

SPOTKANIE INFORMACYJNE DOT.  
INWESTYCJI REALIZOWANEJ  
W RAMACH PROCEDURY ULIM

GDAŃSKI DIALOG  
SPOŁECZNY


# DOKI V

INWESTYCJA PRZY ul. ks. J. POPIEŁUSZKI

Torus Sp. z o.o. Sp. k. / Euro Styl S.A.

# Lokalizacja

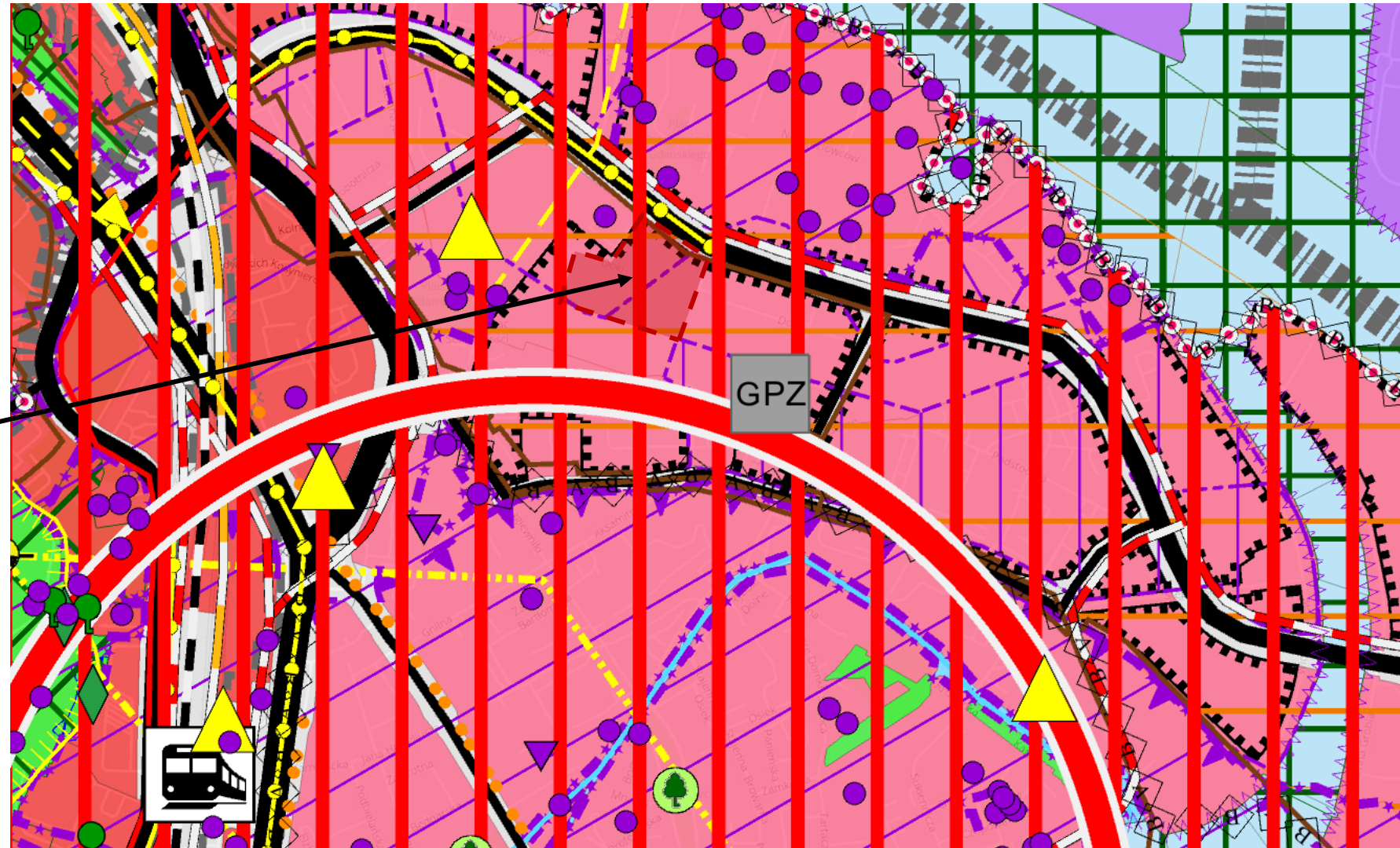


-  Inwestycje mieszkaniowo-usługowe
-  Inwestycje towarzyszące - zielone
-  Inwestycje towarzyszące - społeczne
-  Miejsce spotkania - SP 26

## Aktualna sytuacja planistyczna

Studium uwarunkowań i  
kierunków zagospodarowania  
przestrzennego miasta Gdańsk  
z dnia 23 kwietnia 2018 r. (uchwała  
nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańsk)  
z późn. zm.

Teren mieszkaniowo-usługowy  
Centralne pasmo usługowe  
Teren objęty granicami obszaru  
przekształceń

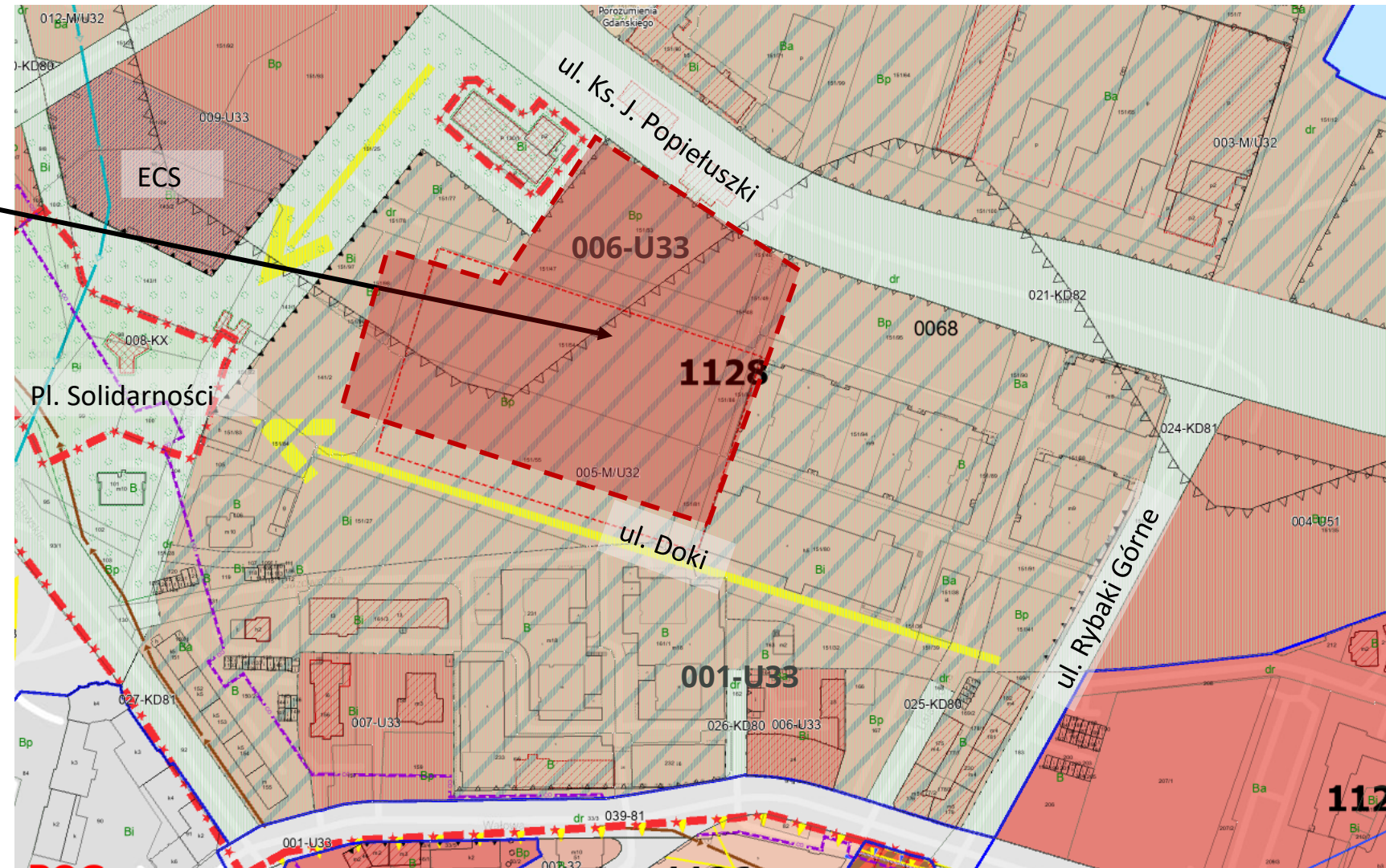


## Aktualna sytuacja planistyczna

MPZP Gdańsk Nowe Miasto –  
Stocznia, Plac Solidarności, nr 1128

005-M/U32 – ZABUDOWA  
MIESZKANIOWO-USŁUGOWA

udział pow. użytkowej usług od 20% do 100%,  
przy czym dla całego terenu zabudowa  
mieszkaniowa: minimalnie 50 tys.m<sup>2</sup> pow.  
użytkowej, maksymalnie 100 tys. m<sup>2</sup> pow.  
użytkowej





## Ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych

**Ustalanie Lokalizacji Inwestycji Mieszkaniowych (ULIM)** to procedura wprowadzona w Polsce w odpowiedzi na deficyt lokali mieszkalnych przepisami zawartymi w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r.

Ułatwienie wynikające z ustawy ma na celu uproszczenie i przyspieszenie procedur związanych z lokalizacją budynków mieszkalnych, co umożliwi szybszą realizację projektów mieszkaniowych, zwłaszcza w obszarach o dużym zapotrzebowaniu na nowe mieszkania.

**Gdański Dialog Społeczny** to udział społeczeństwa w postępowaniu fakultatywnym poprzedzającym złożenie wniosku przez inwestora o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (ULIM)

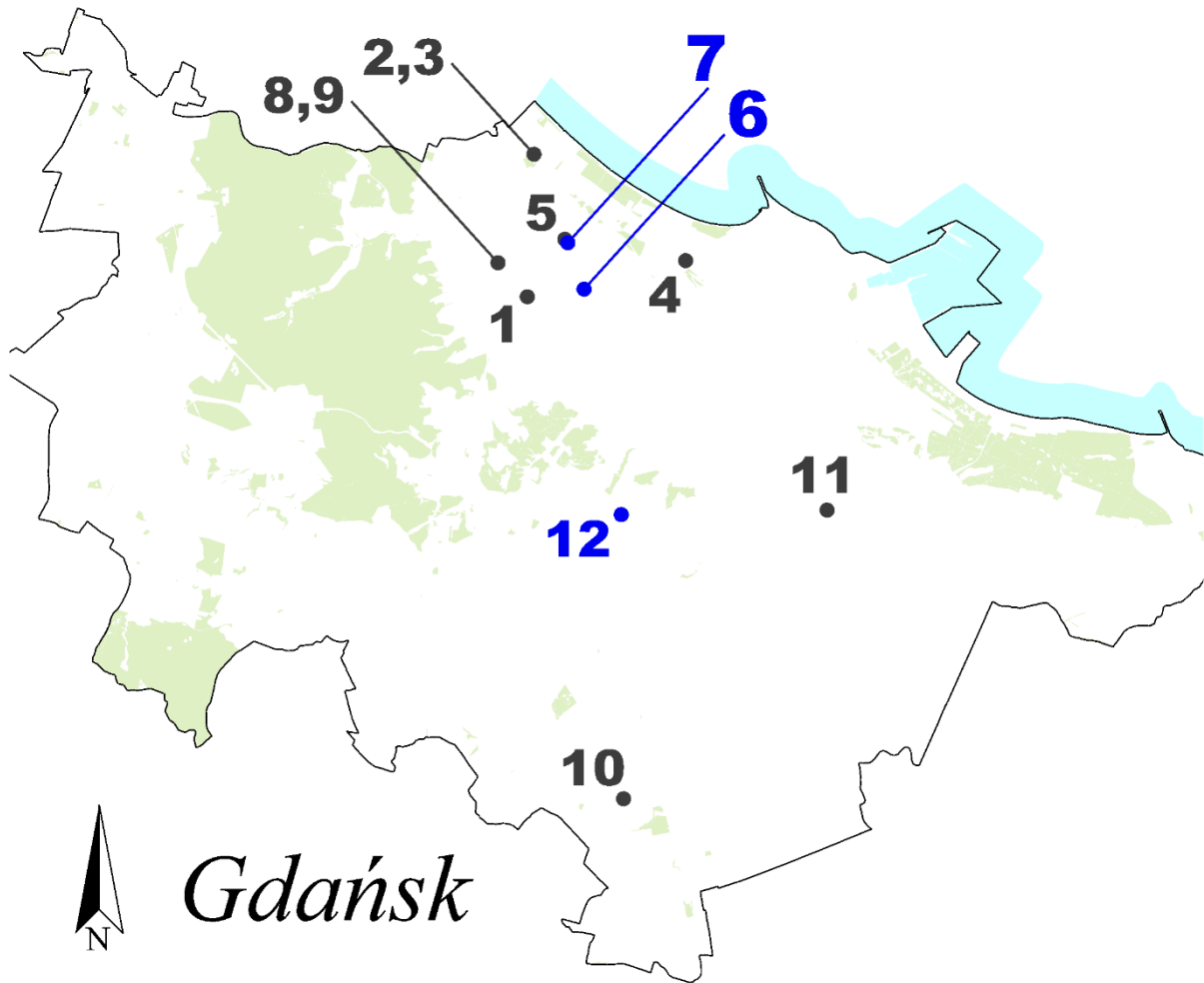


## Ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych

Podstawy prawne:

- **Ustawa** z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 195)
- **Lokalne Standardy Urbanistyczne** – Uchwała nr LVII/1695/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 września 2018 r. (Dz.Urz.Woj.Pom. z dnia 26.10.2018 r., poz. 4072)
- **Zarządzenie** nr 1393/23 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 1 sierpnia 2023 r. z późn. zm. - Zasady postępowania poprzedzającego składanie wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

# WNIOSKI ZŁOŻONE W TRYBIE USTAWY



Rok	Lp.	Adres	Dzielnica
2018	1	Pilotów 21	Zaspa - Młyniec
	2	Pomorska 68	Żabianka-Wejhera- Jelitkowo-Tysiąclecia
	3		Brzeźno
	4		Kobieli 4
	5	Kołobrzeska 48	Przymorze Wielkie
2019	6	Jana Pawła II 20 **	Zaspa - Rozstaje
	7	Kołobrzeska 48 *	Przymorze Wielkie
2020	8	Kołobrzeska 16/18	Przymorze Małe
	9		
2022	10	Bartnicza 1	Orunia Górna - Gdańsk Południe
	11	Przetoczna 7	Przeróbka
2023	12	Cygańska Góra ***	Suchanino

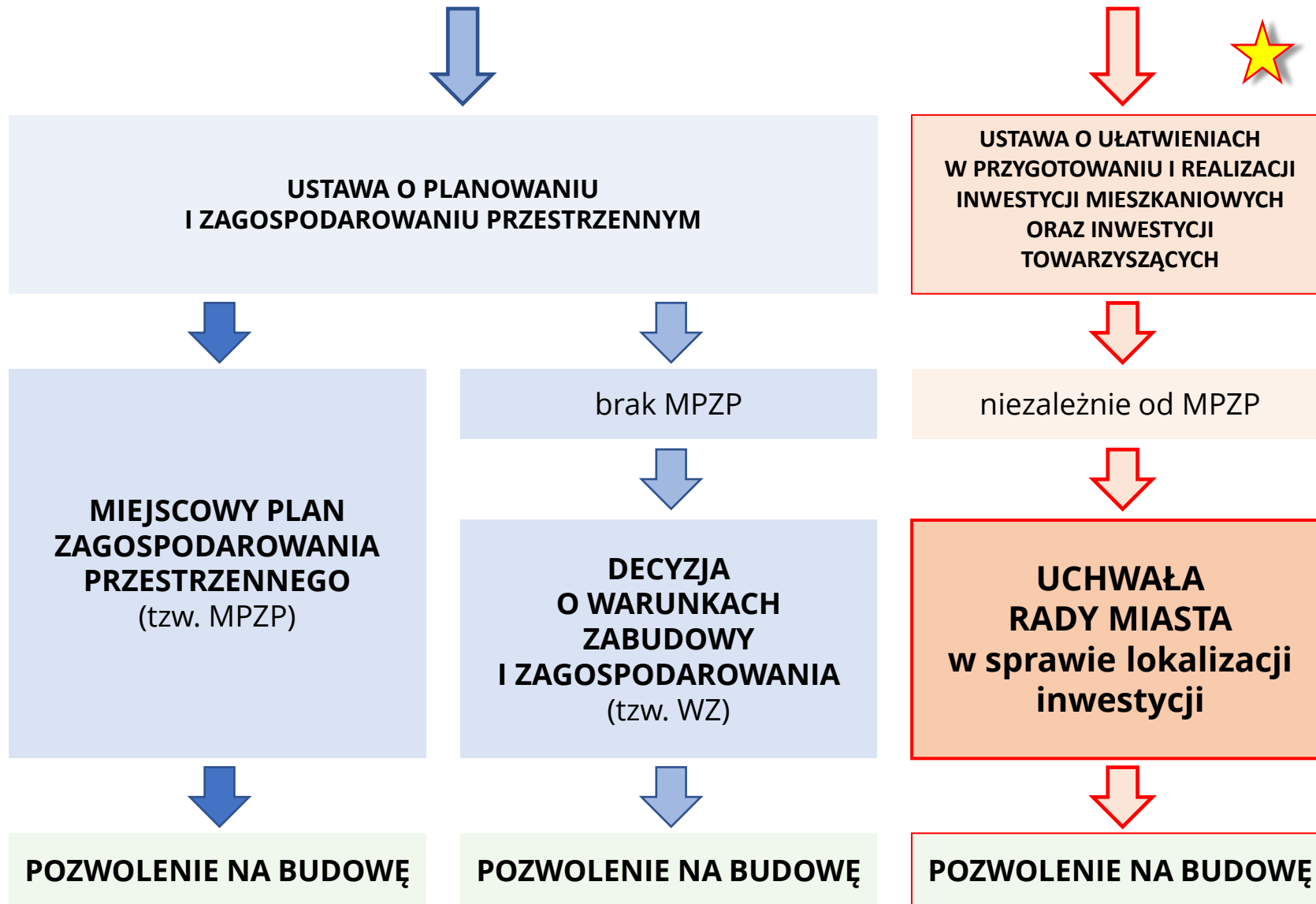
## WNIOSKI PRZYJĘTE DO PROCEDOWANIA:

\*\*\* wniosek zakończony uchwałą Rady Miasta (uchwała pozytywna)

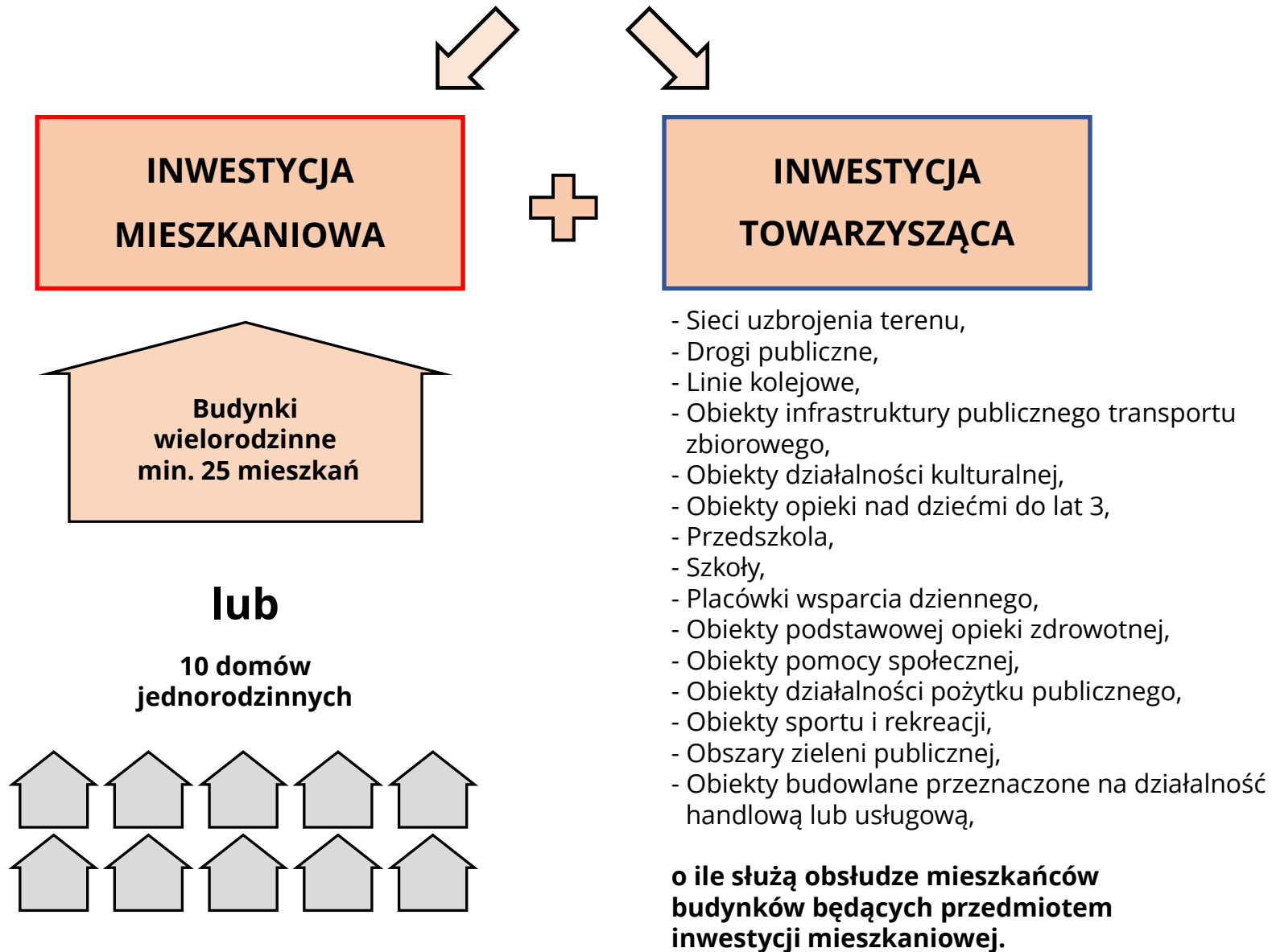
\*\* wniosek zakończony uchwałą Rady Miasta (uchwała nie podjęta)

\* wniosek w trakcie modyfikacji (informacja od inwestora 11.2019r.)

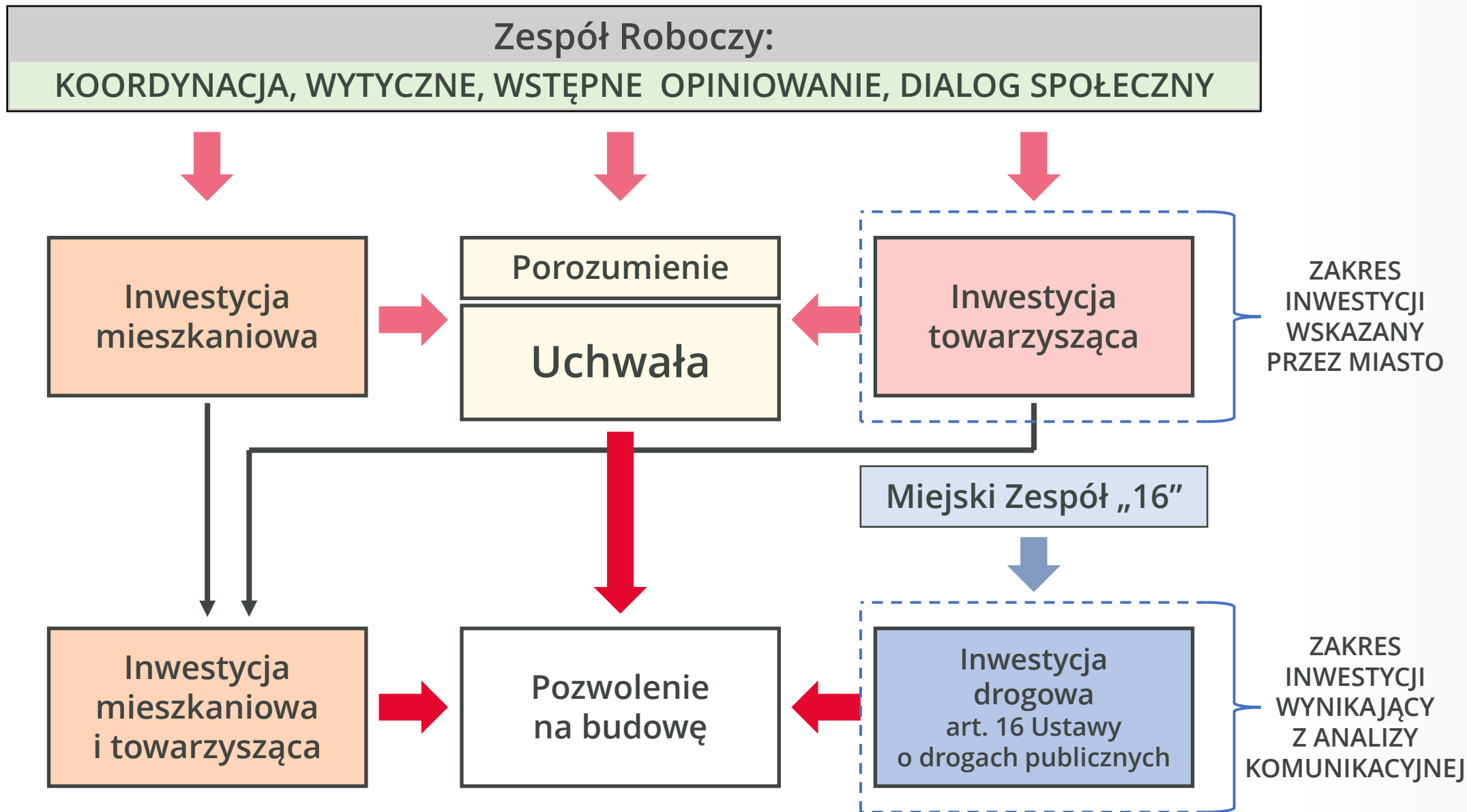
# INWESTYCJA BUDOWLANA



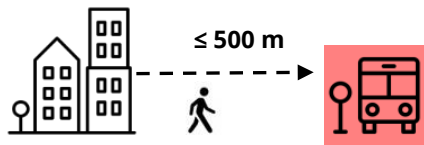
# INWESTYCJA wg USTAWY O UŁATWIENIACH



# SCHEMAT

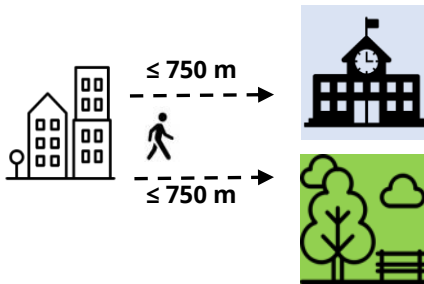


# Lokalne standardy urbanistyczne (LSU)



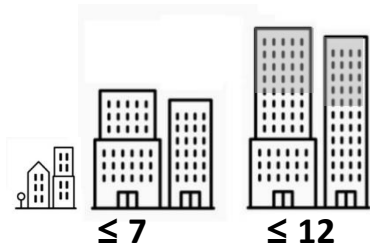
## Maksymalne odległości:

**500 metrów** - do przystanku komunikacji



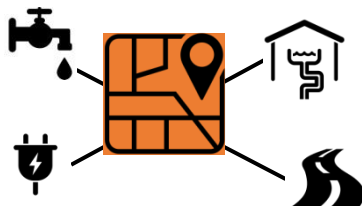
## 750 metrów:

- do szkoły podstawowej (która przyjmie min. 10,5% dzieci z inwestycji)
- do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu



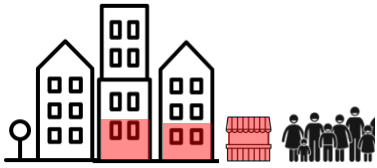
## Wysokość budynków:

- 12 kondygnacji - w strefie śródmiejskiej  
(wyjątek: 7 kond. w odległości 500m od budynków jednorodzinnych)
- 7 kondygnacji - na pozostałym obszarze miasta

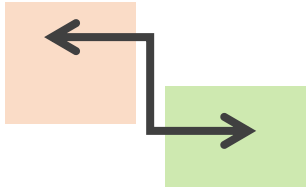


**Bezpośredni dostęp** do drogi publicznej i infrastruktury technicznej  
(sieć wodociągowa / kanalizacyjna / elektroenergetyczna / ciepłownicza)

# Lokalne standardy urbanistyczne (LSU)



**Usługi** – w parterach od strony przestrzeni publicznych



**Powiązania funkcjonalno – przestrzenne** (piesze i rowerowe)



**Garáže kubaturowe** – zakaz od strony przestrzeni publicznych



**Drogi serwisowe i wewnętrzne, miejsca parkingowe, place manewrowe** – zakaz od strony przestrzeni publicznych



**Wody opadowe** – polityka przeciwpowodziowa: retencja, niecki, drenaże, półprzepuszczalne powierzchnie



**Zieleń przydomowa** – półpubliczna dostępna dla mieszkańców, min.50% zieleni, określona min. powierzchnia i szerokość, urządzenia dla wszystkich grup wiekowych

# CEL

Realizacja inwestycji mieszkaniowych w ramach ustawy „Lex Deweloper”  
przy szerokim udziale mieszkańców

## Zyski dla:

Miasta



- Rozwój
- Nowe mieszkania wraz z usługami
- Koordynacja działań inwestora
- Wpływ na jakość architektury
- Inwestycje towarzyszące

Mieszkańców



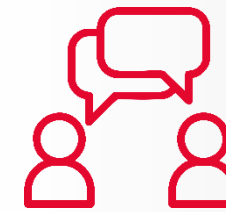
- Większa partycypacja społeczna
- Transparentność

Inwestora



- Informacja i współpraca z miastem
- Uchwała Rady Miasta

# DIALOG SPOŁECZNY DOT. WSTĘPNEJ KONCEPCJI



Cel: zwiększenie przejrzystości dyskusji na temat planowanej inwestycji

koordynacja  
Biuro  
Architekta  
Miasta

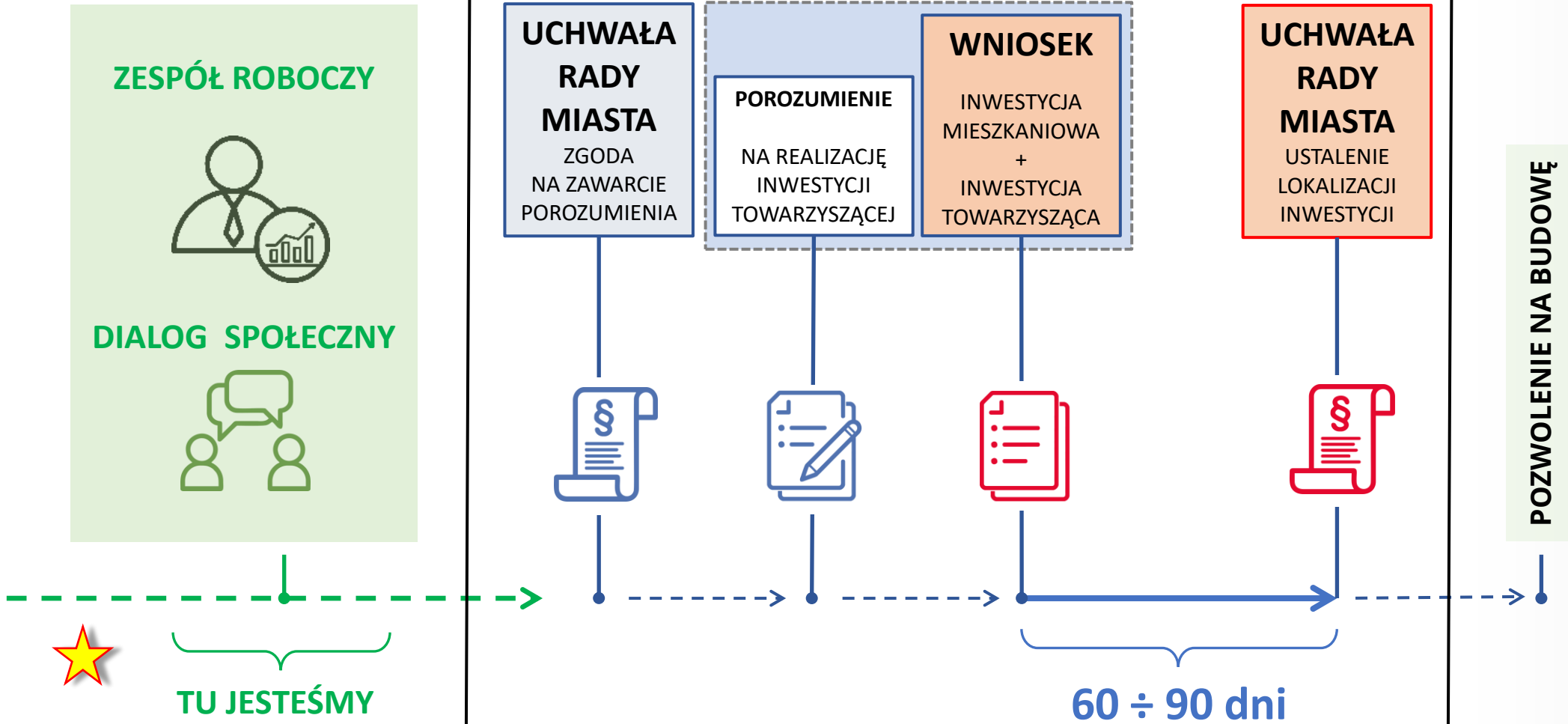
1. Spotkanie informacyjne z Zespołem Roboczym.
2. Spotkanie/spotkania konsultacyjne z kluczowymi interesariuszami (społecznością lokalną w tym z Radą Dzielnicy).
3. Składanie wniosków dot. charakteru inwestycji mieszkaniowej i zakresu inwestycji towarzyszącej.
4. Analiza wniosków i opinii, raport.
5. Przygotowanie przez inwestora koncepcji uwzględniającej zebrane wnioski i opinie.
6. Drugie spotkanie konsultacyjne z kluczowymi interesariuszami (społecznością lokalną w tym z Radą Dzielnicy).
7. Opiniowanie przez Zespół Roboczy finalnej wersji koncepcji.
8. Przedstawienie koncepcji **Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej**.
9. Opinia Zespołu Roboczego dot. wypracowanej koncepcji.

# PROCES NA OSI CZASU

ZARZĄDZENIE PREZYDENTA

USTAWA o ułatwieniach...

Prawo Budowlane



Więcej informacji znajduje się na stronie internetowej  
Biura Rozwoju Gdańska  
[www.brg.gda.pl](http://www.brg.gda.pl)

W zakładce:

## INWESTYCJE MIESZKANIOWE I TOWARZYSZĄCE REALIZOWANE W RAMACH TZW. SPECUSTAWY MIESZKANIOWEJ



Znajdują się:

- Ustawa
- Procedura
- Lokalne standardy urbanistyczne
- Dodatkowa procedura – postępowanie przed złożeniem wniosku (m. in. **Zespół Roboczy**, Uchwały i zarządzenia - obowiązkowe do stosowania, Miejskie opracowania i poradniki - zalecane do uwzględniania)
- Wzór wniosku (+ lista najczęstszych błędów w składanych wnioskach)
- Mapa lokalizacji złożonych wniosków
- Wnioski przyjęte do procedowania
- Wnioski bez rozpatrzenia
- Uchwały opublikowane w Wojewódzkim Dzienniku Urzędowym

Więcej informacji znajduje się na stronie internetowej  
Biura Architekta Miasta  
[www.gdansk.pl/bam](http://www.gdansk.pl/bam)

**GDAŃSKI DIALOG  
SPOŁECZNY**

W zakładce:  
**GDAŃSKI DIALOG SPOŁECZNY**



- Aktualności
- Nasze działania
- Gdańska Rada Architektury
- Gdańskie Warsztaty Projektowe
- Gdański Dialog Społeczny
- Konkursy
- Konferencje, seminaria
- Kluczowe przedsięwzięcia

**8.01.2025 godz.18.00**

Spotkanie  
informacyjne



**30 dni**  
na składanie uwag

**10.02.2025**

Termin składania  
uwag



Ustosunkowanie się do  
uwag przez inwestora

**26.02.2025 godz.18.00**

Spotkanie  
podsumowujące



**RAPORT**

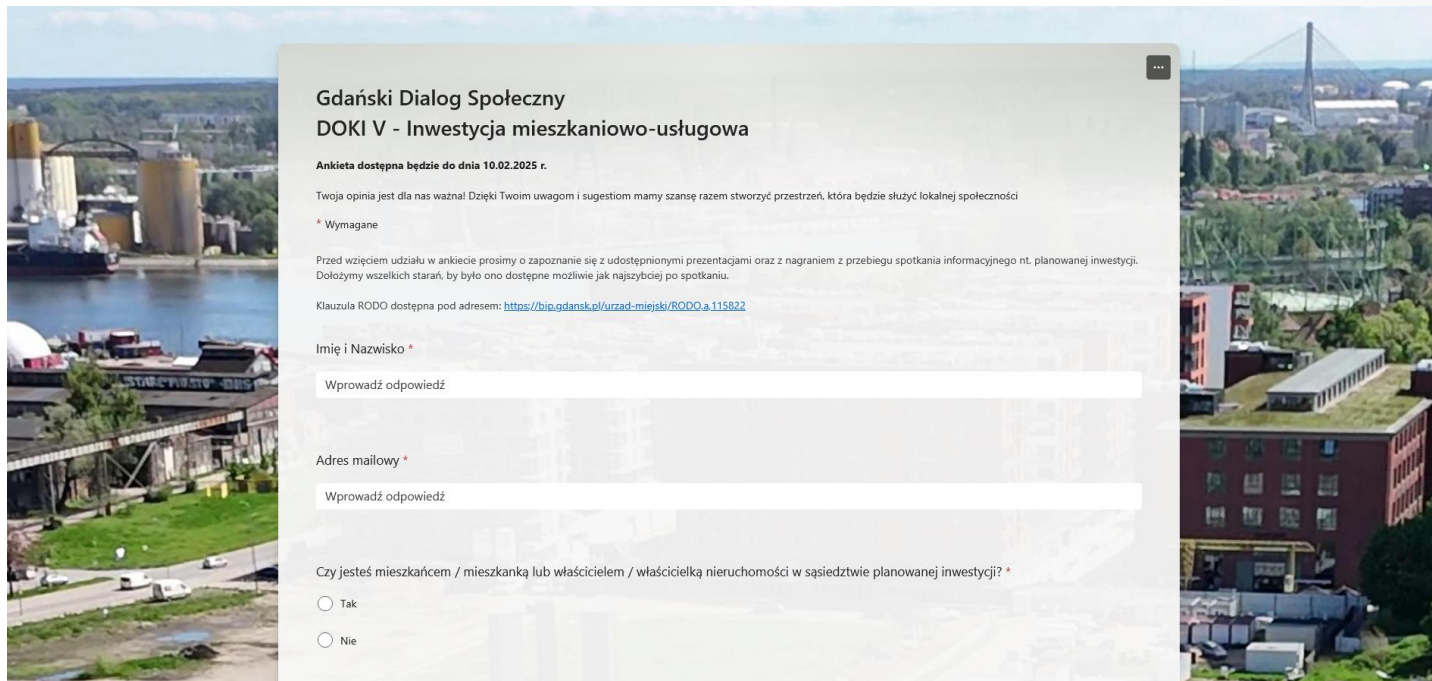
# 30 dni na składanie uwag i wniosków

do 10.02.2025 r. do godz. 23.59

- poprzez formularz na stronie:  
[gdansk.pl/bam](https://gdansk.pl/bam)

w zakładce Gdański Dialog Społeczny

**Złóż uwagi do  
projektu  
korzystając z  
formularza**



The screenshot shows a web form titled "Gdański Dialog Społeczny DOKI V - Inwestycja mieszkaniowo-usługowa". The form is overlaid on a background image of an industrial area with a river and buildings. The form text includes:

- Gdański Dialog Społeczny**  
**DOKI V - Inwestycja mieszkaniowo-usługowa**
- Ankieta dostępna będzie do dnia 10.02.2025 r.**
- Twoja opinia jest dla nas ważna! Dzięki Twoim uwagom i sugestiom mamy szansę razem stworzyć przestrzeń, która będzie służyć lokalnej społeczności
- \* Wymagane
- Przed wzięciem udziału w ankiecie prosimy o zapoznanie się z udostępnionymi prezentacjami oraz z nagraniem z przebiegu spotkania informacyjnego nt. planowanej inwestycji. Dołożymy wszelkich starań, by było ono dostępne możliwie jak najszybciej po spotkaniu.
- Klauzula RODO dostępna pod adresem: [https://bip.gdansk.pl/urzed-miejski/RODO\\_a\\_115822](https://bip.gdansk.pl/urzed-miejski/RODO_a_115822)
- Imię i Nazwisko \*
- Wprowadź odpowiedź
- Adres mailowy \*
- Wprowadź odpowiedź
- Czy jesteś mieszkańcem / mieszkanką lub właścicielem / właścicielką nieruchomości w sąsiedztwie planowanej inwestycji? \*
- Tak
- Nie

- mailowo na adres: [bam@gdansk.gda.pl](mailto:bam@gdansk.gda.pl)
- korespondencyjnie: Biuro Architekta Miasta  
Urząd Miejski w Gdańsku  
ul. Nowe Ogrody 8/12  
80-803 Gdańsk