiej i ul.Kołobrzeskiej) usług o mocno ograniczonym dostępie - poprzez jedno dojście z ulicy Kołobrzeskiej. Jest to niezgodne z intencją LSU, które zakładając lokalizację od strony przestrzeni publicznych funkcji usługowych, ma na celu zapewnienie do nich łatwego dostępu;
- wskazywanie na wizualizacjach (rys. AW_001-004) w bezpośrednim otoczeniu budynku zieleni wysokiej w formie drzew sięgających do wysokości 4 kondygnacji (około 12m) w sytuacji, gdy prawie pod całością działki znajdują się dwie podziemne kondygnacje garażowe, również z punktu widzenia dostępu do elewacji budynku z dróg pożarowych (szpaler wzdłuż ul. Arkońskiej);
- możliwość spełnienia wymogów wynikających z warunków technicznych w przypadku lokalizowania miejsc rekreacji w bezpośrednim sąsiedztwie okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- niespójność danych liczbowych pomiędzy rysunkami oraz treścią wniosku w odniesieniu do terenów rekreacyjnej zieleni przydomowej oraz urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji.

Powyższe braki wniosku należy usunąć w terminie 14 dni od daty otrzymania pisma pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.

Z poważaniem

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
z up.



DYREKTOR BIURA ROZWOJU GDAŃSKA

Otrzymują:

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