

Urząd Miasta Pruszcza Gdańskiego
Wpłynęło dnia:

2019 -12- 17

Pruszcz Gdański 16.12.2019

Nr
Załącznik Opł. skarb. zł.

ACTIVA AP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SP.k.

ul. Obrońców Wybrzeża 2 B
83-000 Pruszcz Gdański,
NIP 604-014-62-27

Imię i nazwisko (nazwa) inwestora
Kontakt, tel. 605.30.72.74

Adres (siedziba) ewentualnie nr tel.

MIASTA
RADA GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI
PRUSZCZ GDAŃSKI
ul. Grunwaldzka 20
83-000 Pruszcz Gdański

W związku z upływem ponad 14 dniowego okresu od wezwania z dnia 8 października 2019r. składamy ponownie wniosek o zgodę na realizację inwestycji na działce 48/25 ul. Dąbrowskiego w Pruszczu Gdańskim wraz z odpowiedziami na przedmiotowe wezwanie.

Wniosek :

Na podstawie USTAWY z dnia 5 lipca 2018 r o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

Wnosimy o zgodę na realizację budynków wielorodzinnych na działce 48/25 przy ul. Dąbrowskiego w Pruszczu Gdańskim.

Inwestycja będzie polegać na budowie dwóch budynków wielorodzinnych o liczbie lokali mieszkalnych większej od 25 wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi, drogami wewnętrznymi, a także roboty budowlane niezbędne do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac.

Dołączamy:

Płyty CD ze składanym materiałem
Wezwanie z dnia 8 października 2019 r. o którym mowa w tytule
Odpowiedź na przedmiotowe wezwanie
Opinię prawną Kancelarii KANP PIETRONKA NOWACKI PIETRZAK
Wniosek w oparciu o tekst ustawy

Załączniki:

1. Oświadczenie że przedmiotowy teren wchodził w kompleks wojskowy
1A Oświadczenie dot obszaru kompleksu wojskowego
1B. Zgoda RZGW w Gdańsku
2. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w art.6 - plansza z zagospodarowaniem terenu na kopii mapy zasadniczej

PREZES ZARZĄDU

Andrzej Pastuszka

2A. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy - plansza z zagospodarowaniem terenu na kopii mapy zasadniczej

3. Licencja dotycząca kopii mapy zasadniczej
4. Warunki techniczne WiK
5. Warunki techniczne PEC
6. Warunki techniczne Gmina Miejska
7. Warunki techniczne Energa
8. Zaświadczenie z Izby i uprawnienia architekta Wojciecha Nowackiego
9. Zaświadczenie z Izby i uprawnienia architekt Anny Sałasińskiej
10. Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art.4 pkt 1 -12
11. Zaświadczenie burmistrza o spełnieniu warunków, o których mowa w ust.2 pkt 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej lub zapewnienia wychowania przedszkolnego
12. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w art.6. (książeczka)
13. Analiza zgodności lokalnych standardów urbanistycznych z przedmiotową koncepcją
14. Koncepcja urbanistyczno architektoniczna – WSKAZNIKI URBANISTYCZNE
– dane liczbowe
15. Zdjęcia sąsiednich budynków mieszkalnych

PREZES ZARZĄDU

Andrzej Pastuszka
Andrzej Pastuszka

Pruszcz Gdański, dnia 8 października 2019 r.

PR.6734.5.1.2019

WEZWANIE

Na podstawie art. 7 ust. 9 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1496), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14.08.2019 r. – wpłynął do Urzędu Miasta Pruszcz Gdański dnia 03.10.2019 r. w sprawie wydania zgody na realizację budynków wielorodzinnych na działce nr 48/25 przy ul. Dąbrowskiego w Pruszczu Gdańskim

wzywam inwestora:

ACTIVA AP Sp. z o. o. Sp. K.
ul. Obrońców Wybrzeża 2B
83 – 000 Pruszcz Gdański

o usunięcie braków formalnych wniosku w następującym zakresie:

- działka nr 48/25 stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią – o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat, na którym obowiązują przepisy prawa wodnego – zgodnie z art. 5 ust. 1, w związku z ust. 2 ww. ustawy inwestor zobowiązany jest uzyskać zgodę na lokalizację inwestycji mieszkaniowej na terenach podlegających ochronie,
 - inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą, zgodnie z ww. ustawą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń planu miejscowego pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium. Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane – art. 5 ust. 3, 4 ww. ustawy – należy potwierdzić od właściwego organu wojskowego, że teren dz. nr 48/25 był faktycznie wykorzystywany w przeszłości (w ostatnich latach) jako wojskowy.
- Jednocześnie należy wskazać, że załączone do wniosku Oświadczenie z dnia 26.09.2019 r. – załącznik 1A nie jest dokumentem urzędowym,
- Rada Miasta Pruszcz Gdański dnia 26 czerwca 2019 r. podjęła uchwałę Nr VII/83/2019 w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta Pruszcz Gdański – przedstawioną koncepcję urbanistyczno – architektoniczną dostosować należy do ustaleń § 2 ust. 1 uchwały – dot. lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów osobowych (wykazać spójność załącznika graficznego koncepcji z częścią tekstową),
 - przedstawienie wniosku wraz z dołączonymi do niego dokumentami w wersji elektronicznej (w związku z koniecznością zamieszczenia treści charakterystyki przyszłej inwestycji mieszkaniowej na stronie Biuletynu Informacji Publicznej).

Pouczenie:

Zgodnie z art. 7 ust. 9 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących - nie usunięcie powyższych braków w ciągu 14 dni od otrzymania niniejszego wezwania spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

ZASTĘPCA BURMISTRZA
ds. komunalnych

Wojciech Gawkowski

Otrzymują:

2. ACTIVA AP Sp. z o. o. Sp. K.,
3. aa.

Andrzej P. Sunko

Pruszcz Gdański 16.12.2019

ACTIVA AP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SP.k.
ul. Obrońców Wybrzeża 2 B
83-000 Pruszcz Gdański,
NIP 604-014-62-27

.....
Imię i nazwisko (nazwa) inwestora
Kontakt, tel. 605.30.72.74

.....
Adres (siedziba) ewentualnie nr tel.


MIASTA
RADA GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI
PRUSZCZ GDAŃSKI
ul. Grunwaldzka 20
83-000 Pruszcz Gdański

ODPOWIEŹ NA WEZWANIE Z DNIA 8 PAZDZIERNIKA 2019 r.

- dot. zgody na lokalizację inwestycji mieszkaniowej na terenach podlegających ochronie.

Załączamy pismo RZGW ze zgodą

(zgoda RZGW jest odpowiedzią na wniosek, a we wniosku jest przywołana ustawa z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących)

Załączamy wniosek do RZGW, w którym powołujemy się na ustawę z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Więcej na ten temat znajduje się w załączonej Opinii Prawnej

- dot. terenów które w przeszłości były wykorzystywane jako wojskowe.

Wyjaśnienie zagadnienia zawarto w załączonej Opinii Prawnej

- dot. koncepcji architektonicznej i jej spójności z częścią tekstową (lokalizacja miejsc postojowych)

Koncepcję uzupełniono i tekst poprawiono

- dot. braku wersji elektronicznej wniosku

Uzupełniono wniosek o wersję elektroniczną

Załączniki:

1. Wniosek ACTIVA do RZGW z przywołaniem przedmiotowej USTAWY
2. Zgoda RZGW


PREZES ZARZĄDU

Andrzej Pastuszka

wniosek o uzeg. z RZGW gdzie
powołujemy się na USTAWĘ

Pruszcz Gdański 31.07.2019

ACTIVA AP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SP.k.
ul. Obrońców Wybrzeża 2 B
83-000 Pruszcz Gdański,
NIP 604-014-62-27

.....
Imię i nazwisko (nazwa) inwestora
Kontakt, tel. 605.30.72.74

.....
Adres (siedziba) ewentualnie nr tel.



REGIONALNY ZARZĄD GOSPODARKI WODNEJ
ul. Księdza Franciszka Rogaczewskiego 9/19
80-804 Gdańsk

Dot.: Planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie dwóch budynków wielorodzinnych na działce 48/25 przy ul. Dąbrowskiego w Pruszczu Gdańskim.

Nasza firma jako deweloper jest na etapie wniosku do Burmistrza Miasta Pruszcza Gdańskiego o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na podstawie USTAWY z dnia 5 lipca 2018 r o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:
W korespondencji z Burmistrzem otrzymaliśmy wezwanie do usunięcia braków formalnych w naszym wniosku gdzie jednym z wymagań jest:
- uzyskanie przez Inwestora czyli naszą firmę zgody na lokalizację inwestycji mieszkaniowej na terenach podlegających ochronie, w naszym przypadku na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (pismo w załączeniu).

W związku z powyższym zwracamy się z prośbą o zgodę na lokalizację inwestycji mieszkaniowej na terenach podlegających ochronie zgodnie z art 5 powyższej ustawy.

Przedmiotowa Działka 48/25 leży na obszarze o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat.
Z uzyskanych z RZGW danych wynika że rzędna poziomu powodzi waha się w tym rejonie na poziomie od 5,317 – 5,461 m n.p.m.Kr.
Aktualna mapa przedmiotowego terenu wskazuje, iż rzędne na tym terenie są powyżej rzędnej powodziowej i wynoszą min. 5,5m.n.p.m .



PREZES ZARZĄDU

Andrzej Pastuszka

2019

GD.RPU.502.7.2019.HM

ACTIVA AP

ul. Obrońców Wybrzeża 2B
83-000 Pruszcz Gdański

dot.: planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie dwóch budynków wielorodzinnych na działce 48/25 przy ul. Dąbrowskiego w Pruszczu Gdańskim

PGW WP Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku w odpowiedzi na pismo z dnia 31.07.2019. wstępnie pozytywnie opiniuje lokalizację inwestycji na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (działka nr 48/25 w Pruszczu Gdańskim) pod warunkiem przestrzegania poniższych wytycznych:

1. rzędna poziomu parteru winna wynosić min. 0,3m powyżej wody 1% wyznaczonej przez IMGW tj. min. 5,8m npm, zaizolowanie przeciwwodne poziomu parteru
2. zaizolowanie przeciwwodne płyty fundamentowej (jeżeli zastosowano)
3. możliwość dodatkowego zabezpieczenia otworów drzwiowych i okiennych budynku minimum do rzędnej min. 0,7m ponad poziom wady 1% na działce 48/25 tj. 6,2 m npm

Ostateczną zgodę RZGW będzie stanowiło pozwolenie wodnoprawne, stanowiące w myśl Art. 388 ust. 1 pkt 1) jedną z form zgody wodnoprawnej. Organem właściwym do wydania takiego pozwolenia jest dyrektor Zarządu Zlewni w Gdańsku.

Rozdzielnik:

1. Adresat
2. ZZ Gdańsk
3. RPP
4. RPU

Z-C A DYREKTORA



Mariusz Nierebiński



OPINIA PRAWNA

Przedmiot	Opinia prawna na temat zasadności wezwania z dnia 8.10.2019 o usunięcie braków formalnych wniosku o wydanie zgody na realizację budynków wielorodzinnych na działce nr 48/25 przy ul. Dąbrowskiego w Pruszczu Gdańskim
Dla:	ACTIVA AP sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Pruszczu Gdańskim (dalej: ACTIVA)
Przygotował	Piotr Pieczonka
Data:	31 października 2019

Wprowadzenie

ACTIVA AP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Pruszczu Gdańskim zwróciła się z prośbą o sporządzenie opinii prawnej na temat zasadności zawartego w piśmie Burmistrza Miasta Pruszcz Gdański z dnia 8.10.2019 tj. wezwania o usunięcie braków formalnych wniosku o wydanie zgody na realizację budynków wielorodzinnych na działce nr 48/25 przy ul. Dąbrowskiego w Pruszczu Gdańskim, stanowiącej wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, o którym mowa w art. 7 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, w zakresie przedstawienia:

1. zgody na lokalizację inwestycji mieszkaniowej na terenach podlegających ochronie, zgodnie z Ustawą – Prawo wodne,
2. potwierdzenia od właściwego organu wojskowego, że teren działki nr 48/25 był faktycznie wykorzystywany w przeszłości jako wojskowy.

Wnioski:

- Na etapie wniosku o podjęcie uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, inwestor nie ma obowiązku przedstawienia pozwolenia wodnoprawnego umożliwiającego realizację inwestycji na terenie objętym wnioskiem.
- Niezależnie od braku obowiązku przedstawienia zgody na realizację inwestycji mieszkaniowej na terenach zagrożonych powodzią, ACTIVA przedstawiła taką zgodę wydaną przez upoważniony organ: Wody Polskie, która jest dokumentem urzędowym.
- Pismo Agencji mienia Wojskowego z dnia 21.05.2019 r. jako dokument urzędowy potwierdza, że działka 48/25 była faktycznie wykorzystywana w celach wojskowych, gdyż z pisma tego wynika, iż stanowiła ona część kompleksu wojskowego nr 1592.
- Faktyczne wykorzystywanie Nieruchomości w przeszłości może być wykazywane przez stronę wszelkimi dowodami, gdyż ustawodawca nie ograniczył w tym zakresie środków

dowodowych ani w tym zakresie nie wyłączył przepisów kodeksu postępowania administracyjnego.

Stan prawny:

- 1) Ustawa z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (dalej: **Ustawa o inwestycjach mieszkaniowych**);
- 2) Ustawa z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne (dalej: **Ustawa - Prawo wodne**);
- 3) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (dalej: **Ustawa - Prawo budowlane**);
- 4) Ustawa z dnia 21 listopada 1967 roku o powszechnym obowiązku obrony Rzeczypospolitej Polskiej (dalej: **Ustawa o powszechnym obowiązku obrony**);
- 5) Rozporządzenie Ministra Obrony Narodowej z dnia 24 listopada 2009 roku w sprawie utworzenia, przekształcenia i zniesienia garnizonów oraz określenia zadań, siedzib i terytorialnego zasięgu właściwości ich dowódców (dalej: **Rozporządzenie MON**);
- 6) Ustawa z dnia 10 lipca 2015 roku o Agencji Mienia Wojskowego (dalej: **Ustawa AMW**).

Analiza prawna:

1. Pismem z dnia 8 października 2019 roku (dalej: **Wezwanie**), w ślad za złożonym w dniu 14 sierpnia 2019 roku wnioskiem (dalej: **Wniosek**) w sprawie wydania zgody na realizację budynków wielorodzinnych na działce nr 48/25 przy ul. Dąbrowskiego w Pruszczu Gdańskim (dalej: **Nieruchomość**) Burmistrz Miasta Pruszcz Gdański (dalej: **Organ**) wezwał ACTIVA do usunięcia braków formalnych wniosku, w zakresie:

- 1) Uzyskania zgody na lokalizację inwestycji mieszkaniowej na terenach podlegających ochronie, zgodnie z Ustawą - Prawo wodne,
- 2) Uzyskania potwierdzenia od właściwego organu wojskowego, że teren działki nr 48/25 był faktycznie wykorzystywany w przeszłości jako wojskowy,
- 3) Dostosowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej w zakresie lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, zgodnie z uchwałą Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 26 czerwca 2019 roku nr VII/83/2019 (przedstawienie spójności załącznika graficznego dołączonej koncepcji urbanistyczno – architektonicznej),
- 4) Przedstawienia wniosku wraz z dokumentami w wersji elektronicznej.

Niniejsza opinia odnosi się wyłącznie do pkt. 1) i 2), wskazanych powyżej.

2. Zgoda na lokalizację inwestycji mieszkaniowej na terenach podlegających ochronie zgodnie z Ustawą – Prawo wodne.

Organ wskazał, że mając na uwadze fakt, że działka nr 48/25 stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat, na którym obowiązują przepisy prawa wodnego, ACTIVA zobowiązana jest uzyskać zgodę na lokalizację inwestycji mieszkaniowej na terenach podlegających ochronie. Wezwanie do uzupełniania braków formalnych Wniosku wskazuje, że według Organu taka zgoda ma zostać uzyskana przed uzyskaniem uchwały o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, na podstawie art. 7 ustawy o inwestycjach mieszkaniowych. **Takie stanowisko nie znajduje uzasadnienia w świetle przepisów Ustawy o inwestycjach mieszkaniowych.**

Na wstępie należy zaznaczyć, że ACTIVA do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej załączyła pismo Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku (dalej: **Wody Polskie**) z dnia 8 sierpnia 2019 roku, w którym organ ten w odpowiedzi na pismo ACTIVA z 31 lipca 2019 roku pozytywnie zaopiniował lokalizację inwestycji na działce nr 48/25 w Pruszczu Gdańskim. Pismo to zostało wydane przez uprawniony organ, tj. Wody Polskie, a z jego treści wprost wynika, że zgoda (pozytywna opinia) odnosi się do planowanej inwestycji mieszkaniowej (budowy dwóch budynków wielorodzinnych) na działce 48/25 przy ul. Dąbrowskiego w Pruszczu Gdańskim. Nadto, zgoda ta została udzielona w odpowiedzi na wniosek ACTIVA z dnia 31 lipca 2019, co również wynika z treści pisma Wód Polskich. W piśmie z dnia 31 lipca 2019 roku skierowanym do Wód Polskich, ACTIVA zwróciła się z prośbą o zgodę na lokalizację inwestycji mieszkaniowej na terenach (działka 48/25 w Pruszczu Gdańskim) podlegających ochronie zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Wobec powyższego uznać należy, iż ACTIVA posiada zgodę, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy o inwestycjach mieszkaniowych. Tym samym ACTIVA wykazała dokumentem urzędowym, że w odniesieniu do potencjalnego zagrożenia powodziowego, planowana inwestycja mieszkaniowa może zostać zlokalizowana na Nieruchomości.

Niezależnie od powyższego, uwzględniając obowiązujące przepisy prawne mające zastosowanie w analizowanym stanie faktycznym, należy wskazać, że Ustawa o inwestycjach mieszkaniowych art. 5 ust. 1 i 2, stanowi:

„1. Inwestycji mieszkaniowych (rozumieniu ustawy) lub inwestycji towarzyszącej nie lokalizuje się na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów, chyba, że w trybie przepisów przewidujących tę ochronę inwestor uzyska zgodę na lokalizację inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej. 2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogrodów działkowych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.”.

Jednocześnie, jako inwestycję mieszkaniową należy rozumieć „przedsięwzięcie obejmujące budowę, zmianę sposobu użytkowania lub przebudowę, w wyniku której powstaną budynek lub **budynki mieszkalne wielorodzinne** o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie mniejszej niż 25

lub budynki mieszkalne jednorodzinne o łącznej liczbie nie mniejszej niż 10, wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi, drogami wewnętrznymi, a także roboty budowlane niezbędne do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac; inwestycję mieszkaniową stanowią również części budynków przeznaczone na działalność handlową lub usługową". Zgodnie z przekazanymi przez ACTIVA informacjami, planowana inwestycja na Nieruchomości spełnia definicję inwestycji mieszkaniowej. Jednocześnie, okolicznością nie budzącą wątpliwości jest fakt, że Nieruchomość położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu Ustawy - Prawo wodne.

Tym samym, przepisami przewidującymi ochronę, o których mowa w art. 5 ust. 1 Ustawy o inwestycjach mieszkaniowych będą więc przepisy art. 388 i n. Ustawy - Prawo wodne. Zgodnie z art. 390 Ustawy Prawo wodne, **lokalizowanie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nowych obiektów budowlanych wymaga pozwolenia wodnoprawnego. Powyższy przepis jednocześnie nie wskazuje, że pozwolenie wodnoprawne należy uzyskać przed ustaleniem lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.**

Autorzy opinii wskazują, że także Ustawa o inwestycjach mieszkaniowych nie precyzuje wprost, czy uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego ma być uprzednie czy następcze w stosunku do uchwały o lokalizacji inwestycji mieszkaniowych. W tym zakresie należy więc szukać odpowiedzi poprzez łączną analizę przepisów Ustawy - Prawo wodne, Ustawy o inwestycjach mieszkaniowych i Ustawy - Prawo budowlane, jako że wszystkie te ustawy mają zastosowanie do przyszłych inwestycji lokalizowanych na terenach zagrożonych powodzią.

W odniesieniu do momentu, w którym konieczne jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z art. 388 ust. 2 tej ustawy, wydanie pozwolenia wodnoprawnego przed uzyskaniem innych decyzji następuje wyłącznie w ściśle określonych przypadkach, w tym m.in. przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej na podstawie przepisów ustawy - Prawo budowlane. **W ramach zamkniętego katalogu tych decyzji nie została umieszczona uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, o której mowa w art. 5 i art. 7 Ustawy o inwestycjach mieszkaniowych, co oznacza, że pozwolenie wodnoprawne nie może zostać wydane przed uzyskaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji mieszkaniowej.**

Powyższa regulacja jest spójna z wymogami niezbędnymi do wydania pozwolenia na budowę, których spełnienia wymaga od inwestorów ustawa - Prawo budowlane. Art. 32 ust. 1 pkt 2) Ustawy - Prawo budowlane stanowi bowiem, że pozwolenie na budowę może zostać wydane dopiero po uzyskaniu przez inwestora wymaganych przepisami szczególnymi **pozwoleń**, uzgodnień lub opinii innych organów. Odbiciem powyższego jest cytowany już art. 388 ust. 2 Ustawy - Prawo wodne, który w pkt 1) przewiduje uprzednie wydanie pozwolenia wodnoprawnego dla decyzji o pozwoleniu na budowę.

Ten pogląd potwierdza również art. 26 ustawy o inwestycjach mieszkaniowych, odnoszącym się do zgód wodnoprawnych, w tym pozwolenia wodnoprawnego. Cytowany przepis wskazuje, że zgoda wodnoprawna *de facto* nie dotyczy etapu uzyskiwania uchwały o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, lecz związana jest z etapem realizacji inwestycji (a więc etapem inicjowanym przed wydaniem przez stosowny organ pozwolenia na budowę).

Za takim wnioskiem przemawia również wykładnia systemowa Ustawy o inwestycjach mieszkaniowych, bowiem art. 26 został zamieszczony w rozdziale 5 zatytułowanym: „Postępowanie w sprawie pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących”, który w całości odnosi się do etapu uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej, który następuje dopiero po podjęciu uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Jednocześnie przepisy w/w ustawy nie przewidują dołączenia do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego pozwolenia wodnoprawnego.

Powyższa interpretacja pozostaje zgodna również z celem wprowadzenia art. 5 do Ustawy o inwestycjach mieszkaniowych. Oczywistym jest, że treść art. 5, w zakresie ust. 1 i ust. 2, tj. w zakresie dotyczącym lokalizowania inwestycji mieszkaniowych na terenach zagrożonych powodzią, ma na celu uchronić przyszłą inwestycję, a także jego mieszkańców, przed nieodwracalnymi skutkami działania żywiołu, stratami w mieniu oraz przed potencjalnym zagrożeniem bezpieczeństwa osób zamieszkających lub przebywających w tej inwestycji.

Powyższy cel zostanie każdorazowo osiągnięty także wtedy, gdy uchwała o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zostanie wydana przed uzyskaniem pozwolenia wodnoprawnego. Kontrola ewentualnego zagrożenia powodziowego, a tym samym także kontrola możliwości udzielenia pozwolenia na budowę na podstawie uchwały o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, będzie dokonywana przez organy wydające pozwolenie na budowę. Nie istnieje więc zagrożenie, że jakakolwiek inwestycja zostanie zrealizowana na terenach powodziowych wyłącznie na podstawie uchwały o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Odmienne interpretacje powyższych zapisów Ustawy - Prawo wodne, Ustawy o inwestycjach mieszkaniowych i Ustawy - Prawo budowlane, w tym interpretacja, że pozwolenie wodnoprawne należy uzyskać przed uzyskaniem pozwolenia na lokalizację inwestycji mieszkaniowej, prowadziłoby do sytuacji patowej, w której organ właściwy do podjęcia uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie mógłby podjąć takiej uchwały z powodu braków formalnych wniosku (brak pozwolenia wodnoprawnego) a organ właściwy w sprawach gospodarki wodnej nie mógłby wydać pozwolenia wodnoprawnego, gdyż bez uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie byłoby możliwe przygotowanie kompletnego wniosku (w tym sporządzenie operatu wodnoprawnego) o wydanie pozwolenia wodnoprawnego.

Pozwolenie wodnoprawne, zgodnie z art. 407 Ustawy - Prawo wodne, wydawane jest w oparciu m.in. o operat wodnoprawny. Zawartość takiego operatu, zgodnie z art. 409 ust. 1

Ustawy - Prawo wodne, zawiera m.in. opis celu i zakres wykorzystania wód, rodzaj i zasięg oddziaływania wód, charakterystykę ścieków objętych pozwoleniem wodnoprawnym, określenie wpływu korzystania z wody i planowanych urządzeń wodnych na wody powierzchniowe oraz inne. Powyższe kwestie opisywane są każdorazowo na podstawie informacji, które zawarte są, zgodnie z art. 8 Ustawy o inwestycjach mieszkaniowych, w uchwale o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, w tym m.in. o charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującej zapotrzebowanie na wodę, sposób odprowadzania ścieków. Tym samym, nie jest możliwe sporządzenie prawidłowego operatu wodnoprawnego bez odwołania się do uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej (która to decyzja spełnia podobną funkcję jak MPZP czy WZ). Przyjęcie zatem stanowiska, zgodnie z którym do wniosku o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej należy przedłożyć pozwolenie wodnoprawne, prowadziłoby do braku możliwości uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, a w konsekwencji do niemożliwości uzyskania uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Podkreślić należy, że zgodnie z przepisami Ustawy o inwestycjach mieszkaniowych jedynym dokumentem, który mógłby ustrzec inwestycję mieszkaniową przed lokalizacją na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, jest studium uwarunkowań. Mimo bowiem konieczności uzgadniania decyzji o warunkach zabudowy z Wodami Polskimi prawodawca takiego wymogu dla przedsięwzięć realizowanych na podstawie Ustawy o inwestycjach mieszkaniowych, na etapie ustalenia lokalizacji inwestycji, nie uwzględnił. Takich unormowań brak bowiem w art. 7 ust. 12 i ust. 14, w art. 25 ust. 5 (który przez decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu rozumie także uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub towarzyszącej jedynie na gruncie ustawy – Prawo Budowlane), jak i w rozdziale 7 ustawy o inwestycjach mieszkaniowych¹.

Podsumowując, Organ bezzasadnie wezwał ACTIVA do uzupełnienia braków formalnych Wniosku w postaci przedłożenia zgody na lokalizację inwestycji mieszkaniowej na terenach podlegających ochronie (w tym wypadku – terenach szczególnie zagrożonych powodzią), gdyż zgoda taka nie jest wymagana na etapie uzyskiwania uchwały o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, a jedynie na kolejnym etapie, tj. uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę.

3. Potwierdzenie faktycznego wykorzystywania w przeszłości działki 48/25 jako terenu wojskowego.

¹ A. Lewińska-Karwecka „Specustawa mieszkaniowa”, red. Jakubowski, Legalis 2019, wyd. 1

Organ wezwał ACTIVA do potwierdzenia od właściwego organu wojskowego, że teren Nieruchomości był faktycznie wykorzystywany w przeszłości (ostatnich latach) jako wojskowy, celem potwierdzenia, że w zakresie Nieruchomości nie obowiązuje warunek niesprzeczności inwestycji mieszkaniowej ze studium (*studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*). Jednocześnie organ wskazał, że przedłożony przez ACTIVA dokument Oświadczenie z dnia 26 września 2019 roku Pana Zbigniewa Nawrockiego nie jest dokumentem urzędowym.

ACTIVA przedłożyła do Wniosku dwa dokumenty dotyczące wojskowego charakteru Nieruchomości w przeszłości:

- 1) Oświadczenie Agencji Mienia Wojskowego z dnia 21 maja 2019 roku,
- 2) Oświadczenie z dnia 26 września 2019 roku Pana Zbigniewa Nawrockiego.

Organ nie kwestionuje Oświadczenia Agencji Mienia Wojskowego. Istotą zarzutu Organu jest twierdzenie, że ACTIVA, pomimo wykazania, że Nieruchomość wchodziła w skład kompleksu wojskowego nr 1592, przejętego od Zarządu Infrastruktury w Gdyni, nie wykazała faktycznego wykorzystywania Nieruchomości w przeszłości jako terenu wojskowego.

W ocenie autorów opinii, Organ postąpił niezasadnie wzywając ACTIVA do wykazania faktycznego zastosowania Nieruchomości jako teren wojskowy.

Na wstępie należy wskazać, że z oświadczenia Agencji Mienia Wojskowego z dnia 21 maja 2019 roku jednoznacznie wynika, iż Nieruchomość wchodziła w skład kompleksu wojskowego nr 1592 i została przekazana przez Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Gdyni (stanowiące m.in. w roku 1998 jednostkę organizacyjną Ministerstwa Obrony Narodowej, stanowiącego *statio fisci* Skarbu Państwa). Zgodnie z art. 6 Ustawy o AMW, Skarb Państwa powierza Agencji wykonywanie w jego imieniu i na jego rzecz prawa własności i innych praw rzeczowych w stosunku do nieruchomości stanowiących jego własność:

- a) wykorzystywanych do zakwaterowania żołnierzy zawodowych,
- b) zajętych pod budowlę i urządzenia związane z nieruchomościami, o których mowa w lit. a,
- c) uznanych za zbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, jeżeli przedstawiona przez Agencję propozycja wykorzystania tych nieruchomości uzasadnia ich przekazanie w celu realizacji zadań Agencji.

Nadto, zgodnie z art. 45 Ustawy o AMW, Minister Obrony Narodowej może przekazać Agencji **kompleks magazynowy, uwzględniając potrzeby Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej** i możliwości Agencji. W takim wypadku, jeśli Minister Obrony Narodowej (lub będące jego jednostkami organizacyjnymi Rejonowe Zarządy Infrastruktury) przekazywał jakiegokolwiek kompleksy magazynowe, dokonywał tego w celach związanych z potrzebami Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, a więc na cele wojskowe.

Z powyższego wynika, że Agencja Mienia Wojskowego, zgodnie z Ustawą o AMW, **nie mogła przejąć zarządu nieruchomością inną niż wykorzystywaną na cele wojskowe.**

Oświadczenie AMW z dnia 21 maja 2019 roku stanowi dokument urzędowy i ma do niego zastosowanie art. 76 §1 Kpa zgodnie z którym *„Dokumenty urzędowe sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy państwowe w ich zakresie działania stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo stwierdzone. Powyższą regulację stosuje się odpowiednio do dokumentów urzędowych sporządzanych przez organy jednostek organizacyjnych lub innych podmiotów wskazanych w ustawie.”*

Dokument urzędowy stanowi bowiem dowód tego, co zostało w nim urzędowo stwierdzone. Dokument taki sporządzony przez upoważniony do tego organ w zakresie swojego działania korzysta z domniemania prawdziwości (autentyczności dokumentu) oraz zgodności z prawdą tego, co zostało w nim urzędowo stwierdzone. Jakkolwiek domniemania te mogą być obalone, lecz musi to zostać przekonująco wykazane w trakcie trwania postępowania². Kodeks postępowania administracyjnego przyjmuje bowiem domniemanie zgodności z prawdą tego, co zostało w dokumencie stwierdzone, poświadczony i zaświadczone przez upoważniony podmiot, który dokument wystawił.³ W orzecznictwie sądów administracyjnych uznaje się ponadto, że organ administracyjny nie ma prawa do samodzielnej oceny dokumentacji specjalistycznej, prowadzącej do odmiennych wniosków niż wynikające z dokumentów urzędowych.⁴

Zatem już tylko z tego powodu uznać należy, iż ACTIVA wykazała, że działka 48/25 wykorzystywana była na cele wojskowe, a Organ jest związany tym dokumentem.

Należy również podkreślić, że ACTIVA dołączyła do Wniosku oświadczenie Pana Zbigniewa Nawrockiego, byłego dowódcy garnizonu Pruszcza Gdański, który wskazał, że działka 48/25 **była wykorzystywana jako teren magazynu środków trwałych służb zaopatrzenia i techniki.**

Zgodnie z ustawą o powszechnym obowiązku obrony, art. 3a oraz rozporządzeniem MON, w zakres obowiązków dowódcy garnizonu wchodzi m.in.:

„7) współdziałanie z organami wojskowymi właściwymi w zakresie wytypowania oraz przydzielenia jednostkom (instytucjom) wojskowym nieruchomości w garnizonie, uznawanych za niezbędne na cele obronności państwa oraz typowania zbędnego zasobu infrastruktury do przekazania zgodnie z przepisami o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz Agencji Mienia Wojskowego oraz przepisami w

² Wyrok WSA w Krakowie z 24.01.2018, II SA/Kr 1494/17

³ Por. Wyrok WSA w Lublinie z 30.01.2018, III SA/Lu 350/17

⁴ Podobnie Wyrok WSA w Gliwicach z 24.01.2018, IV SA/GI 966/17

sprawie szczegółowego trybu przekazywania mienia Skarbu Państwa Agencji Mienia Wojskowego;

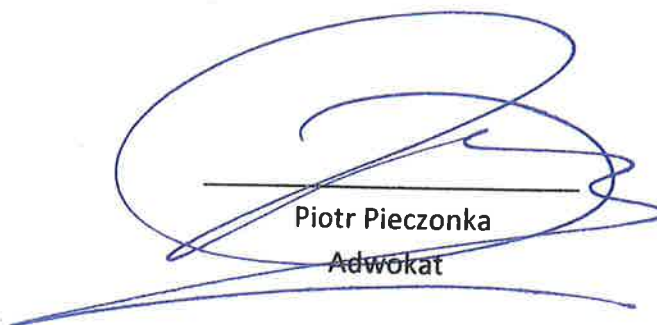
8) *opracowywanie planów i koncepcji rozwoju garnizonu, z uwzględnieniem dyslokacji jednostek wojskowych oraz wykorzystania zasobu infrastruktury wojskowej;*

9) *podejmowanie decyzji, po zasięgnięciu opinii właściwej terytorialnie jednostki organizacyjnej Żandarmerii Wojskowej, o scentralizowanym przechowywaniu broni i środków bojowych w wyznaczonej jednostce wojskowej na terenie garnizonu [...];*

12) *koordynowanie i organizowanie działalności usługowej oraz socjalno-bytowej, a także sposobu korzystania z garnizonowych obiektów logistycznych dla jednostek wojskowych garnizonu, jednostek wojskowych spoza garnizonu i żołnierzy przebywających czasowo na jego terenie;*

Bezsprzecznym jest więc, że Pan Zbigniew Nawrocki, z związku z wykonywaniem obowiązków dowódcy garnizonu Pruszcz Gdański, **posiadał wiedzę w zakresie niezbędnym do ustalenia wykorzystywania Nieruchomości na cele wojskowe**, a jego oświadczenie jest w pełni wystarczające do określenia wykorzystania Nieruchomości na te cele.

Nadto, nie pozostając w sprzeczności z powyższymi twierdzeniami, należy podkreślić, że w odniesieniu do stwierdzenia przez Organ, że okoliczność wykorzystywania Nieruchomości musi zostać potwierdzona dokumentem urzędowym, jest niezasadna. **Ustawa o inwestycjach mieszkaniowych w art. 5 ust. 4 w żaden sposób nie ogranicza środków dowodowych mających potwierdzić okoliczność wykorzystywania danych nieruchomości jako terenów wojskowych, wyłącznie do dokumentów urzędowych.** Tym samym, Organ winien się oprzeć na ogólnych zasadach przeprowadzania dowodów wskazanych w KPA, w tym w szczególności art. 75 KPA, zgodnie z którym jako dowód w postępowaniu administracyjnym „*należy dopuścić wszystko, co może przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, a nie jest sprzeczne z prawem. W szczególności dowodem mogą być dokumenty, zeznania świadków, opinie biegłych oraz oględziny*”.



Piotr Pieczonka
Adwokat

Wniosek w oparciu o tekst ustawy:

1. Informacje z Art. 5 ustawy

Art. 5. 1. Inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących nie lokalizuje się na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów, chyba że w trybie przepisów przewidujących tę ochronę inwestor uzyska zgodę na lokalizację inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogrodów działkowych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

3. Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

4. Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.

4. —Zgoda na lokalizację inwestycji mieszkaniowej na terenach szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat – na których obowiązują przepisy prawa wodnego (art5 ust. 1 w związku z ust.2 ustawy) - patrz załącznik 1A

2. Załączamy dokument od właściwego organu wojskowego że teren dz. 48/25 był faktycznie wykorzystywany w przeszłości jako wojskowy – patrz załącznik nr 1

3. **Wskazanie, że nie występuje konieczność uzyskania decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych:**

Zgodnie z „ROZPORZĄDZENIEM RADY MINISTRÓW z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko1)”

§ 1. Rozporządzenie określa:

1) rodzaje przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

- 2) rodzaje przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) przypadki, w których zmiany dokonywane w obiektach są kwalifikowane jako przedsięwzięcia, o których mowa w pkt 1 i 2.

-Przedmiotowe przedsięwzięcie nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

-Przedmiotowe przedsięwzięcie nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

-Przedmiotowe przedsięwzięcie nie zalicza się do przypadków, w których zmiany dokonywane w obiektach są kwalifikowane jako przedsięwzięcia, o których mowa w pkt 1 i 2. rozporządzenia.

-Przedmiotowe przedsięwzięcie nie zalicza się również do grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko do których zalicza się również przedsięwzięcia:

„ 1) polegające na rozbudowie, przebudowie lub montażu realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia wymienionego w § 2 ust. 1 i niespełniające kryteriów, o których mowa w § 2 ust. 2 pkt 1; 2) polegające na rozbudowie, przebudowie lub montażu realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia wymienionego w ust. 1, z wyłączeniem przypadków, w których ulegająca zmianie lub powstająca w wyniku rozbudowy, przebudowy lub montażu część realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia nie osiąga progów określonych w ust. 1, o ile progi te zostały określone; 3) nieosiągające progów określonych w ust. 1, jeżeli po zsumowaniu parametrów charakteryzujących przedsięwzięcie z parametrami planowanego, realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia tego samego rodzaju znajdującego się na terenie jednego zakładu lub obiektu osiągną progi określone w ust. 1; przy czym przez planowane przedsięwzięcie rozumie się w tym przypadku przedsięwzięcie, w stosunku do którego zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania jednej z decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, lub dokonano zgłoszenia, o którym mowa w art. 72 ust. 1a tej ustawy. 3.47) Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się także przedsięwzięcia niezwiązane z przebudową, rozbudową lub montażem realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia, powodujące potrzebę zmiany uwarunkowań określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach; przepis stosuje się, o ile ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko nie wyłącza konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz o ile potrzeba zmian w zrealizowanym przedsięwzięciu nie jest skutkiem następstw wynikających z konieczności dostosowania się do wymagań stawianych

przepisami prawa lub ustaleń zawartych w analizie porealizacyjnej, przeglądzie ekologicznym lub podsumowaniu wyników monitoringu oddziaływania na środowisko zrealizowanego przedsięwzięcia."

W związku z powyższym nie występuje przesłanka do wszczęcia procedury o uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

4. Informacje z Art. 6. ust.2 ustawy:

- z art.6. ust.2 pkt.1. ustawy :

- struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania jest niezwykle prosta, jednofunkcyjna , o funkcji mieszkaniowej jako podstawowej i jedynej, z funkcją pomocniczą w postaci garaży w kondygnacji podziemnej,

W szczególności podstawowa funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu jest mieszkalna wielorodzinna.

- z art6 ust2 pkt3 ustawy :

- określenie przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy:

Dokonano określenia w formie graficznej na rysunku zagospodarowania terenu

– patrz załącznik nr 2A

- z art6 ust2 pkt4 ustawy :

- etapowanie inwestycji : nie planuje się etapowania inwestycji bowiem inwestycję planuje się jako jednoetapową.

- z art6 ust2 pkt5 ustawy :

- pokazanie powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

Dokonano pokazania powyższego w formie graficznej na rysunku zagospodarowania terenu – **patrz załącznik nr 2**

Należy dodać, że powiązanie przestrzenne odbywa się poprzez nawiązanie do wysokości sąsiedniego osiedla budynków wielorodzinnych 5cio kondygnacyjnych poprzez powtórzenie ich wysokości dla zachowania harmonii zabudowy. Dokonano również maksymalnego odsunięcia zabudowy od sąsiadującej od północy przedmiotowego terenu, działki o funkcji użyteczności publicznej (przedszkola) tak aby zlikwidować wpływ planowanej inwestycji na działkę przedszkola i zapewnić jej prawidłowe warunki nasłonecznienia oraz nie wpływać na jej zacienienie. Powiązanie z komunikacją drogową zaproponowano poprzez dostęp do ul. Słonecznej ale obsługa komunikacyjna jest możliwa także poprzez ul.

Dąbrowskiego. Powiązanie z techniczną infrastrukturą podziemną (dostęp do mediów i zrzut ścieków) odbywa się w oparciu o sieci istniejące w terenie na podstawie uzyskanych potwierdzeń możliwości zaopatrzenia w media planowanej inwestycji przez dysponentów poszczególnych sieci. – patrz załączniki nr 3, nr 4, nr 5, nr 6

Art. 7. 1. W przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej inwestor występuje, za pośrednictwem wójta (burmistrza, prezydenta miasta), z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy.

- Co niniejszym pismem czynimy

Art. 7 ust 7

7. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, zawiera:

- 1) określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej;
 - Przedstawiono na rys. Pzt 1 w załączonej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej

W skali 1:500

 - Dodatkowo załączono dokument – licencję dotyczącą mapy – **patrz załącznik nr 3**
- 2) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań;
 - Planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 2500 m², a wielkość maksymalna 5644 m²
- 3) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań;
 - Minimalna liczba mieszkań > 50, maksymalna liczba mieszkań < 135
- 4) określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową;
 - Nie przewidziano w projektowanych budynkach powierzchni na działalność, handlową lub usługową.
- 5) określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu;
 - Przedmiotowy teren jest obecnie niezabudowany w związku z tym cała inwestycja pociąga za sobą zmiany w sposobie zagospodarowania terenu, ponieważ na działce powstaną dwa budynki mieszkalne z garażami podziemnymi. Przedmiotowa działka zostanie uzbrojona w instalację

energetyczną, instalację wodociągową i kan. sanitarnej, instalację deszczową, instalację gazową. Na terenie powstaną zatoczki z miejscami postojowymi, chodniki i smietnik.

Wjazd na działkę i drogę wewnętrzną prowadzącą jednocześnie do garażu podziemnego zaproponowano od strony ul. Słonecznej. Powstanie też zagospodarowanie terenu (mała architektura) jako funkcja niezbędne dla potrzeb rekreacji mieszkańców i ich dzieci.

6) analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu;

- Powiązanie przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu odbywać się będzie poprzez istniejącą na tym obszarze sieci niezbędnej infrastruktury technicznej takiej jak:

- sieci energetyczne
- sieci wodociągowe
- sieci gazowe
- sieci kanalizacji sanitarnej
- sieci kanalizacji deszczowej

na bazie wydanych przez gestorów sieci warunków technicznych przyłączenia do poszczególnych mediów

7) charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:

- a) zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów,

- zapotrzebowania w media:

- zapotrzebowanie na wodę wyniesie: 22m³/dobę; 2,5 m³/h

- zapotrzebowanie na energię wyniesie: 120 kW

- odprowadzanie ścieków do istniejącej kanalizacji miejskiej ks 200 w ul. Słonecznej.

- odprowadzenie wód deszczowych do istniejącej na terenie przedmiotowej działki od strony wschodniej kd 400

- niezbędna liczba miejsc postojowych 1 mp / mieszkanie czyli 135x1= 135 (wg. lokalnych standardów urbanistycznych 2miejsca /1 lokal mieszkalny 135x2=270)

- sposób zagospodarowywania odpadów – wywóz na wysypisko przez specjalistyczną firmę

- Wykazano spełnienie przez planowane zamierzenie inwestycyjne określonych warunków uzbrojenia terenu. Przedstawienie przez inwestora dowodu potwierdzającego możliwość zaopatrzenia w media planowanej inwestycji przez dysponentów poszczególnych sieci. Dowód taki niech

stanowią aktualne informacje techniczne uzyskane od tych podmiotów. –
patrz:

- załącznik nr 4 WIK,
- załącznik nr 5 PEC,
- załącznik nr 6 Gmina Miejska ,
- załącznik nr 7 Energa

b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,

- planowany sposób zagospodarowania terenu został przedstawiony w formie graficznej na rysunku Pzt 1 załączonego projektu. Obsługa komunikacyjna obiektów od ul. Słonecznej lub ul. Dąbrowskiego.

Przewiduje się dwa budynki mieszkalne wielorodzinne zlokalizowane na południowym i zachodnim boku działki. Pod budynkami przewidziano podziemne garaże oraz niezbędne zaplecze gospodarcze dla mieszkańców. Śmietnik zaprojektowano w jednym z budynków. Od strony wschodniej przewidziano wjazd na działkę i do parkingu podziemnego. Na terenie urządzono placyk zabaw dla dzieci, tereny zieleni niskiej i średniej, chodniki drogi wewnętrzne.

Planowane budynki mają być 5-cio kondygnacyjne (tak jak istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne w sąsiedztwie), wysokość budynków 16m , definicja wysokości zabudowy zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dachy płaskie, budynki podpiwniczone w piwnicach garaże i zaplecze. Rzędna parteru do 6,9 m.n.p.m. identyczna jak w sąsiednich budynkach wielorodzinnych.

c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;

- nie występują ponadprzeciętne uciążliwości inwestycji.

Projektowane budynki nie zmieniają sposobu odprowadzania ścieków, wód deszczowych, nie zmieniają sposobu poboru energii elektrycznej. Dostawy i odprowadzenie mediów odbywać się będą na zwykłych warunkach.

Obiekty nie wpływają negatywnie na hałas i wibracje i nie zwiększają ich.

8) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową;

- nieruchomości na których mają być zrealizowane obiekty:
- Wskazujemy oznaczenie nieruchomości o którym mowa w art.7 ust.7 pkt8

Oznaczenie nieruchomości, na której mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową :

- wg katastru - dz. nr 48/25 obręb 0016
- wg księgi wieczystej - GD1G/000048661/2

- 9) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1;

- Nie dotyczy

- 10) wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona;

- Nie dotyczy

- 11) wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

- Treść obowiązującego planu:

ROZDZIAŁ 2

STREFA ZABUDOWY USŁUGOWEJ

§ 52

1. Strefę zabudowy usługowej tworzą następujące tereny: 1/ U – tereny zabudowy usługowej,

2/ US – tereny sportu i rekreacji 3/

USU – sport i rekreacja z usługami.

2. Zabudowa usługowa występuje uzupełniająco na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz równorzędnie na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

3. Zasada zagospodarowania terenów jak w ust. 1 określają §§ od 53 do 55.

§ 53

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem U na zabudowę usługową. – *Postulowana Mieszkaniowa wielorodzinna*

2. Tereny jak w ust. 1 znajdują się przy ulicach Kasprzowicza, Kopernika, Kochanowskiego, Obrońców Westerplatte, Żwirki i Wigury i Powstańców Warszawy.

3. Tereny jak w ust. 1 dotyczą różnych funkcji usługowych z dominacją oświaty, administracji i kultury w tym kultu religijnego.

4. Adaptuje się istniejącą zabudowę na terenach jak w ust. 2,

dopuszczając jej modernizację i przebudowę w/g rozwiązań indywidualnych, bez prawa przekroczenia wysokości trzech kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów jak w ust. 1 :

1/ dopuszczalna intensywność zabudowy netto – 0,8 , - *Postulowana 2,0*

(uzyskana w przedłożonej koncepcji – 2)

2/ maksimum zabudowy powierzchni działki – 40%, - *Postulowana 40%*

(uzyskana w przedłożonej koncepcji – 40%)

3/ wielkość powierzchni biol. czynnej minimum – 40%, - *Postulowana 20%*

(uzyskana w przedłożonej koncepcji – 22%)

4/ nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy jak na rysunku, - *Postulowane jak na załączniku graficznym Pzt 1*

5/ dopuszcza się funkcje mieszkaniową uzupełniającą w formie jednego mieszkania jeżeli wynika to ze specyfiki obiektu usługowego, - *Postulowana funkcja wielorodzinna bez funkcji uzupełniających*

6/ rzędne posadzek parterów według potrzeb funkcji usługowej, jednak nie wyżej jak 1,0 m od średniej rzędnej terenu w obrysie budynku oraz z uwzględnieniem zapewnienia dostępu do obiektów dla osób niepełnosprawnych. – *Postulowana do 6.9 m.n.p.m. jak w sąsiednich budynkach wielorodzinnych.*

6. W obrębie działki jak w ust. 1 obowiązuje wydzielenie minimum dwóch miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług. – *Postulowane 1 miejsce na 1 mieszkanie*

7. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i telefonii, należy wykonać według warunków gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi. - *Bez zmian zgodnie z planem*

W zakresie modernizacji i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, rozdział 5. 29 - *Bez zmian zgodnie z planem*

8. Zaopatrzenie w energię ciepłą wg rozwiązań indywidualnych z uwzględnieniem § 35 ust. 2. – *Postulowane na bazie ciepła z istniejącej kotłowni lub z możliwością budowy własnej kotłowni gazowej*

9. W obrębie terenów jak w ust. 1 wyklucza się ustawianie elementów reklamowych oraz wprowadza się zakaz usług związanych z

wprowadzaniem transportu powyżej 5 t.. - *Bez zmian zgodnie z planem*

10. W obrębie określonego na rysunku obiektu o wartościach historyczno – architektonicznych przy ul. Kochanowskiego oraz w jego otoczeniu, obowiązują ustalenia § 13 ust. od 5 do 9. - *Bez zmian zgodnie z planem*

11. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 30 % .

12) wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust.

4, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego;
- *Niniejsza inwestycja leży na terenach, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny wojskowe zatem nie dotyczy jej powyższy warunek, i nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.*

„ Art.5 ust.4 – Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.”

13) wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3.

Rozdział 3

Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych

Art. 17. 1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewnić:

- 1) bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m;
– *Wymóg spełniony (należy poszerzyć sięgacz – ul Słoneczna do 6m)*
 - 2) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1152); – *Wymóg spełniony*
 - 3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.
2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:
- 1) w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców

przekracza 100 000 mieszkańców – 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); – *Wymóg spełniony*

2) w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 1500 m, od:

a) szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej, – *Wymóg spełniony*

b) przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 3,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej. – *Wymóg spełniony*

3. Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej lub zapewnienia wychowania przedszkolnego dzieciom ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza, prezydenta miasta). – *Wymóg spełniony*

4. 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 m². Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, 1500 m. – *Wymóg spełniony*

5. Wymogi, o których mowa w ust. 1, 2 i 4, można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.

6. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

1) poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne;

2) w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych.

7. Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

– *Wymóg spełniony w odległości ok. 20 m od planowanej inwestycji znajduje się osiedle budynków wielorodzinnych o wysokości 5-ciu kondygnacji.*

8. Liczbę mieszkańców miast przyjmuje się jako liczbę ludności zamieszkałej na obszarze danej gminy, na podstawie danych udostępnianych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, według stanu ostatniej publikacji danych zamieszczonych na stronie podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego w dniu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

9. Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m².

10. Odległości, o których mowa w ust. 2 i 4, ustala się licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym, do którego ma być zapewniony dostęp, w tym obiekcie położonego na terenie inwestycji.

11. Odległości ustala się w odniesieniu do obiektów położonych w gminie, w której będzie realizowana inwestycja.

Art. 18. 1. Jeżeli inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest w odległości niespełniającej wymogu, o którym mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2 lit. a lub b, wymóg ten uważa się za spełniony, jeżeli inwestor zobowiąże się, za zgodą rady gminy wyrażoną w formie uchwały, do przekazania na rzecz gminy kwoty odpowiadającej 5-letnim kosztom zapewnienia transportu i opieki w czasie przewozu dziecka, o których mowa odpowiednio w art. 32 ust. 5 lub w art. 39 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. – Prawo oświatowe (Dz. U. z 2018 r. poz. 996 i 1000).

– Nie dotyczy

2. Zobowiązanie inwestora, o którym mowa w ust. 1, zamieszcza się w umowie z gminą, zawieranej w formie aktu notarialnego.

3. Jeżeli wymóg, o którym mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2 lit. a lub b, zostanie spełniony przed upływem 5 lat od dnia oddania inwestycji mieszkaniowej do użytkowania, zobowiązanie, o którym mowa w ust. 1, wygasa od dnia spełnienia wymogu, o którym mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2 lit. a lub b. Inwestorowi przysługuje roszczenie o zwrot niewykorzystanej kwoty przekazanej z góry za ten okres.

Art. 19. 1. 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. – *Spełniono parametry lokalnych standardów urbanistycznych*

2. Lokalne standardy urbanistyczne:

- 1) w zakresie odległości lub liczby kondygnacji nie mogą różnić się o więcej niż 50% od standardów, o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7;
- 2) nie mogą różnić się o więcej niż 50% w zakresie wskaźników procentowych, o których mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2 lit. a lub b.

3. W lokalnych standardach urbanistycznych, o których mowa w ust. 1, rada gminy może określić liczbę miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej lub obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy

z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2018 r. poz. 755 i 1000).

4. Uchwała o ustaleniu lokalnych standardów urbanistycznych stanowi akt prawa miejscowego.
5. Dołączono zaświadczenia osób o posiadanych uprawnieniach sporządzających koncepcję urbanistyczno-architektoniczną zgodnie z art.6 ust.4 - – patrz załączniki nr 8, nr 9
6. Załączamy wniosek wraz z dołączonymi do niego dokumentami w wersji elektronicznej na nośniku CD.



AGENCJA
MIENIA WOJSKOWEGO
Oddział Regionalny w Gdyni
ul. M. Curie Skłodowskiej 19, 81-231 Gdynia

GDYNIA, 2019-05-21

OŚWIADCZENIE

Agencja Mienia Wojskowego Oddział Regionalny w Gdyni oświadcza, iż od roku 1998 posiada w zasobie przejęty protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 15 lipca 1998r. od Rejonowego Zarządu Infrastruktury w Gdyni, kompleks wojskowy nr 1592, w skład którego wchodziła m.in. działka położona w Pruszczu Gdańskim, przy ul. Słonecznej, oznaczona ewidencyjnie numerem 48/25. Przedmiotowa działka została w dniu 17 stycznia 2018r. zbyta w drodze przetargu.

DYREKTOR
Oddziału Regionalnego
Agencji Mienia Wojskowego
w Gdyni
Sikora
Danuta SIKORA

1

Zbigniew Nawrocki

ul. Dąbrowskiego 9/4

83-000 Pruszcz Gdański

Pruszcz Gdański 26.09.2019

OŚWIADCZENIE

W latach 1990-1996 pełniłem obowiązki Dowódcy J.W. 1300 oraz Dowódcy garnizonu Pruszcz Gdański. Oświadczam, iż według mojej wiedzy Dz.Nr.48/25 w m. Pruszczu Gdańskim była w tym czasie rotacyjnie wykorzystywana jako teren magazynów środków trwałych służb zaopatrzenia i techniki.

Z poważaniem

płk.dyp.rez.pilot

Nawrocki
Zbigniew Nawrocki



1A

GD.RPU.502.7.2019.HM

ACTIVA AP
ul. Obrońców Wybrzeża 2B
83-000 Pruszcz Gdański

dot.: planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie dwóch budynków wielorodzinnych na działce 48/25 przy ul. Dąbrowskiego w Pruszczu Gdańskim

PGW WP Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku w odpowiedzi na pismo z dnia 31.07.2019. wstępnie pozytywnie opiniuje lokalizację inwestycji na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (działka nr 48/25 w Pruszczu Gdańskim) pod warunkiem przestrzegania poniższych wytycznych:

1. rzędna poziomu parteru winna wynosić min. 0,3m powyżej wody 1% wyznaczonej przez IMGW tj. min. 5,8m npm, zaizolowanie przeciwwodne poziomu parteru
2. zaizolowanie przeciwwodne płyty fundamentowej (jeżeli zastosowano)
3. możliwość dodatkowego zabezpieczenie otworów drzwiowych i okiennych budynku minimum do rzędnej min. 0,7m ponad poziom wady 1% na działce 48/25 tj. 6,2 m npm

Ostateczną zgodę RZGW będzie stanowić pozwolenie wodnoprawne, stanowiące w myśl Art. 388 ust. 1 pkt 1) jedną z form zgody wodnoprawnej. Organem właściwym do wydania takiego pozwolenia jest dyrektor Zarządu Zlewni w Gdańsku.

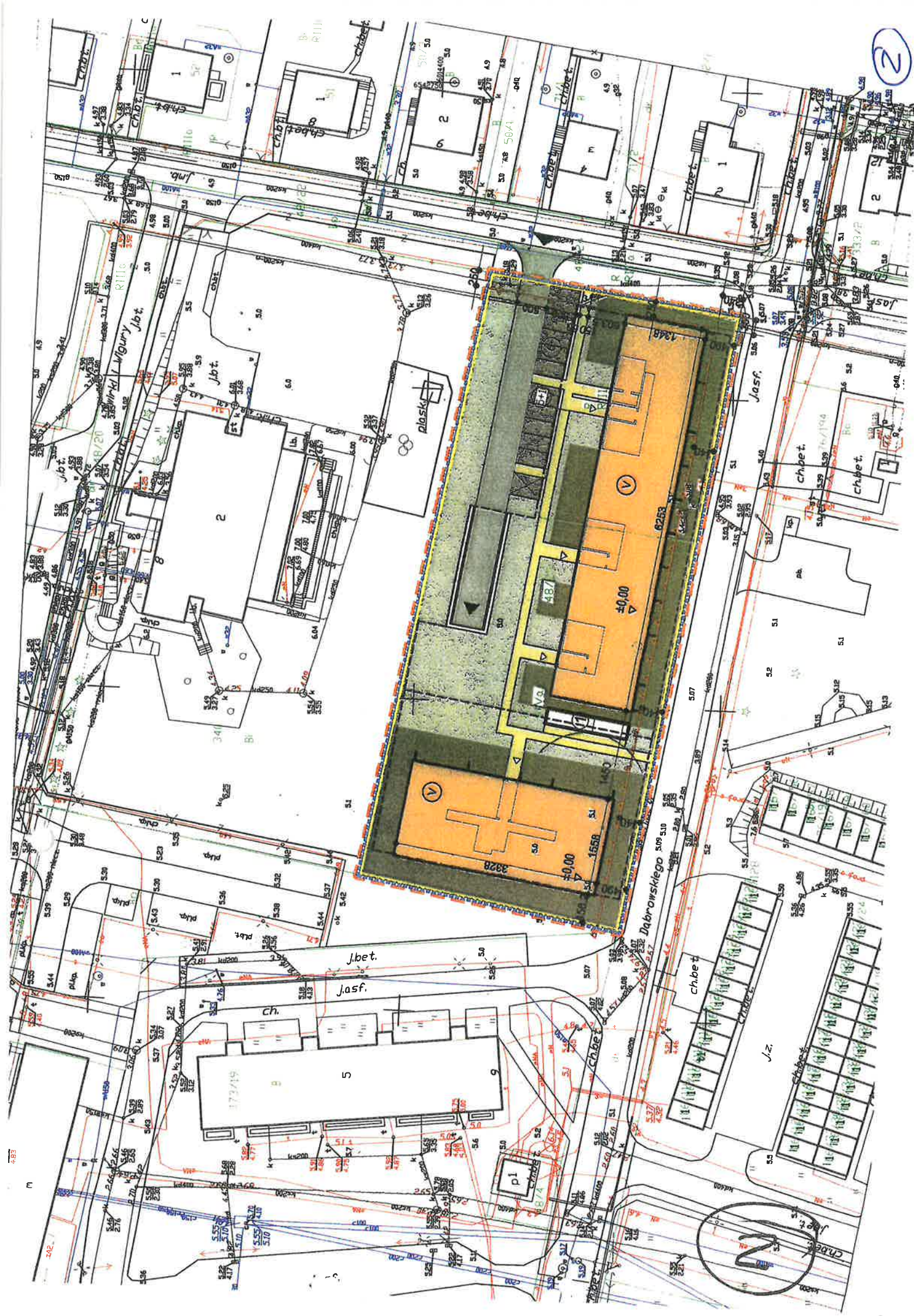
Rozdzielnik:

1. Adresat
2. ZZ Gdańsk
3. RPP
4. RPU

Z-CA DYREKTORA



Mariusz Nierebiński



Licencja nr 6642.1.792.2019_2204_CL1

1. Nazwa organu wydającego licencję:

Starosta Gdański
Wojska Polskiego 16
83-000 Pruszcz Gdański

2. Licencjodawca:

NOWACKI & SAŁASIŃSKA ARCHITEKCI SP. Z O.O. SP. K.
ul. Myczkowskiego 11/22
80-215 Gdańsk
NIP: 957-108-62-87

3. Informacje o materiałach zasobu, których dotyczy licencja:

Lp.	Nazwa materiału zasobu	Identyfikator materiału zasobu	Data wykonania kopii	Określenie obszaru/objektu, do którego odnosi się licencja
1	Mapa zasadnicza w postaci wektorowej w skalach 1:500		25-04-2019	Obręb 16, działka: 48/25
2	Mapa zasadnicza w postaci wektorowej w skalach 1:500		25-04-2019	Obręb 8, działka: 84

4. Niniejsza licencja upoważnia licencjodawcę wymienionego w pkt 2 lub ustanowione przez licencjodawcę podmioty do wykorzystywania wyszczególnionych w pkt 3 materiałów zasobu dla potrzeb własnych lub związanych z działalnością gospodarczą lub w celu publikacji w sieci Internet pochodnych materiałów zasobu w postaci: map, kartogramów, kartodiagramów lub innych opracowań kartograficznych, których treścią są informacje pochodzące z materiałów zasobu oraz informacje dodane przez licencjodawcę w taki sposób, że nie można rozdzielić tych informacji, zwane dalej "pochodnymi materiałów zasobu", a także przetworzonych do postaci elektronicznej materiałów zasobu udostępnionych w postaci nieelektronicznej - z następującymi ograniczeniami:

- a) maksymalna liczba urządzeń, na których mogą być przetwarzane materiały zasobu lub ich pochodne, z wyłączeniem publikacji w sieci Internet - 10,
- b) łączny maksymalny nakład drukowanych lub kopii elektronicznych materiałów zasobu lub ich pochodnych w przeliczeniu na arkusze formatu A4 - 500,
- c) sposób publikacji w sieci Internet - pojedynczy obraz statyczny o rozmiarze maksymalnym do 1 000 000 pikseli.

5. Nie narusza licencji udostępnianie materiałów zasobu przez licencjodawcę innym podmiotom dla realizacji celu i w granicach uprawnień określonych w ust. 4.

Złoty STAROSTY
Izabela Olta
(podpis organu lub upoważnionego pracownika)
REPREZENTACJA
GEODEZJI KARTOGRAFII I KATASTRU

POUCZENIE

Zgodnie z art. 48a ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2017 r. poz. 2101 z późn. zm.) kto wykorzystuje materiały zasobu bez wymaganej licencji lub niezgodnie z warunkami licencji, lub udostępnia je wbrew postanowieniom licencji osobom trzecim, podlega karze pieniężnej w wysokości dziesięciokrotności opłaty, za udostępnienie tych materiałów.

3



Pruszcz Gd., dnia 23-05-2019 r.

Ldz. 3127/U9/UD/ZP

ACTIVA AP Sp z o.o. Sp. k.
Ul. Obrońców Wybrzeża 2B
83-000 Pruszcz Gdański

WT/0030/2019

WARUNKI TECHNICZNE

przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej projektowanych 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Pruszczu Gdańskim przy ul. Słonecznej dz. nr 48/25, obr. 16.

Na podstawie §10 Rozdział 5 Regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego. poz. 1571 z dnia 29 marca 2019r.) oraz w związku z wnioskiem nr Ldz. 3091/19 z dnia 23-05-2019r. Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji „Wik” Sp. o.o. w Pruszczu Gdańskim informuje, że przyłączenie projektowanych 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Pruszczu Gdańskim przy ul. Słonecznej dz. nr 48/25, obr. 16 należy wykonać z uwzględnieniem następujący warunków.

I. TECHNICZNE WARUNKI PRZYŁĄCZENIA:

1. Miejsce włączenia wody – istniejąca sieć DN 100 w ul. Słonecznej. Wodomierz projektować w studni/ch wodomierzowej/wych – z opomiarowaniem dla każdego budynku oddzielnie.
2. Miejsce włączenia do kanalizacji sanitarnej – istniejąca sieć DN200 w ul. Słonecznej - studnia o rzędnych 5,13/2,21 lub 5,05/2014. Włączenie do sieci zaprojektować poprzez studnie rewizyjną.

II. PARAMETRY TECHNICZNE ZWIĄZANE Z BUDOWĄ SIECI WOD-KAN, INSTALACJI ZEWNĘTRZNEJ WODOCIAGOWEJ, KANALIZACJI SANITARNEJ ORAZ PRZYŁĄCZA WOD -KAN.

1. Sieci i przyłącza wodociągowe:
 - 1.1 Do budowy sieci wodociągowych osiedlowych stosować rury PE RC na ciśnienie 1,0 MPa
 - 1.2 Przyłącza wodociągowe wykonać z rur PE RC na ciśnienie 1,0 MPa

REGON 192643157
NIP 593-23-32-401

ul. Grunwaldzka 1
83-000 Pruszcz Gdański
tel./fax 058 882 20 74
tel./fax 058 692 12 11

e-mail: wik@home.pl
www.wik.home.pl

Bank Spółdzielczy w Pruszczu Gdańskim nr 57833500030115892020000001
Sąd Rejonowy w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego nr KRS 0000075937
Kapitał Zakładowy Spółki wynosi: 38 541 500,00 złotych
Kapitał w pełni wpłacony.

4



Pruszcz Gdański, dnia 24.05.2019 r.

Activa AP Sp. z o.o. Sp. k.
ul. Obrońców Wybrzeża 2B
83-000 Pruszcz Gdański

HSH.411.8.2019.RO

Dot.: dostawa ciepła dla nowej inwestycji

W odpowiedzi na Państwa prośbę z dnia 21.05.2019 r. informujemy, że Pruszczańskie Przedsiębiorstwo Ciepłownicze „PEC” Sp. z o.o. zapewni dostawę ciepła do nowej inwestycji na działce nr 48/25 przy ul. Słonecznej w Pruszczu Gdańskim związanej z budową 2 budynków mieszkalnych, dla których zapotrzebowanie mocy wyniesie ok. 420 kW.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU

Sławomir Olkiewicz

Pruszczańskie Przedsiębiorstwo
Ciepłownicze „PEC” Sp. z o.o.
83-000 PRUSZCZ GDAŃSKI
ul. Tysiąclecia 16
tel (058) 682-31-14 NIP 593-010-00-75

5

Pruszcz Gdański, 22 maja 2019 r.

Warunki techniczne na odprowadzenie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej dla działki nr 48/25 obręb 16 w Pruszczu Gdańskim.

Inwestor: ACTIVA AP Sp. z o.o. Sp. k., ul. Obrońców Wybrzeża 2B, 83-000 Pruszcz Gdański.

1. Włączenia do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej należy dokonać poprzez sieć KD 400 do studni o rzędnych 5.18/3.29.
2. Na granicy z działką drogi gminnej należy przewidzieć studnię rewizyjną o średnicy 1200 mm, z osadnikiem $h_{\min}=0,5$ m oraz regulatorem przepływu.
3. Należy jednoznacznie rozdzielić system zbierający czyste wody opadowe z dachów budynków, terenów zielonych oraz dróg i parkingów. Wody z dachów winny być zagospodarowane w sposób umożliwiający ponowne wykorzystanie (np. do podlewania zieleni) w ten sposób aby każdy projektowany budynek był wyposażony w zbiornik, otwarty lub zamknięty, o pojemności $V_{\min}=3m^3$, lub inne systemy zbliżone do naturalnych, dążąc do zredukowania spływu, a nadmiar odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej.
4. Wody z hali garażowej należy odprowadzić do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach jej gestora.
5. Ustala się limit zrzutu wód opadowych w ilości 12 l/s, pozostałą ilość wód opadowych należy retencjonować na terenie wnioskowanej działki.
6. Zaleca się do obliczeń natężenia deszczu przyjąć wartości min. $178 dm^3/s.ha$.
7. W planie zagospodarowania wnioskowanych działek spadki podłużne zaprojektować w taki sposób aby wody opadowe nie spływały na działki sąsiednie.
8. Jakość odprowadzanych wód musi spełniać warunki wynikające z Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 18 listopada 2014 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub ziemi oraz substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego.
9. Zaleca się uwzględnienie w projekcie możliwości dojazdu pojazdów typu ciężkiego do obsługi urządzeń do podczyszczania.
10. W celu zmniejszenia ilości wód opadowych zaleca się aby parkingi i miejsca postojowe wykonać z nawierzchni ażurowych.
11. Wykonanie przyłącza wymaga sporządzenia projektu budowlanego z dokonaniem uzgodnień z gestorem sieci tj. Gminą Miejską Pruszcz Gdański.
12. Przyłącze kanalizacji deszczowej podlega odbiorowi przez gestora sieci miejskiej.
13. Warunki techniczne ważne dwa lata od daty ich wystawienia.

ZASTĘPCA BURMISTRZA
ds. komunalnych
Wojciech Gankowski



Numer P/19/031377

Miejscowość Tczew

Data 29-05-2019

WARUNKI PRZYŁĄCZENIA
DO SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ ENERGA-OPERATOR SA
Oddział w Gdańsku

1. Przyłączany obiekt:
Nazwa: budynek mieszkalny - wielorodzinny B1 i B2
Adres (Nr działki): Pruszcz Gdański, ul. Słoneczna
gm. Pruszcz Gdański, działka numer 48/25
2. Grupa przyłączeniowa: IV
3. Moc przyłączeniowa: 299.5 kW
W tym:
nr 1 - B1 132.5 kW
nr 2 - B2 167 kW
4. Miejsce przyłączenia:
GPZ - GPZ PRUSZCZ [01900]
Linia 15 kV kier. T331734 Pruszcz Raciborskiego Kanał [01900-42]
Stacja SN/nn Pruszcz Osiedle Wojskowe [5764]
Obwód nn []
Obiekt Stacja SN/nn [SN] Pruszcz Osiedle Wojskowe [5764]
5. Miejsce dostarczania energii elektrycznej:
zaciski prądowe na wyjściu przewodów od zabezpieczeń głównych w złączu, w kierunku instalacji przyłączanej;
6. Rodzaj przyłącza: kablowe
7. Zakres prac niezbędnych do realizacji przyłączenia oraz wymagania w zakresie wyposażenia niezbędnego do współpracy z siecią:
 - 7.1. Zakres inwestycji realizowanych przez ENERGA-OPERATOR SA
 - 7.1.1. Urządzenia WN i SN:
-
 - 7.1.2. Stacja transformatorowa:
Stację transformatorową nr T-5764 "Pruszcz Osiedle Wojskowe" przystosować do nowych warunków obciążenia i wyprowadzenia obwodu nn; Istniejący transformator 400kVA należy wymienić na 630kVA.
 - 7.1.3. Urządzenia nn:
Od stacji T-5764 wybudować odcinek linii kablowej YAKXS wg potrzeb poprzez kablową rozdzielnicę szafową odpowiednio usytuowaną przy granicy działki lub przy obiekcie do słupa nr 1 obw. 03 stacji T-5764.
 - 7.1.4. Wyposażenie urządzeń, instalacji lub sieci, niezbędne do współpracy z siecią, do której instalacje lub sieci są przyłączane:
-
 - 7.1.5. Zabezpieczenie sieci przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez urządzenia, instalacje lub sieci wnioskodawcy:
-
 - 7.1.6. Dostosowanie przyłączanych urządzeń, instalacji lub sieci do systemów sterowania dyspozytorskiego:
-
 - 7.1.7. Demontaże:
-
 - 7.2. Zakres inwestycji realizowanych przez Podmiot Przyłączany:
W Dziale Przyłączeń Rejonu Dystrybucji w Tczewie należy uzgodnić schematy instalacji elektrycznej w zakresie od kablowej rozdzielnic szafowej (zakres ENERGA) do układów pomiarowych, wraz z lokalizacją i elewacją szaf pomiarowych.; Odbiorca wykona instalację przyłączaną w obiekcie przyłączanym do poboru mocy, od miejsca rozgraniczenia własności stron. Wykonanie tych czynności powinno zostać potwierdzone w "Oświadczeniu o gotowości instalacji przyłączanej".;
8. Wymagany stopień skompensowania mocy biernej: $\text{tg } \varphi \leq 0.4$
9. Wymagania dotyczące układu pomiarowo-rozliczeniowego i systemu pomiarowo-rozliczeniowego:
 - 9.1. Miejsce zainstalowania:
Zgodnie z złącznikiem nr 1.

15. Standardy jakościowe energii elektrycznej określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 roku (Dz.U. Nr 93 poz. 623 z 2007 r.).
ENERGA-OPERATOR SA nie zapewnia bezprzerwowej dostawy energii do sieci elektroenergetycznej dla ww. obiektu. Należy liczyć się z możliwością przerw w dostawie energii elektrycznej. Bezprzerwową dostawę energii elektrycznej można zapewnić jedynie poprzez zainstalowanie własnego źródła energii (np. agregatu prądotwórczego, urządzenia UPS, itp.) po uprzednim uzgodnieniu warunków jego instalacji z ENERGA-OPERATOR SA Oddział w Gdańsku
16. Zawarcie umowy o przyłączenie stanowi podstawę do rozpoczęcia realizacji prac projektowych i budowlano-montażowych, na zasadach określonych w tej umowie. Projekt umowy o przyłączenie stanowi załącznik do niniejszych warunków.
17. Warunki przyłączenia są ważne 2 lata od dnia ich doręczenia.
18. Po zawarciu umowy o przyłączenie warunki przyłączenia ważne są w okresie obowiązywania umowy o przyłączenie.
Działając na podstawie art. 7 ust. 14 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku – Prawo energetyczne (Dz. U. nr 54 poz. 348 z późn. zm.) w związku z art. 34 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku (Dz. U. nr 89 poz. 414 z późn. zm.) ENERGA-OPERATOR SA oświadcza, że zapewni dostawę energii dla obiektu przyłączanego:
- po przyłączeniu obiektu do sieci elektroenergetycznej na podstawie niniejszych warunków przyłączenia oraz w oparciu o umowę o przyłączenie, jaka zostanie zawarta pomiędzy Podmiotem Przyłączanym a ENERGA – OPERATOR SA,
 - po zawarciu umowy o świadczenie usług dystrybucji lub umowy kompleksowej.
- Niniejsze oświadczenie jest oświadczeniem w rozumieniu art. 34 ust. 3, pkt. 3 ustawy - Prawo budowlane

Makowski Eugeniusz
OPRACOWAŁ
tel. 58 527 94 87

Dyrektor
Rejon Dystrybucji w Tczewie
ZATWIERDZIŁ
Józef Talaśka

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. ENERGA-OPERATOR SA Oddział w Gdańsku Rejon Dystrybucji w Tczewie
ul. Nowa 5, 83-110 Tczew



**IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ
(wypis z listy architektów)

Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Wojciech Maciej Nowacki

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **5882/Gd/94**, jest wpisany na listę członków Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **PO-0349**.

Członek czynny od: 22-02-2002 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 27-06-2019 r. Gdańsk.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **31-12-2019 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Bartosz Macikowski, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

PO-0349-B7Y2-39CC-186E-BE24

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

8

Nr 5882/Gd/94

DECYZJA

Na podstawie § 2 ust.1 pkt 1, 13 ust.1 pkt 1 rozporządzenia
Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego
1975 roku w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie
(Dz.U. nr 8, poz. 46 - z późn. zmianami/ stwierdza, że :
Dz.U. nr 69, poz. 299 z dn. 0.08.91 r.

Pan/i Wojciech Nowacki

magister inżynier architekt

urodzony/a dnia 23 lutego 1966 roku w Człuchowie

posiada przygotowanie zawodowe, upoważniające do wykonywania samo-
dzielnej funkcji

projektanta

w specjalności

architektonicznej

Pan/i Wojciech Nowacki

jest upoważniony/a do :

- 1/ sporządzania projektów w zakresie rozwiązań ;
 - a/ architektonicznych wszelkich obiektów budowlanych,
 - b/ konstrukcyjno - budowlanych w zakresie obiektów budowlanych o powszechnie znanych rozwiązaniach konstrukcyjnych i schematach technicznych, z wyłączeniem konstrukcji fundamentów głębokich i trudniejszych konstrukcji statycznie niewyznaczalnych,
- 2/ kierowania, nadzorowania i kontrolowania budowy oraz ocenia-
nia i badania stanu technicznego obiektów budowlanych w budow-
nictwie jednorodztynnym, zagrodowym oraz innych budynków
o kubaturze do 1000 m³.

Od decyzji powyższej służy stronie prawo wniesienia odwołania
do Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w Warszawie,
ul. Wspólna nr 2, ze pośrednictwem Wydziału w terminie 14 dni
od daty jej doręczenia.-



z ur. WOJEWODY
mgr inż. arch. Adam Sticler
DYREKTOR WYDZIAŁU

8



**IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ
(wypis z listy architektów)

Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Anna Sałasińska

posiadająca kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **584/POOKK/2013**, jest wpisana na listę członków Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **PO-1377**.

Członek czynny od: 12-08-2015 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 06-03-2019 r. Gdańsk.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2020 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Bartosz Macikowski, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

PO-1377-6E67-B57F-D8D2-FA2D

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

9



**IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

**POMORSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA**

Znak sprawy: PO/KK/w/0665

Gdańsk, dnia 18 grudnia 2013 r.

DECYZJA nr 584/POOKK/2013

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1, ust. 2 i 3, art. 13 ust. 1 pkt 1 i ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409), art. 11 i 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 932), § 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. z 2006 r. Nr 83, poz. 578 z późn. zm.) oraz art. 104 i 107 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 267)

stwierdza się, że

Pani

mgr inż. arch. Anna Salasińska

urodzona w dniu 27.03.1986 r. w Gdańsku

**posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową
i po zdaniu egzaminu z wynikiem pozytywnym otrzymuje**

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Pouczenie

Od decyzji przysługuje Pani odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów RP. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał decyzję tj. Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Członkowie Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP:

**Przewodnicząca
Komisji**

**Elżbieta
Zdunkowska-
Mróz**

**Wiceprzewodniczący
Komisji**

Romuald Cieluch

**Sekretarz
Komisji**

**Joanna
Wciorka - Konat**

**Członek
Komisji**

**Daniela Milan-
Konopka**

**Członek
Komisji**

**Barbara
Wilemborek**

**Członek
Komisji**

**Antoni
Wolański**

Otrzymują:

1. Strona (wnioskodawca): Anna Salasińska, 80-506 Gdańsk, Nadmorski Dwór 16a/21
2. Gdy decyzja stanie się ostateczna:
 - 1) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
 - 2) Rada Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP.
3. a.a.

Pruszcz Gdański 03.04.2019

ACTIVA AP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SP.k.
ul. Obrońców Wybrzeża 2 B
83-000 Pruszcz Gdański,
NIP 604-014-62-27

.....
Imię i nazwisko (nazwa) inwestora

Kontakt, tel. 605.30.72.74.U

.....
Adres (siedziba) ewentualnie nr tel.

**BURMISTRZ
URZĄD MIASTA
W PRUSZCZU GDAŃSKIM**
ul. Grunwaldzka 20
83-000 Pruszcz Gdański

Oświadczenie :

Na podstawie USTAWY z dnia 5 lipca 2018 r o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

Oświadczam, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art.4 pkt 1-12 ustawy.


PREZES ZARZĄDU

Andrzej Pastuszka

OKS.440.1.2019

Pruszcz Gdański, 18 kwietnia 2019 r.

Pan
Andrzej Pastuszka
Prezes Zarządu
ACTIVA AP
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SP.k.
ul. Obrońców Wybrzeża 2B
80-000 Pruszcz Gdański

Zaświadczenie

Na podstawie art. 17 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowywaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496 z późn. zm.) oraz art. 217 § 1 i § 2 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.), zgodnie z wnioskiem z dnia 03.04.2019 r. (wpływ do tut. urzędu w dniu 12.04.2019 r.) stwierdzam, że lokalizacja inwestycji mieszkaniowej na działce nr 48/25 przy ul. Dąbrowskiego w Pruszczu Gdańskim spełnia warunki, o których mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowywaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Na dzień wydania niniejszego zaświadczenia, w odległości do 3000 m od lokalizacji inwestycji znajdują się następujące szkoły i przedszkola, które mogą przyjąć dzieci na zasadach ogólnych, określonych w ustawie z dnia 14 grudnia 2016 r. – Prawo oświatowe (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 996 z późn. zm.):

- 1) Zespół Szkół Ogólnokształcących Nr 1 im. Marii Konopnickiej w Pruszczu Gdańskim: publiczna Szkoła Podstawowa Nr 1 z oddziałami przedszkolnymi oraz Liceum Ogólnokształcące Nr 1 (lokalizacja: ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 1, ul. Obrońców Westerplatte 30),

ANALIZA ZGODNOŚCI LOKALNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH Z PRZEDMIOTOWĄ KONCEPCJĄ

UCHWAŁA NR VII/83/2019 RADY MIASTA PRUSZCZ GDAŃSKI

z dnia 26 czerwca 2019 r.

w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta Pruszcz Gdański.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 19 ust. 1, 2, 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1496; z 2019 r. poz. 630), Rada Miasta uchwala, co następuje:

§ 1. Określa się lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta Pruszcz Gdański:

1. Przez inwestycję mieszkaniową należy rozumieć inwestycję, o której mowa w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1496; z 2019 r. poz. 630).

2. 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 m², w odległości nie większej niż 1500 m.

(sprawdzenie: liczba mieszkańców 6330 : 28 = 226 mieszkańców x 4m² = 904m²)

w odległości ok. 15m od granic działki istnieje teren rekreacyjny o pow przekraczającej 1.500m² - war. Spełniony)

3. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 2 kondygnacje nadziemne - z wyłączeniem historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego - układ owalnicowy dawnej wsi z obszernym placem w centrum, z osią głównego traktu komunikacyjnego (ul. Grunwaldzka) oraz z zachodnim odcinkiem (ul. Wojska Polskiego) – w granicach jak na załączniku graficznym nr 1 i nr 2 do uchwały.

(sprawdzenie: dokonano w pkt. poniżej)

4. 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. 3, wówczas maksymalną

wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

(sprawdzenie: zaprojektowano budynki 5cio kondygnacyjnebowiem w odległości ok. 20m od granic działki istnieją budynki wielorodzinne 5 cio kondygnacyjne - war. Spełniony)

5. Dla realizacji inwestycji towarzyszącej, w której skład wchodzi powierzchnia wymagająca ogrzania, niezbędne jest zapewnienie dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2018 r. poz. 755 i 1000) - z wyłączeniem historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego - układ owalnicowy dawnej wsi z obszernym placem w centrum, z osią głównego traktu komunikacyjnego (ul. Grunwaldzka) oraz z zachodnim odcinkiem (ul. Wojska Polskiego) – w granicach jak na załączniku graficznym nr 1 i nr 2 do uchwały.

(sprawdzenie: przedsiębiorstwo ciepłownicze PEC zapewnia dostawę ciepła

- war. Spełniony)

§ 2. Określa się minimalną liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych dla obsługi inwestycji mieszkaniowej oraz obsługi inwestycji towarzyszących:

1. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny,

(sprawdzenie: liczba mieszkań $135 \times 2 = 270$ mp, w parkingach podziemnych można uzyskać potrzebną ilość miejsc postojowych - war. Spełniony)

UWAGA: Inwestor prosi o zastosowanie wskaźnika mniejszego od 2mp/1 mieszkanie, zgodnie ze wskaźnikami jakie obecnie obowiązują w aktualnych MPZP

2. Dla historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego - układ owalnicowy dawnej wsi z obszernym placem w centrum, z osią głównego traktu komunikacyjnego (ul. Grunwaldzka) oraz z zachodnim odcinkiem (ul. Wojska Polskiego) – w granicach jak na załączniku graficznym nr 1 i nr 2 do uchwały – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej - nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na jeden lokal mieszkalny.

(sprawdzenie: nie dotyczy)

3. Dla części budynków przeznaczonych:

1) na działalność handlową (do 100 m² powierzchni sprzedaży) oraz na działalność usługową z wyłączeniem usług hotelowych, motelowych i zamieszkiwania zbiorowego:

a) 2 miejsca parkingowe dla handlu lub usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20 m²

(sprawdzenie: nie dotyczy)

b) następne 3 miejsca parkingowe dla handlu lub usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,

(sprawdzenie: nie dotyczy)

c) na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni całkowitej handlu lub usług – 2 miejsca postojowe z zaokrągleniem w górę;

(sprawdzenie: nie dotyczy)

2) na działalność usługową związaną z usługami hotelowymi, motelowymi i zamieszkiwania zbiorowego – nie mniej niż 1,2 miejsca parkingowego na 1 pokój hotelowy, motelowy;

(sprawdzenie: nie dotyczy)

3) na działalność handlową (powyżej 100 m² powierzchni sprzedaży) – 10 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedażowej z zaokrągleniem w górę.

(sprawdzenie: nie dotyczy)

4) obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, placówek opieki zdrowotnej, dziennych domów pomocy, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji – 8 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej z zaokrągleniem w górę;

(sprawdzenie: nie dotyczy)

5) terenów zieleni urządzonej - 1 miejsce postojowe na 100 m² terenu z zaokrągleniem w górę.

(sprawdzenie: nie dotyczy)

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pruszcza Gdańskiego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

**KONCEPCJA URBANISTYCZNO ARCHITEKTONICZNA
WSKAZNIKI URBANISTYCZNE – DANE LICZBOWE**

Dz. nr 48/25 ul. Dąbrowskiego Pruszcz Gdański - uzyskane parametry urbanistyczne

Pow działki 48/25 4220 m²

Uzyskano:

Pow. zab. 1. 505 m²

Ilość kondygnacji 5

Pow całkowita wszystkich kond. 7.525 m²

PUM $7525 \times 0,75 = 5644 \text{ m}^2$

Ilość mieszkań = 94 mieszkania

Ilość miejsc postojowych uzyskano : 188 mp

**W garażu podziemnym (doppelparkery) uzyskano - 176 mp
i na terenie uzyskano - 12 mp**

Razem 188 mp

Pow zab. $1505\text{m}^2 / 4220,38\text{m}^2 = 37\% \sim 40\%$

Intensywność $7525\text{m}^2 / 4220\text{m}^2 = 1.8 \sim 2,0$

Powierzchnia biologicznie czynna : $928,5\text{m}^2 / 4220\text{m}^2 = 22\%$





15