

ZARZĄDZENIE NR1393/23
PREZYDENTA MIASTA GDAŃSKA
z dnia 1.10.2023 r.

w sprawie ustalenia zasad postępowania poprzedzającego składanie wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572), **zarządza się, co następuje:**

§ 1. Ustala się zasady postępowania poprzedzającego składanie wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538, z 2023 r. poz. 553, poz. 803, dalej "ustawa"), stanowiące załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. 1. Powołuje się Zespół Roboczy ds. przeprowadzenia postępowania, o którym mowa w § 1, w następującym składzie:

- 1) Piotr Grzelak – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska ds. zrównoważonego rozwoju i inwestycji – Przewodniczący Zespołu;
- 2) Edyta Damszel-Turek – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Zastępca Przewodniczącego Zespołu;
- 3) Piotr Lorens – Architekt Miasta;
- 4) Mieczysław Kotłowski – Dyrektor Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni;
- 5) Grzegorz Kryger – Dyrektor Wydziału Edukacji;
- 6) Artur Lemański – p. o. Dyrektora Wydziału Projektów Inwestycyjnych;
- 7) Katarzyna Ziemann – Dyrektor Wydziału Rozwoju Społecznego;
- 8) Anna Białecka – Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury;
- 9) Ryszard Gajewski – Prezes Zarządu Gdańskie Wody sp. z o. o.;
- 10) Marcin Stanulis – Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego;
- 11) Anna Gołędzinowska – Przewodnicząca Komisji Zrównoważonego Rozwoju Rady Miasta Gdańska;
- 12) Emilia Łodzińska – Przewodnicząca Komisji Zagospodarowania Przestrzennego Rady Miasta Gdańska.

2. Do zadań Zespołu należy przeprowadzenie postępowania, o którym mowa w § 1, zgodnie z zasadami i kompetencjami poszczególnych jednostek organizacyjnych Gminy i wydziałów Urzędu Miejskiego w Gdańsku, a w szczególności:

- 1) opiniowanie wstępnej koncepcji inwestycji mieszkaniowej wraz z propozycją inwestycji towarzyszącej;
- 2) określenie rodzaju i zakresu przestrzennego inwestycji towarzyszących wraz z wytycznymi urbanistyczno-architektonicznymi;
- 3) sprawdzenie wstępnej koncepcji pod kątem spełnienia warunków określonych w ustawie oraz w uchwale o lokalnych standardach urbanistycznych;
- 4) koordynowanie spraw związanych z przygotowaniem i realizacją porozumień w sprawie inwestycji towarzyszących;
- 5) weryfikacja sposobu przeprowadzenia dialogu społecznego.

3. Przewodniczący Zespołu może wystąpić do innych podmiotów, w szczególności do wydziałów Urzędu Miejskiego w Gdańsku, jednostek organizacyjnych Gminy Miasta Gdańska oraz spółek z udziałem Gminy Miasta Gdańska, o wyrażenie opinii w zakresie koncepcji, o której mowa w ust. 2 pkt 1.

4. Członkowie Zespołu mogą wyznaczyć podległych sobie pracowników do udziału w pracach Zespołu.

5. Przewodniczący Zespołu kieruje jego pracami, koordynuje działania i zwołuje posiedzenia.

6. Obsługę organizacyjną Zespołu zapewnia Biuro Rozwoju Gdańska.

§ 3. Zobowiązuje się dyrektorów jednostek organizacyjnych gminy i wydziałów Urzędu Miejskiego w Gdańsku do współpracy z Zespołem i przekazywania niezbędnych informacji.

§ 4. Zasady i tryb oceny wniosków o wydanie zaświadczenia, o którym mowa w art. 17 ust. 3 ustawy (zaświadczenie o dostępności do szkoły podstawowej) zostaną ustalone w odrębnym zarządzeniu.

§ 5. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Aleksandra Dulębianka

Załącznik do zarządzenia Nr
Prezydenta Miasta Gdańska
z dnia 2023 r.

1393/23

Zasady postępowania poprzedzającego składanie wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

I. Wstęp

Niniejsze zasady dotyczą postępowania poprzedzającego składanie wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (dalej: postępowanie).

Ustalono zostały w celu umożliwienia inwestorowi sporządzenia wniosku wpisującego się w polityki i programy Miasta – w szczególności w zakresie rozwoju przestrzennego, w tym rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych uwzględniających lokalne uwarunkowania oraz planu Adaptacji Miasta do zmian klimatu. Przeprowadzenie postępowania zgodnie z zasadami, przyczyni się do zwiększenia transparentności procesu inwestycyjnego oraz udziału społeczeństwa w dialogu w zakresie wypracowania najlepszych rozwiązań przestrzennych, a także usprawni proces rozpatrywania wniosku na zasadach określonych w ustawie.

Przeprowadzenie postępowania określonego w niniejszych zasadach jest fakultatywne i może zostać wszczęte z inicjatywy inwestora planującego złożenie wniosku o realizację inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej (dalej: wniosek). Zainicjowanie przez wnioskodawcę fakultatywnego postępowania przed formalnym złożeniem wniosku, nie zwalnia go od obowiązku uzyskania wymaganych ustawowo opinii, zaświadczeń czy zgód, które będą podstawą do ostatecznej oceny kompletności złożonego wniosku.

W celu przeprowadzenia postępowania poprzedzającego złożenie wniosku powołany został Zespół Roboczy, składający się z przedstawicieli Miasta posiadających wiedzę i doświadczenie umożliwiające prawidłową ocenę wniosku oraz radnych miejskich reprezentujących komisje Rady Miasta merytoryczne w zakresie rozwoju przestrzennego.

Materiały pomocne w przeprowadzeniu postępowania, takie jak zarządzenia i uchwały (w tym Lokalne standardy urbanistyczne), miejskie opracowania studialne i poradniki, których wytyczne zaleca się do stosowania w rozwiązaniach urbanistyczno-architektonicznych inwestycji, wzór wniosku oraz listę najczęstszych błędów zidentyfikowanych w złożonych wnioskach – Biuro Rozwoju Gdańska zamieszcza na swojej stronie internetowej (www.brg.gda.pl) w dedykowanej zakładce dotyczącej inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących.

II. Przebieg postępowania

- Spotkanie informacyjne:** Inwestor planujący złożenie wniosku występuje do Zespołu Roboczego, za pośrednictwem Biura Rozwoju Gdańska, o wyznaczenie terminu spotkania w celu omówienia zakresu i charakteru planowanej inwestycji wraz z proponowanymi rozwiązaniami architektoniczno-urbanistycznymi. Celem spotkania jest przedstawienie zamierzeń inwestora i przekazanie przez Zespół Roboczy wytycznych, uwag bądź wątpliwości co do planowanej inwestycji oraz uwarunkowań jej realizacji, wynikających z przepisów oraz miejskich opracowań, a także preferowanego zakresu i charakteru inwestycji towarzyszących. Możliwe jest przeprowadzenie więcej niż jednego spotkania, jeżeli Zespół Roboczy widzi taką potrzebę. Ustalenia ze spotkania formułowane są w notatce pisemnej. Zespół Roboczy decyduje także co do przekazania sprawy do dalszego procedowania w formie procesu konsultacyjnego.
- Pierwsze spotkanie konsultacyjne z kluczowymi interesariuszami (społecznością lokalną w tym z Radą Dzielnicy):** Biuro Architekta Miasta organizuje pierwsze spotkanie konsultacyjne poświęcone publicznej prezentacji zakresu i charakteru planowanej inwestycji. W trakcie spotkania zebrane zostaną opinie dotyczące skali, zakresu i charakteru inwestycji oraz preferowanego zakresu i charakteru inwestycji towarzyszących. Zakres i rodzaj możliwych do realizacji inwestycji towarzyszących zostaje wskazany przez

Zespół Roboczy podczas spotkania informacyjnego, o którym mowa w pkt 1. Spotkanie będzie miało charakter otwarty, a uczestniczyć w nim będzie mógł każdy zainteresowany. W ramach spotkania następuje prezentacja założeń koncepcyjnych lub projektowych i propozycji inwestycji towarzyszących wraz z przedstawieniem powiązań funkcjonalno-przestrzennych z sąsiedztwem oraz omówienie kontekstu architektoniczno-urbanistycznego wpisującego się w otoczenie. Powyższe spotkanie umożliwi wnioskodawcy udzielenie odpowiedzi na pytania i wątpliwości mieszkańców oraz innych osób i podmiotów w trakcie otwartej dyskusji oraz wysłuchania społecznych oczekiwań.

3. **Składanie wniosków dotyczących zarówno preferowanego charakteru inwestycji jak i zakresu inwestycji towarzyszących:** Biuro Architekta Miasta przez okres co najmniej 30 dni kalendarzowych od daty pierwszego spotkania konsultacyjnego przyjmować będzie pisemne (w formie papierowej lub elektronicznej) wnioski dotyczące zarówno preferowanego charakteru inwestycji oraz preferowanego zakresu inwestycji towarzyszących. Na stronie internetowej Biura Architekta Miasta udostępniony zostanie specjalny formularz zgłoszeniowy oraz podany do publicznej wiadomości termin składania wniosków. Wniosek złożyć będzie mógł każdy.
4. **Analiza wniosków i opinii, o których mowa w pkt 2 i 3:** Biuro Architekta Miasta prześle wyniki analiz Zespołowi Roboczemu, w celu zapoznania się z głosem mieszkańców i Rady Dzielnicy. Inwestor otrzyma z Biura Architekta Miasta pisemny raport podsumowujący wyniki analiz wniosków i opinii.
5. **Przygotowanie przez Inwestora koncepcji uwzględniającej zebrane wnioski i opinie:** Inwestor po zapoznaniu się z zebranymi wnioskami i opiniami przedstawia Zespołowi Roboczemu koncepcję uwzględniającą w/w wnioski i opinie lub też argumenty stojące za ich odrzuceniem. Zespół Roboczy, po zapoznaniu się z przedstawionym materiałem, podejmuje decyzję co do dalszego toku postępowania. Możliwe jest zarówno skierowanie koncepcji do poprawy jak i podjęcie decyzji o jej prezentacji w trakcie drugiego spotkania konsultacyjnego.
6. **Drugie spotkanie konsultacyjne z kluczowymi interesariuszami (społecznością lokalną w tym z Radą Dzielnicy):** organizowane przez Biuro Architekta Miasta w celu przedstawienia zebranych wniosków i opinii oraz sposobu ich uwzględnienia w koncepcji. Celem spotkania jest uzyskanie opinii społeczności lokalnej co do przyjętych rozwiązań. W razie potrzeby możliwe jest zorganizowanie dodatkowych spotkań, w tym o charakterze warsztatowym, służących wypracowaniu kompromisowych rozwiązań projektowych – decyzję w tej sprawie podejmuje Przewodniczący Zespołu.
7. **Przedstawienie przez Inwestora Zespołowi Roboczemu finalnej wersji proponowanej inwestycji, opracowanej w zakresie określonym w ustawie o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, wraz ze szczegółowym wskazaniem zakresu i sposobu uwzględnienia zgłoszonych w trakcie spotkań i w formie pisemnej opinii i wniosków.** Zespół Roboczy, po pozytywnym zaopiniowaniu przedstawionych rozwiązań, rekomenduje przedstawienie koncepcji Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.
8. **Przedstawienie przez inwestora na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej koncepcji, celem zebrania wniosków i uwag organu doradczego prezydenta w zakresie rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych.** Ustalenia ze spotkania formułowane są w notatce pisemnej.
9. **Przedstawienie przez Zespół Roboczy pisemnej, ostatecznej opinii dotyczącej wypracowanej koncepcji.** Pozytywna opinia stanowi rekomendację do złożenia przez Inwestora wniosku, o którym mowa w art. 7 ustawy.

III. Przyjmuje się poniższe zasady przygotowania i przeprowadzania spotkań konsultacyjnych z kluczowymi interesariuszami (społecznością lokalną):

1. Spotkania ze społecznością lokalną muszą zostać zorganizowane w dni robocze, po powszechnie przyjętych godzinach pracy, czyli po godzinie 17-tej.
2. Spotkanie ze społecznością lokalną moderowane są przez przedstawiciela Biura Architekta Miasta. Jest on opiekunem merytorycznym, który kontroluje prawidłowe przeprowadzenie czynności w ramach procesu konsultacyjnego. Biuro Architekta Miasta wskazuje właściwych przedstawicieli miasta, którzy zostają

poinformowani o spotkaniu i biorą w nim udział w celu udzielania odpowiedzi na pytania zgłaszane przez mieszkańców.

3. Zawiadomienia o spotkaniach – umieszczane na lokalnych tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej Rady Dzielnicy, a także ogłoszone poprzez inne formy komunikacji zwyczajowo przyjęte w dzielnicy (np.: media społecznościowe) – co najmniej tydzień przed terminem spotkania.
4. Zaproszenie na spotkania Radnych Miasta Gdańska oraz przedstawicieli właściwej Rady Dzielnicy.
5. Materiały do prezentacji na spotkaniach przygotowywane są przez Inwestora w porozumieniu i uzgodnieniu z Biurem Architekta Miasta. Materiały te powinny być opracowane w formie przystępnej dla osób nieposiadających wiedzy specjalistycznej.
6. Prezentacje i wnioski ze spotkań są publikowane na stronie internetowej Biura Architekta Miasta oraz w mediach społecznościowych BAM w możliwie najkrótszym terminie, jednak nie później niż 14 dni po zakończeniu spotkania.
7. Biuro Architekta Miasta przygotowuje pisemny raport ze spotkań konsultacyjnych zawierający: liczbę spotkań, liczbę uczestników na poszczególnych spotkaniach, spis uwag mieszkańców (z wniosków lub opinii, zarówno zgłoszonych na spotkaniach jak i przesłanych na adres Biura Architekta Miasta), sposób uwzględnienia/rozpatrzenia uwag mieszkańców w koncepcji. BAM przedstawia raport Zespołowi Roboczemu oraz publikuje go na stronie internetowej.

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Aleksandra Dulciewicz