GDAŃSKI DIALOG SPOŁECZNY

SPOTKANIE INFORMACYJNE DOT.
INWESTYCJI REALIZOWANEJ
W RAMACH PROCEDURY ULIM

FERBERIANUM

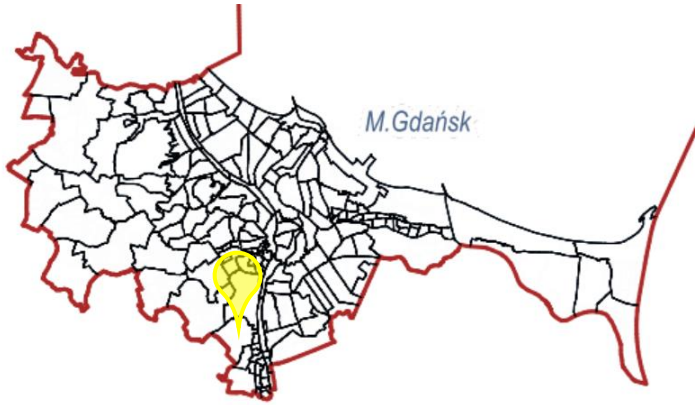
MAĆKOWY

INWESTYCJA PRZY ul. BARTNICZEJ 1

Grupa Kapitałowa POLMLEK

Lokalizacja

GDAŃSKI DIALOG SPOŁECZNY



- Inwestycje mieszkaniowo-usługowe
- Inwestycje towarzyszące - zielone
- Inwestycje towarzyszące - społeczne/edukacyjne
- Inwestycje towarzyszące - sportowe

Miejsce spotkania –
- Hotel Zatoka

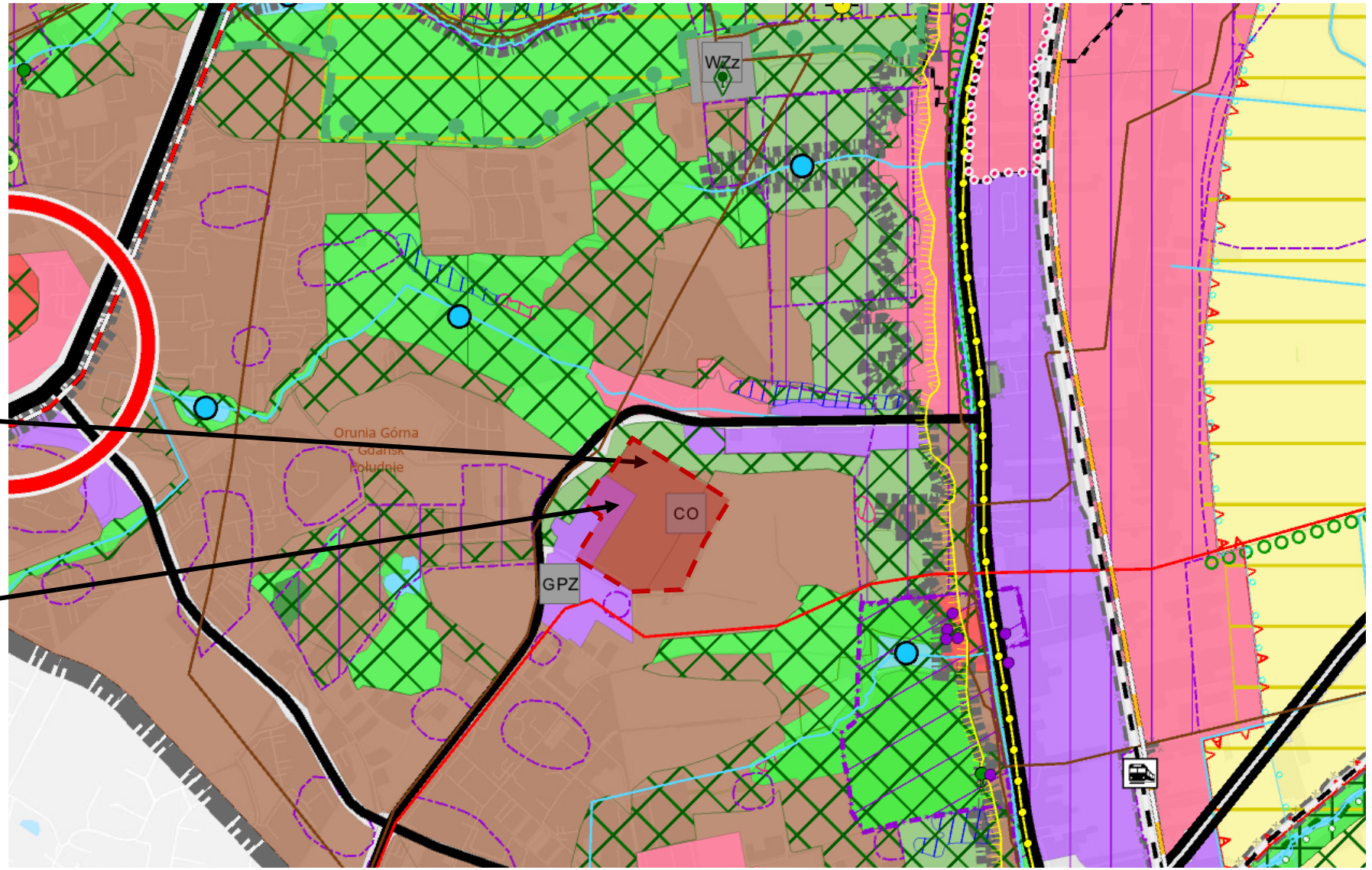
GDAŃSKI DIALOG SPOŁECZNY

Aktualna sytuacja planistyczna

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

Teren mieszkaniowy wraz z usługami podstawowymi

Teren przemysłowo-usługowo--składowy, teren portowy



GDAŃSKI DIALOG SPOŁECZNY

Aktualna sytuacja planistyczna

MPZP Maćkowy, rejon ulicy Starogardzkiej, nr 1911

001-41 – STREFA PRODUKCYJNO-USŁUGOWA

Istniejący sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: zabudowa mieszkaniowa przy skrzyżowaniu ulic Starogardzkiej i Bartniczej

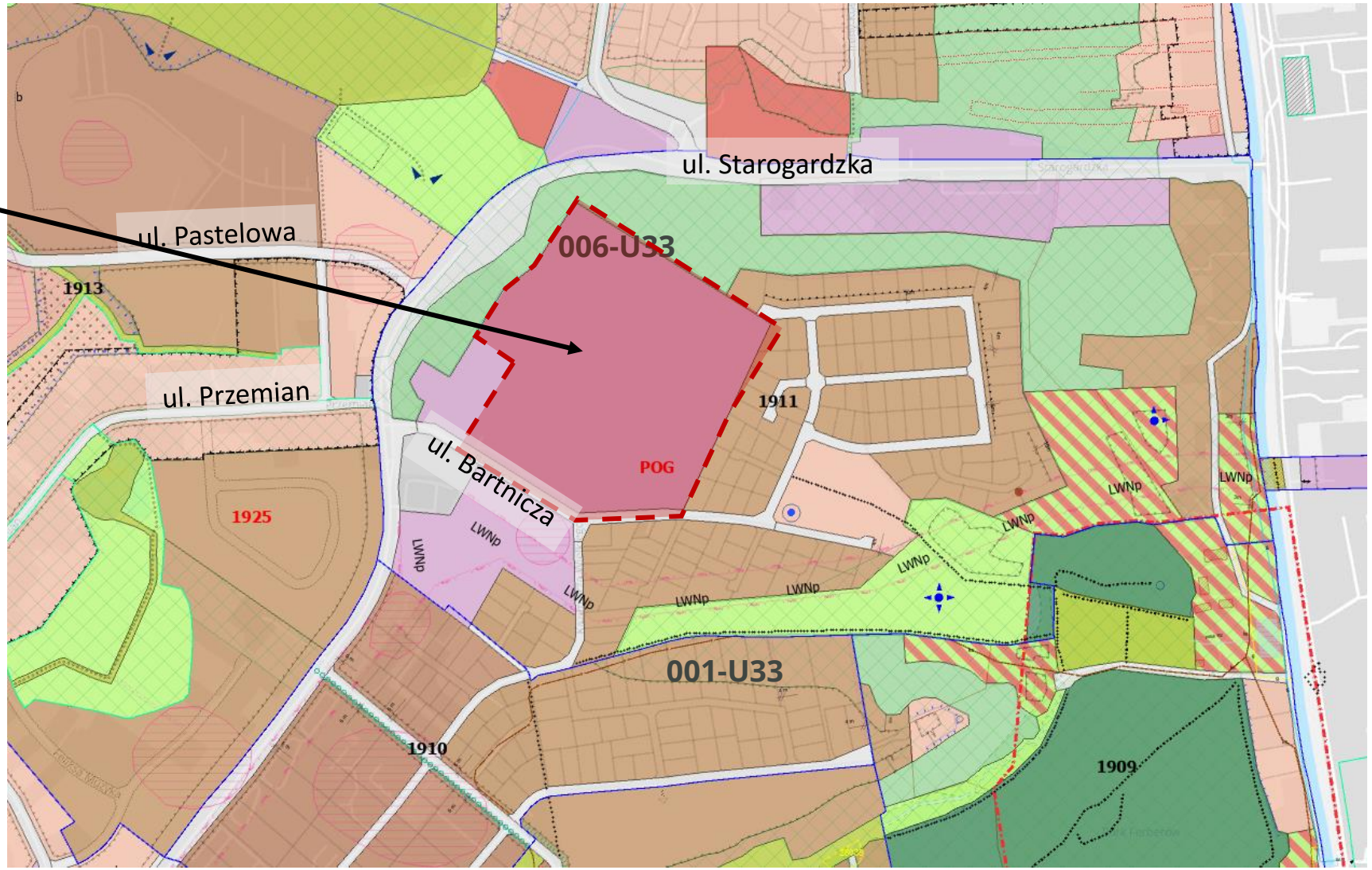
Intensywność zabudowy – nie ustala się

Min. PBC – 30%

Max. Porycie działki zabudową – nie ustala się

Wielkość działki – nie ustala się

Inne zasady i warunki podziałów – nie ustala się



GDAŃSKI DIALOG SPOŁECZNY

GDAŃSK

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 umożliwia 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)

NEC TEMERE NEC TIMIDE

GDAŃSKI DIALOG SPOŁECZNY

GDAŃSK

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

NEC TEMERE NEC TIMIDE

GDAŃSKIE DIALOGI SPOŁECZNE W TOKU

www.gdansk.pl Gdański Dialog Społeczny

KLUKOWO
Inwestycja mieszkaniowo-usługowa przy ul. Radiowej w Gdańsku
inwestor:
Domesta sp. z o.o.

MŁODE MIASTO
Zabudowa centrum Młodego Miasta – półwysep Drewnica
inwestor:
Stocznia Centrum Gdańsk

PRZYMORZE MAŁE
Inwestycje mieszkaniowo-usługowe przy ul. Droszyńskiego 8-11 i przy ul. Droszyńskiego 14
inwestor:
Torus

www.gdansk.pl Gdański Dialog Społeczny

DOKI V
Inwestycje mieszkaniowo-usługowe przy ul. Jerzego Popiełuszki
inwestor:
Torus / EuroStyl

ŻURAWIE
Inwestycje mieszkaniowo-usługowe przy ul. Nowomiejskiej
inwestor:
YIT

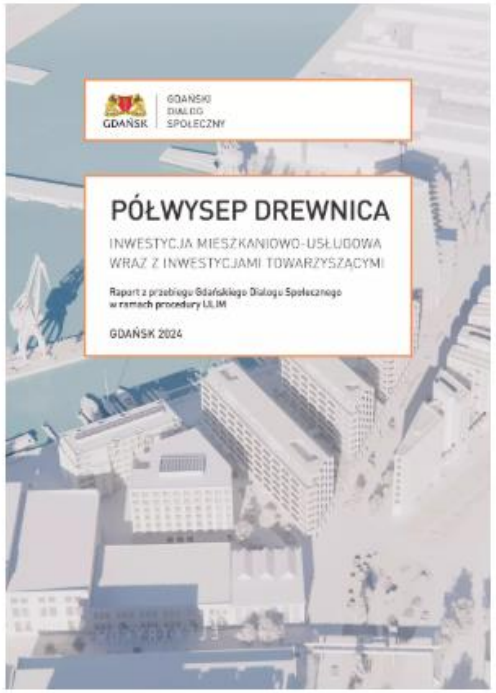
FERBERIANUM - Maćkowy
Inwestycja przy ul. Bartniczej
inwestor:
Grupa Kapitałowa POLMLEK

NEC TEMERE NEC TIMIDE

RAPORT Z GDAŃSKIEGO DIALOGU SPOŁECZNEGO

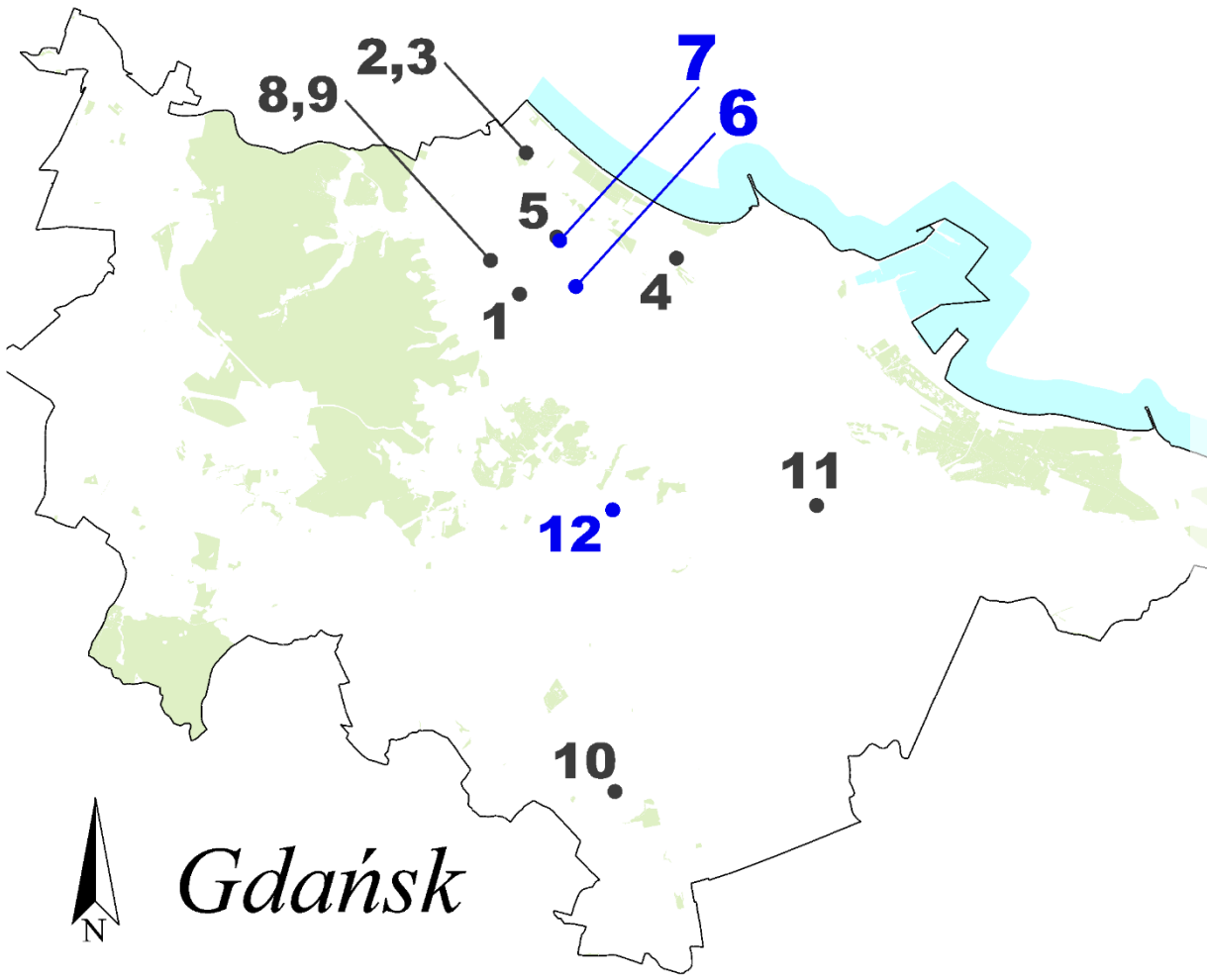
Proces dialogu został zakończony i podsumowany publikacją raportu:

PÓŁWYSEP DREWNICA
INWESTYCJA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA
WRAZ Z INWESTYCJAMI TOWARZYSZĄCYMI
Raport z przebiegu Gdańskiego Dialogu Społecznego w ramach procedury ULIM



NEC TEMERE NEC TIMIDE

WNIOSKI ZŁOŻONE W TRYBIE USTAWY



Rok	Lp.	Adres	Dzielnica
2018	1	Pilotów 21	Zaspa – Młyniec
	2	Pomorska 68	Żabianka–Wejhera–Jelitkowo–Tysiąclecia
	3		
	4	Kobieli 4	Brzeźno
	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)

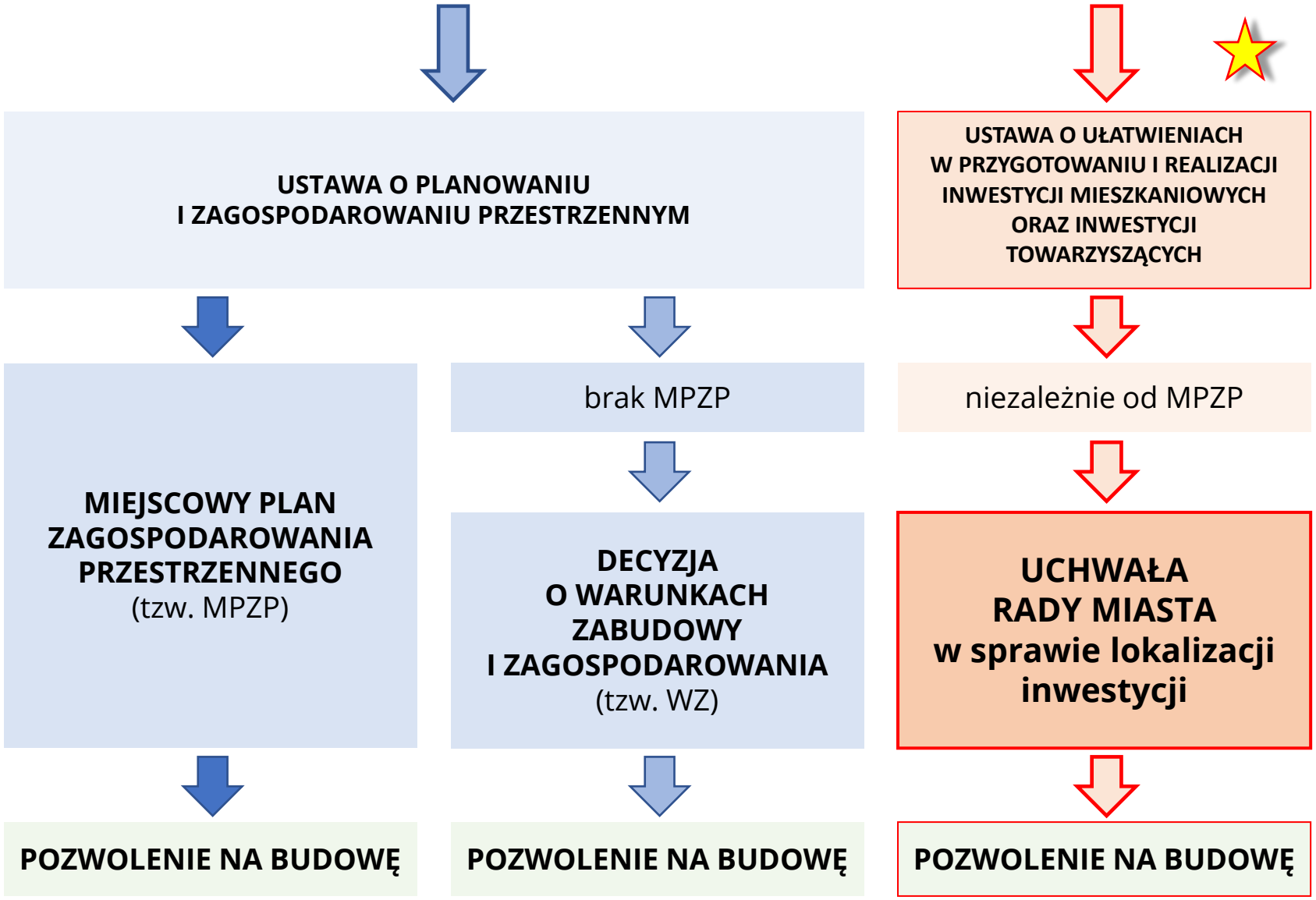
** wniosek zakończony uchwałą Rady Miasta (uchwała nie podjęta)

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

Opracowanie: BRG

NEC TEMERE NEC TIMIDE

INWESTYCJA BUDOWLANA



Opracowanie: BRG

NEC TEMERE NEC TIMIDE

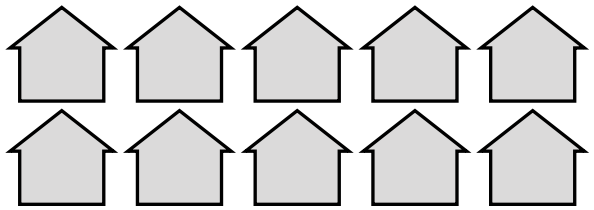
INWESTYCJA wg USTAWY O UŁATWIENIACH

INWESTYCJA MIESZKANIOWA

Budynki wielorodzinne min. 25 mieszkań

lub

10 domów jednorodzinnych



+

INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA

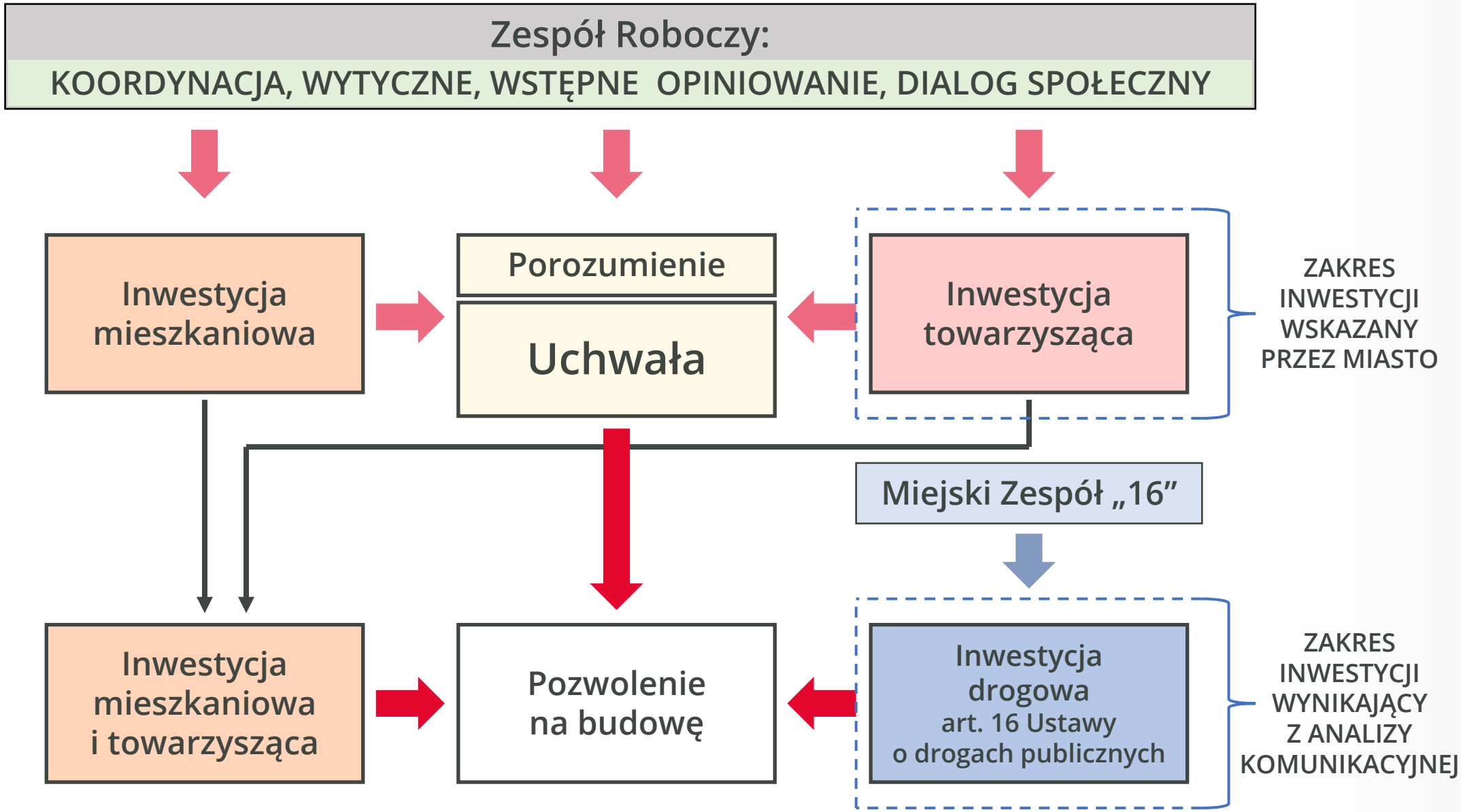
- Sieci uzbrojenia terenu,
- Drogi publiczne,
- Linie kolejowe,
- Obiekty infrastruktury publicznego transportu zbiorowego,
- Obiekty działalności kulturalnej,
- Obiekty opieki nad dziećmi do lat 3,
- Przedszkola,
- Szkoły,
- Placówki wsparcia dziennego,
- Obiekty podstawowej opieki zdrowotnej,
- Obiekty pomocy społecznej,
- Obiekty działalności pożytku publicznego,
- Obiekty sportu i rekreacji,
- Obszary zieleni publicznej,
- Obiekty budowlane przeznaczone na działalność handlową lub usługową,

o ile służą obsłudze mieszkańców budynków będących przedmiotem inwestycji mieszkaniowej.

Opracowanie: BRG

NEC TEMERE NEC TIMIDE

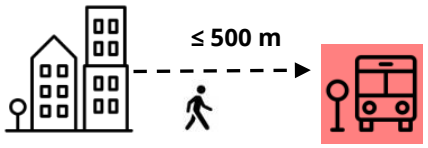
SCHEMAT



Opracowanie: BRG

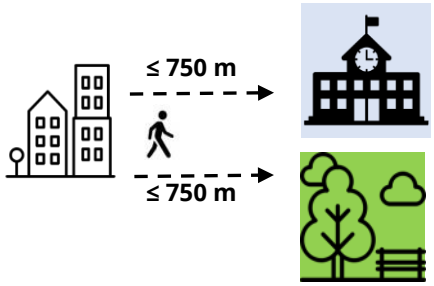
NEC TEMERE NEC TIMIDE

Lokalne standardy urbanistyczne (LSU)

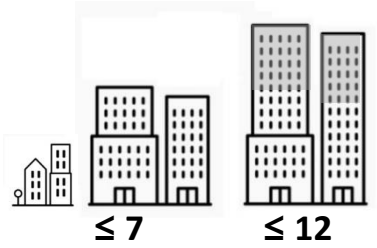


Maksymalne odległości:

500 metrów - do przystanku komunikacji

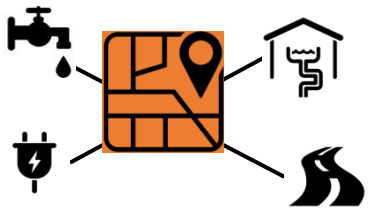


750 metrów:
- do szkoły podstawowej (która przyjmie min. 10,5% dzieci z inwestycji)
- do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu



Wysokość budynków:

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

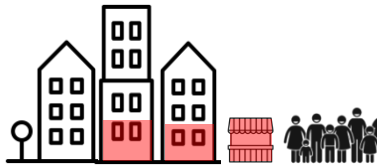


Bezpośredni dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej
(sieć wodociągowa / kanalizacyjna / elektroenergetyczna / ciepłownicza)

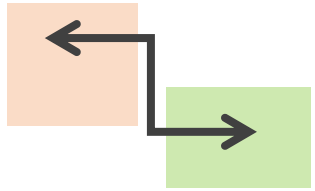
Opracowanie: BRG

NEC TEMERE NEC TIMIDE

Lokalne standardy urbanistyczne (LSU)



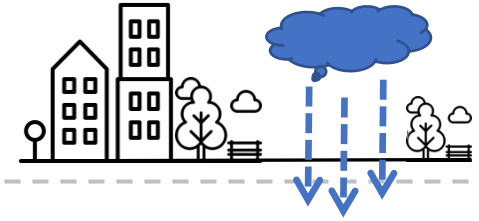
Usługi – w parterach od strony przestrzeni publicznych



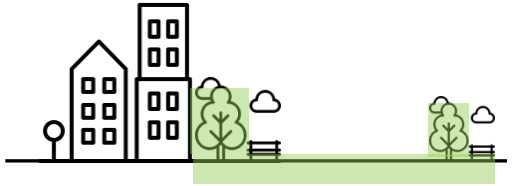
Powiązania funkcjonalno – przestrzenne (piesze i rowerowe)

Garaże 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

Opracowanie: BRG

NEC TEMERE NEC TIMIDE

CEL

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

Zyski dla:

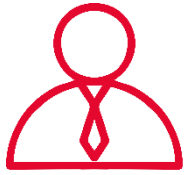
Miasta

- 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

NEC TEMERE NEC TIMIDE

Opracowanie: BRG

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.

NEC TEMERE NEC TIMIDE

Opracowanie: BRG

PROCES NA OSI CZASU

ZARZĄDZENIE PREZYDENTA

USTAWA o ułatwieniach...

Prawo Budowlane

ZESPÓŁ ROBOCZY

DIALOG SPOŁECZNY

UCHWAŁA RADY MIASTA
ZGODA NA ZAWARCIE POROZUMIENIA

POROZUMIENIE
NA REALIZACJĘ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ

WNIOSEK
INWESTYCJA MIESZKANIOWA + INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA

UCHWAŁA RADY MIASTA
USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI

POZWOLENIE NA BUDOWĘ

TU JESTEŚMY

60 ÷ 90 dni

Opracowanie: BRG

NEC TEMERE NEC TIMIDE

Więcej informacji znajduje się na stronie internetowej Biura Rozwoju Gdańska

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

Opracowanie: BRG

NEC TEMERE NEC TIMIDE

GDAŃSKI DIALOG SPOŁECZNY

Więcej informacji znajduje się na stronie internetowej Biura Architekta Miasta

www.gdansk.pl/bam

W zakładce:

GDAŃSKI DIALOG SPOŁECZNY

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

29.01.2025 godz.18.00
Spotkanie informacyjne

30 dni
na składanie uwag

28.02.2025
Termin składania uwag

Ustosunkowanie się do uwag przez inwestora

6.03.2025 godz.18.00
Spotkanie podsumowujące

RAPORT

NEC TEMERE NEC TIMIDE

30 dni na składanie uwag i wniosków
do 28.02.2025 r. do godz. 23.59

GDAŃSKI DIALOG SPOŁECZNY

- poprzez formularz na stronie: gdansk.pl/bam

  w zakładce Gdański Dialog Społeczny

  Złóż uwagi do projektu korzystając z formularza

- mailowo na adres: bam@gdansk.gda.pl

- korespondencyjnie: Biuro Architekta Miasta
  Urząd Miejski w Gdańsku
  ul. Nowe Ogrody 8/12
  80-803 Gdańsk

NEC TEMERE NEC TIMIDE