



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia wtorek, 8 sierpnia 2017 r.

Poz. 2956

### UCHWAŁA NR XLI/1121/17 RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 29 czerwca 2017 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Dolny rejon ulic Hallera i Grudziądzkiej w mieście Gdańsku

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579, z 2017 r. poz. 730), art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948, z 2017 r. poz. 730, poz. 935) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 roku o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774), **uchwała się, co następuje:**

**§ 1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” uchwalonego uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańsk z dnia 20 grudnia 2007 roku uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Dolny rejon ulic Hallera i Grudziądzkiej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0714) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 17,16 ha, położony w północnej części dzielnicy Wrzeszcz Dolny, u zbiegu ulic Chrobrego i Hallera.

**§ 2.** Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało zdefiniowane w § 3 i skonkretyzowane w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
- 2) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 3) **obowiązująca linia zabudowy** - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:

- wolnostojąca,
  - bliźniacza,
  - szeregową i łańcuchową,
  - grupową (dywanową, tarasową),
  - pierzejową,
  - pierzejową ciągłą,
  - zwarta zabudowa śródmiejska;
- 6) **rekreacyjna zielen przydomowa** – przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:
- a) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),
  - b) powierzchnia co najmniej 100 m<sup>2</sup>,
  - c) zwarta forma - szerokość minimum 5 m,
  - d) zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni,
  - e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
  - f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);
- 7) **miejsce postojowe dla rowerów** - miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca postojowe dla rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc postojowych lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym). Minimum 20% miejsc lokalizuje się na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia. Zaleca się:
- a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,
  - b) sytuowanie miejsc postojowych zewnętrznych w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;
- 8) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** - miejsca postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;
- 9) **zielen do utrzymania lub wprowadzenia** – obszar zieleni wyznaczony w planie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przyczyn środowiskowych, takich jak: ochrona istniejących skupisk zieleni, wskazania do pokrycia terenu zielenią (np. skarpy, zagrożenie osuwiskami, podmokłości), lokalne powiązania ekologiczne, zielen izolacyjna. Minimum 80% obszaru tej zieleni musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów inny jej udział. Jako zielen towarzysząca innym funkcjom, utrzymywana i pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może ona być urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób nie kolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania lub wprowadzenia dopuszcza się:
- a) ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i placówki zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) wyjątkowo - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu - terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych,

- c) wyjątkowo - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu wraz z określeniem warunków (np. liczba, orientacyjna lokalizacja) - ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne – bez miejsc postojowych;
- 10) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 11) **nośnik reklamy** – zewnętrzne urządzenie lub powierzchnia, na którym jest eksponowana reklama lub informacja handlowa albo samo jest reklamą lub informacją handlową. Do nośników reklam nie wlicza się: nośników miejskich i przyrodniczych systemów informacji, tymczasowych nośników reklam (takich jak: reklamy remontowo - budowlane, reklamy okolicznościowe związane z wydarzeniami kulturalno - sportowo - edukacyjno - społecznymi organizowanymi na terenie miasta), mebli miejskich, elementów zagospodarowania sezonowych ogródków gastronomicznych, tzw. potykaczy oraz nośników reklam na pojazdach samobieżnych;
- 12) **szyld** – informacja wizualna o stałej treści, zawierająca nazwę lub/i informacje o prowadzonej działalności, umieszczona w miejscu wykonywania działalności;
- 13) **slup ogłoszeniowo – reklamowy** – szczególny rodzaj nośnika reklamy w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 1,2 m do 1,75 m i wysokości całkowitej nie przekraczającej 4,7 m;
- 14) **powierzchnia ekspozycyjna** – powierzchnia służąca eksponowaniu reklam, informacji handlowych lub wizualnych, której wielkość liczy się jako maksymalną możliwą powierzchnię jej rzutu na płaszczyznę pionową;
- 15) **powierzchnia ekspozycyjna świecąca zmienna** – typ powierzchni ekspozycyjnej, na której treści generowane są przy pomocy technologii elektronicznej, cyfrowej lub wykorzystującej inne nowoczesne technologie;

§ 3. Definicje przeznaczeń terenów. Przeznaczenie każdego terenu może być uszczegółowione w karcie terenu.

1. Zabudowa mieszkaniowa: **MW24 zabudowa mieszkaniowa intensywna - domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań.**

2. Zabudowa usługowa: **U33 zabudowa usługowa** komercyjna i publiczna, z wyłączeniem:

- 1) stacji paliw,
- 2) warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
- 3) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów.

3. Zabudowa mieszana mieszkaniowo-usługowa: **M/U32 zabudowa mieszkaniowo-usługowa** (zawierająca zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną).

4. Komunikacja:

- 1) **KD80 ulice dojazdowe;**
- 2) **KD81 ulice lokalne;**
- 3) **KX wydzielone ciągi:** piesze, pieszo-jezdne, pieszo-rowerowe, rowerowe, ulice o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i kołowym.

5. Na terenach transportu drogowego, o których mowa w ust. 4 pkt. 1, 2, 3, dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

§ 4. 1. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

2. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. 1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych i rowerów:

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc postojowych	
			dla samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	dla rowerów
			strefa C obszary zabudowy miejskiej	obszar całego miasta
			strefa nieograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	MIN. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	MIN. 0,9	MIN. 10
3.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MIN. 0,4	MIN. 0,2
4.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	MIN. 0,9	MIN. 3
5.	Hotele	1 pokój	MIN. 0,6	MIN. 0,1
6.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MIN. 1	MIN. 0,1
7.	Motele	1 pokój	MIN. 1	MIN. 0,1
8.	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej,	5 uczestników	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,1
9.	Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	10 łóżek	MIN. 0,9 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,1
10.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	MIN. 32	MIN. 20
11.	Targowiska	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	MIN. 50	MIN. 10
12.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	MIN. 15	MIN. 6
13.	Biura, urzędy poczty, banki - obiekty do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 5	MIN. 1
14.	Biura, urzędy poczty, banki - obiekty powyżej 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 1
15.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie - obiekty małe do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 1
16.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie - obiekty duże powyżej 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 1
17.	Kościóły, kaplice	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 12	MIN. 3
18.	Domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 2
19.	Kina	100 miejsc siedzących	MIN. 5	MIN. 4
20.	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MIN. 15	MIN. 2
21.	Muzea małe do 1000 m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej	1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej	MIN. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru	MIN. 10
22.	Muzea duże powyżej 1000 m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej	1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej	MIN. 20 + 0,3 m.p. dla autokaru	MIN. 8
23.	Centra muzealne	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 20 + 0,5 m.p. dla autokaru	MIN. 8
24.	Centra wystawienniczo-targowe	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	powierzchnia parkingowa min. 40% pow. użytkowej lub	MIN. 8

			80% pow. wystawienniczej lub min. 40 m-c/ 1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	
25.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 0,5	MIN. 3 szkoły podstawowe MIN. 5 gimnazja
26.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,0	MIN. 6
27.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,5 lub MIN. 4	MIN. 4 lub MIN. 6
28.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN. 3	MIN. 3
29.	Szpitale, kliniki	1 łóżko	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 0,1
30.	Rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 2	MIN. 1
31.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	MIN. 2	MIN. 0,2
32.	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	MIN. 2	0
33.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 4	MIN. 2
34.	Kryte pływalnie	100 m <sup>2</sup> pow. lustra wody	MIN. 5	MIN. 4
35.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	MIN. 2	MIN. 1

2. Dla funkcji nie wymienionych w ust. 1 powyższe wskaźniki stosuje się odpowiednio.

3. Ustala się następujący minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, z zastrzeżeniem ustępów 4, 5, 6, 7 :

Lp.	Ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Procentowy udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
1.	4÷100	4%
2.	101÷300	3%
3.	≥301	2%
4.	0÷3	Dopuszcza się miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

4. Ustalenia ustępu 3 nie dotyczą budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

5. Dla domów dziennego pobytu, warsztatów terapii zajęciowej minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 30%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

6. Dla domów stałego pobytu dla osób starszych, domów pomocy społecznej minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 20%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

7. Dla szpitali, klinik, przychodni i gabinetów lekarskich minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 10%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

**§ 6. Zasady dotyczące sposobu umieszczania nośników reklam i szyldów.**

1. Zakazuje się umieszczania:

- 1) nośników reklam i szyldów z powierzchnią ekspozycyjną świecąca zmienną;
- 2) nośników reklam na ogrodzeniach, balustradach, murach i konstrukcjach oporowych;
- 3) nośników reklam na budynkach za wyjątkiem ścian bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych.

## 2. Ustala się zasady lokalizacji wolnostojących nośników reklam:

- 1) W pasach drogowych i terenach do nich przyległych w zasięgu oddziaływania nośnika reklamy, ustala się minimalne odległości między wolnostojącymi nośnikami reklam o powierzchni ekspozycyjnej większej niż 3 m<sup>2</sup>:

Klasa drogi	Minimalna odległość (m)
D i niższe	50
L	70
Z	80
G	120
GP	130

- 2) Ustala się minimalną odległość równą 30 m, między wolnostojącymi nośnikami reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup> i słupami ogłoszeniowo-reklamowymi.

## 3. Ustala się zasady lokalizacji nośników reklam na obiektach:

- 1) na ścianach (budyneków) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się lokalizację nośników reklam:
- maksymalnie dwóch na jednej ścianie z zachowaniem jednakowej wielkości obu nośników,
  - o łącznej powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 80% powierzchni ściany, na której są umieszczane,
  - niewychodzących poza obrys ściany, na której są umieszczane;
- 2) dla kiosków i toalet publicznych dopuszcza się maksymalnie jeden nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup>;
- 3) na wiatach przystankowych dopuszcza się lokalizację maksymalnie trzech nośników reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup> każdy, pod warunkiem zachowania widoczności nadjeżdżającego pojazdu komunikacji zbiorowej i nazwy przystanku.

## 4. Ustala się zasady lokalizacji szyldów:

- 1) dla każdej prowadzonej w budynku działalności gospodarczej dopuszcza się na elewacji budynku jeden szyld równoległy do lica budynku o powierzchni do 3 m<sup>2</sup> i jeden szyld prostopadły do lica budynku o powierzchni do 0,5 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a i b;
- 2) szyldy umieszcza się wedle jednolitych reguł (forma, wielkość, długość wysięgnika oraz jednakowa wysokość umiejscowienia) w obrębie jednego budynku lub zespołu budynków z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b;
- 3) dopuszcza się przysłonięcie szyldami maksymalnie 20% powierzchni otworu okiennego;
- 4) szyldy lokalizuje się na elewacji budynku w poziomie kondygnacji, na której znajduje się zewnętrzne wejście do prowadzonej działalności, z zastrzeżeniem pkt 6. W przypadku, gdy budynek nie graniczy bezpośrednio z chodnikiem dopuszcza się lokalizację szyldu lub szyldów na ogrodzeniu lub w przedogródku posesji o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 0,5 m<sup>2</sup> każdy;
- 5) szyldy lokalizuje się w sposób uwzględniający podziały pionowe i poziome elewacji oraz inne charakterystyczne cechy i detale budynku lub zespołu budynków, nie powodując przy tym ich przesłaniania lub deformacji;
- 6) dla budynków usługowych o wysokości większej niż 15 m i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> :
- dopuszcza się dodatkowo po jednym szyldzie bez ustalania wielkości na każdej elewacji lub jej krawędzi z dachem z zastrzeżeniem, że nie jest ich więcej niż cztery i są przewidziane w projekcie budowlanym,
  - szyldy równoległe do lica budynku umieszcza się na elewacji na dowolnej wysokości w sposób zgrupowany i uporządkowany.

## § 7. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki.

1. Regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:

- 1) wolnostojących budynków usługowych;
- 2) budynków użyteczności publicznej;
- 3) budynków technicznych;
- 4) budowli i obiektów inżynierskich;
- 5) sztuki na elewacjach [np. murale, sgraffito, malatura, itp.];
- 6) ogrodzeń wynikających z wymogów technologicznych, bezpieczeństwa i przepisów odrębnych;
- 7) ogrodzeń placów budowy.

2. Regulacje planu w zakresie kolorystyki elewacji i kolorystyki dachów:

- 1) dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących o adresie). W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu dla całego zespołu budynków;
- 2) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem pkt 5. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 3) dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem pkt 5 i pkt 6 lub historyczne formy stolarki. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 4) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem pkt 5. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 5) dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach w obrębie jednego budynku dopuszcza się inny niż w pozostałej części budynku kolor i formę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem jednolitej wielkości, podziałów i koloru we wszystkich lokalach usługowych usytuowanych na parterze. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 6) dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę lub formy historyczne. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 7) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków.

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 8 terenów oznaczonych symbolami trzycyfrowymi od 001 do 008.

2. Dla każdego z w/w terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **001-M/U32** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ DOLNY REJON ULIC HALLERA I GRUDZIĄDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **0714**;

1. **Numer terenu: 001.**

2. **Powierzchnia terenu: 3,46 ha.**

3. **Przeznaczenie terenu: M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zawierającej zabudowę mieszkaniową MW24, o której mowa w §3 ust. 1 i usługową U33, o której mowa w §3 ust. 2.

4. **Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) garaże boksowe;
- 3) nadziemne budowle wielopiętrowe, jak parkingi lub magazyny wielopiętrowe.

**5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** istniejąca zajezdnia autobusowa.

**6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12 i 17;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy łączący teren 005-KX z obszarem wydzielonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” w terenie 006-KX;
- 3) na obszarze wydzielonym linią wewnętrznego podziału i oznaczonym literą „d”, jak na rysunku planu, ustala się przestrzeń publiczną dostępną wyłącznie dla ruchu pieszego i rowerowego, powiązaną z placem publicznym, o którym mowa w § 14 ust. 6 pkt 2;
- 4) zakaz lokalizacji parkingów w parterach budynków od strony terenów 005-KX, 006-KX, ul. Bolesława Chrobrego (poza granicami planu) i al. gen. Józefa Hallera (poza granicami planu);
- 5) zakaz lokalizacji dróg serwisowych pomiędzy obowiązującą linią zabudowy a linią rozgraniczającą od strony ul. Bolesława Chrobrego (poza granicami planu) i al. gen. Józefa Hallera (poza granicami planu);
- 6) pierzeje eksponowane wzdłuż obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, jak na rysunku planu;
- 7) dla pierzei eksponowanych, o których mowa w pkt 6, zastosować materiały szlachetne: kamień, klinkier, drewno, szkło itp.;
- 8) wzdłuż pierzei eksponowanych od strony terenu 006-KX wprowadzić maksymalną ilość przeszkleń i witryn w kondygnacji parteru;
- 9) dopuszcza się 2 budynki stanowiące dominanty kompozycyjne na obszarze wydzielonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu;
- 10) dla budynków stanowiących dominanty kompozycyjne, o których mowa w pkt 9, wprowadzić przeszklenia na co najmniej 65% powierzchni elewacji budynku;
- 11) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 12) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 z zastrzeżeniem pkt 15, i 16;
- 13) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo-reklamowe;
- 14) na ścianie (budynku) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się nośniki reklam o łącznej maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 24 m<sup>2</sup>;
- 15) dla pierzei eksponowanych, o których mowa w pkt 5 - zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 16) dla ścian przeszklonych - zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 17) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 18) w strefie ograniczeń nośników reklam, jak na rysunku planu, od skrzyżowania al. gen. Józefa Hallera (poza granicami planu) z ul. Bolesława Chrobrego (poza granicami planu) - zakaz lokalizacji nośników reklam widocznych z odcinków ulic w promieniu 110 m od tego skrzyżowania, z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2;
- 19) regulacje w zakresie estetyki jak w § 7.

**7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy:
  - a) maksymalne nieprzekraczalne:
    - w odległości 15 m od linii rozgraniczającej z terenem 005-KX, jak na rysunku planu,
    - w linii podziału wewnętrznego pomiędzy obszarami „c” i „d”, jak na rysunku planu,
  - b) obowiązujące:



- w odległości od 7,5 do 9,0 m od północno-zachodniej granicy obszaru objętego planem, jak na rysunku planu,
- w odległości od 6,5 do 22,0 m od wschodniej granicy obszaru objętego planem, jak na rysunku planu,
- na linii rozgraniczającej z terenem 006-KX do styków z nieprzekraczalną linią zabudowy, o której mowa w pkt 1 lit. a tiret drugie, jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:

a) minimalna: nie ustala się,

b) maksymalna - dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą:

- „a”: 80%,

- „b”: 35%,

- „c”: 50%,

- „d”: nie dotyczy;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą:

a) „a” i „c”: 0%,

b) „b”: 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,

c) „d”: 30% powierzchni przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 6 pkt 3.

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

a) minimalna: 0,

b) maksymalna - dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą:

- „a”: 12,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 10,0,

- „b”: 4,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 2,0,

- „c”: 5,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 3,5,

- „d”: 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0;

5) wysokość zabudowy:

a) minimalna: 8,0 m,

b) maksymalna - dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą:

- „a”: 40,0 m z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a tiret pierwsze i lit. b tiret pierwsze,

- „b”: 20,0 m z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a tiret drugie i lit. b tiret drugie,

- „c”: 26,0 m z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a tiret trzecie i lit. b tiret trzecie,

- „d”: nie dotyczy,

6) inne gabaryty obiektów:

a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku oraz na pokryciu najwyższego poziomu budowli wielopiętrowych, jak parkingi lub magazyny wielopiętrowe - dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą:

- „a”: 44,5 m n.p.m,

- „b”: 26,5 m n.p.m,

- „c”: 32,5 m n.p.m,

- „d”: nie dotyczy,

- b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą:
- „a”: 13,
  - „b”: 6 z zastrzeżeniem ust. pkt 9 lit a i b,
  - „c”: 8,
  - „d”: nie dotyczy,
- c) maksymalna wielkość powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnej dla dominant, o których mowa w ust. 6 pkt 9 – 800 m<sup>2</sup>,
- d) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: śródmiejska;
- 8) kształt dachu: dowolny;
- 9) inne:
- a) dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b”, jak na rysunku planu: dla zabudowy od strony al. gen. Józefa Hallera (poza granicami planu), ul. Bolesława Chrobrego (poza granicami planu) oraz od strony terenu 006-KX - szósta kondygnacja nadziemna wycofana od krawędzi piątej kondygnacji na odległość co najmniej 1,5 m;
  - b) wycofanie, o którym mowa w lit. a dotyczy także kondygnacji technicznych oraz urządzeń technicznych;
  - c) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,15 m<sup>2</sup> / 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań.

#### **8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

#### **9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) dostępność drogowa: od ul. Bolesława Chrobrego (poza granicami planu), od al. gen. Józefa Hallera (poza granicami planu) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
  - a) dla samochodów osobowych:
    - zabudowa mieszkaniowa: minimalnie 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie z zastrzeżeniem §5 ust. 3,
    - pozostałe funkcje: zgodnie z §5,
  - b) dla rowerów:
    - zabudowa mieszkaniowa: minimalnie 0,8 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
    - pozostałe funkcje: zgodnie z §5
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust.17 pkt 2 i 3;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

**10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

**11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- 1) szpaler drzew do utrzymania, uzupełnienia lub wprowadzenia - wzdłuż ul. Bolesława Chrobrego (poza granicami planu) i wzdłuż al. gen. Józefa Hallera (poza granicami planu), jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające naturalną wegetację;
- 2) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu, określonego w przepisach odrębnych;
- 4) w przypadku parkingów terenowych wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc parkingowych.

**12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2 i przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 6 pkt 3,

- 1) szerokość ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2: minimum 5 m;
- 2) mała architektura: dopuszcza się, w tym wymóg realizacji miejsc do siedzenia;
- 3) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 12, 13 i 18;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 16;
- 6) zieleń: dopuszcza się;
- 7) inne: dla przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 6 pkt 4 - posadzka z zastosowaniem materiałów kamiennych.

**13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

**14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.

**15. Stawka procentowa:** 30%.

**16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) teren położony w obszarze o zastrzonych warunkach ochrony ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” oraz „Zaspa” - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 2) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,66;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych (nie będących ściekami w rozumieniu ustawy prawo wodne) na terenie po uprzednim zgromadzeniu ich w zbiornikach szczelnych;
- 4) istniejący wodociąg o średnicy 300 mm – zakaz zabudowy w odległości do 1,50 m od skrajni wodociągu.

**18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

- 1) zaleca się lokalizację usług w parterach budynków wzdłuż pierzei eksponowanych, o których mowa w ust. 6 pkt 6;
- 2) zalecana lokalizacja ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, jak na rysunku planu;

- 3) istniejący kanał deszczowy 0,50 m – zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 4 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3 m;
- 4) obszar planu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 Żuławy Gdańskie;
- 5) wysoki poziom wód gruntowych;
- 6) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 7) na terenie mogą występować grunty zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi.

**§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ DOLNY REJON ULIC HALLERA I GRUDZIĄDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0714;**

**1. Numer terenu: 002.**

**2. Powierzchnia terenu: 2,70 ha.**

**3. Przeznaczenie terenu: M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zawierającej zabudowę mieszkaniową MW24, o której mowa w §3 ust. 1 i usługową U33, o której mowa w §3 ust. 2.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) garaże boksowe;
- 3) nadziemne budowle wielopoziomowe, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe.

**5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** istniejąca zajezdnia autobusowa.

**6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11 i 17;
- 2) na obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "a" wlot ciągu pieszojezdnego od ul. Grudziądzkiej (007-KD81), jak na rysunku planu,
- 3) zakaz lokalizacji parkingów w parterach budynków od strony terenu 006-KX, ul. Grudziądzkiej (007-KD81) i ul. Bolesława Chrobrego (poza granicami planu);
- 4) fronty usługowe w parterach budynków na odcinku co najmniej 50% długości elewacji wzdłuż obowiązujących linii zabudowy, jak na rysunku planu;
- 5) pierzeje eksponowane wzdłuż obowiązujących linii zabudowy, jak na rysunku planu;
- 6) dla pierzei eksponowanych, o których mowa w pkt 5, zastosować materiały szlachetne: kamień, klinkier, drewno, szkło itp.;
- 7) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 8) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 z zastrzeżeniem pkt 11 i 12;
- 9) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo-reklamowe;
- 10) na ścianie (budynku) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się nośniki reklam o łącznej maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 24 m<sup>2</sup>;
- 11) dla pierzei eksponowanych, o których mowa w pkt 5 - zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 12) dla ścian przeszklonych - zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 13) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 14) regulacje w zakresie estetyki jak w § 7.

**7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

## 1) linie zabudowy:

a) maksymalna nieprzekraczalna: w odległości od 4,5 do 11 m od zachodniej granicy obszaru objętego planem, jak na rysunku planu,

## b) obowiązujące:

- wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 006-KX, jak na rysunku planu,

- w odległości od 4,0 do 13,5 m od linii rozgraniczającej z terenem 007-KD81, jak na rysunku planu;

## 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:

a) minimalna: nie ustala się,

b) maksymalna - dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą:

- „a”: 35%,

- „b”: 80%;

## 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą:

a) „a”: 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,

b) „b”: 20% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;

## 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

a) minimalna: 0,

b) maksymalna - dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą:

- „a”: 4,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 2,0,

- „b”: 7,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 5,0;

## 5) wysokość zabudowy:

a) minimalna: 8,0 m,

b) maksymalna - dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą:

- „a”: 20,0 m z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a tiret pierwsze i lit. b tiret pierwsze,

- „b”: 26,0 m maksymalnie na 50% powierzchni obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego, na pozostałej powierzchni obszaru: 8,0 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a tiret drugie i lit. b tiret drugie;

## 6) inne gabaryty obiektów:

a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku oraz na pokryciu najwyższego poziomu budowli wielopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe - dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą:

- „a”: 27,5 m n.p.m,

- „b”: 33,0 m n.p.m maksymalnie na 50% powierzchni obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego, na pozostałej powierzchni obszaru: 15,5 m n.p.m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą:

- „a”: 6 z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a i b,

- „b”: 8, maksymalnie na 50% powierzchni obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego, na pozostałej powierzchni obszaru: 2,

c) dla budynków na obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b” maksymalna wielkość powierzchni całkowitej trzeciej kondygnacji nadziemnej i wyższych – 500 m<sup>2</sup>,

d) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;

7) formy zabudowy: śródmiejska;

8) kształt dachu: dowolny;

9) inne:

a) dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”: dla zabudowy od strony ul. Bolesława Chrobrego (poza granicami planu) , ul. Grudziądzkiej (007-KD81) i terenu 006-KX - szósta kondygnacja nadziemna wycofana od krawędzi piątej kondygnacji na odległość co najmniej 1,5 m;

b) wycofanie, o którym mowa w lit. a dotyczy także kondygnacji technicznych oraz urządzeń technicznych;

c) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,15 m<sup>2</sup> / 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań.

#### **8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) wielkość działki: dowolna;

2) szerokość frontu działki: dowolna;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

#### **9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) dostępność drogowa: od ul. Bolesława Chrobrego (poza granicami planu), od ul. Grudziądzkiej (007-KD81) poprzez projektowany wlot ciągu pieszko-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2;

2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:

a) dla samochodów osobowych:

- zabudowa mieszkaniowa: minimalnie 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie z zastrzeżeniem §5 ust. 3,

- pozostałe funkcje: zgodnie z §5,

b) dla rowerów:

- zabudowa mieszkaniowa: minimalnie 0,8 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,

- pozostałe funkcje: zgodnie z §5

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust.17 pkt 2 i 3;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

**10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** relikty dawnej zabudowy stanowiące wartość dla dziedzictwa kulturowego, odkryte w trakcie realizacji inwestycji należy zachować.

#### **11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**

1) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;

2) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu, określonego w przepisach odrębnych;

3) w przypadku parkingów terenowych wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc parkingowych.

12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy

13. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

14. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.

15. **Stawka procentowa:** 30%.

16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) teren położony w obszarze o zastrzonych warunkach ochrony ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” oraz „Zaspa” - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 2) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,75;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych (nie będących ściekami w rozumieniu ustawy prawo wodne) na terenie po uprzednim zgromadzeniu ich w zbiornikach szczelnych.

18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

- 1) istniejący ciepłociąg 2 x 400 mm – zaleca się umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3 m;
- 2) obszar planu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 Żuławy Gdańskie;
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 4) lokalizacja obozu pracy z okresu II wojny światowej.

**§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ DOLNY REJON ULIC HALLERA I GRUDZIĄDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0714;**

1. **Numer terenu:** 003.

2. **Powierzchnia terenu:** 2,42 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową MW24, o której mowa w §3 ust. 1 i usługową U33, o której mowa w §3 ust. 2.

4. **Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) garaże boksowe;
- 3) nadziemne budowle wielopoziomowe, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe.

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** istniejąca zajezdnia autobusowa.

6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11 i 17;
- 2) na obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "a" wlot ciągu pieszo-jezdnego od ul. Grudziądzkiej (007-KD81), jak na rysunku planu;
- 3) zakaz lokalizacji parkingów w parterach budynków od strony terenu 006-KX, ul. Grudziądzkiej (007-KD81) i al. gen. Józefa Hallera (poza granicami planu);

- 4) zakaz lokalizacji dróg serwisowych pomiędzy obowiązującą linią zabudowy a linią rozgraniczającą od strony al. gen. Józefa Hallera (poza granicami planu);
- 5) fronty usługowe w parterach budynków na odcinku co najmniej 50% długości elewacji, wzdłuż obowiązujących linii zabudowy od strony terenu 006-KX i ul. Grudziądzkiej (007-KD81), jak na rysunku planu;
- 6) pierzeje eksponowane wzdłuż obowiązujących linii zabudowy, jak na rysunku planu;
- 7) dla pierzei eksponowanych, o których mowa w pkt 6, zastosować materiały szlachetne: kamień, klinkier, drewno, szkło itp.;
- 8) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 9) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 z zastrzeżeniem pkt 12, 13 i 15;
- 10) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo-reklamowe;
- 11) na ścianie (budynku) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się nośniki reklam o łącznej maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 24 m<sup>2</sup>;
- 12) dla pierzei eksponowanych, o których mowa w pkt 6 - zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 13) dla ścian przeszklonych - zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 14) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 15) w strefie ograniczeń nośników reklam, jak na rysunku planu, od skrzyżowania al. gen. Józefa Hallera (poza granicami planu) z ul. Grudziądzką (007-KD81) - zakaz lokalizacji nośników reklam widocznych z odcinków ulic w promieniu 110 m od tego skrzyżowania, z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2;
- 16) regulacje w zakresie estetyki jak w § 7.

#### **7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy obowiązujące:
  - wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 006-KX, jak na rysunku planu,
  - w odległości od 0 do 13,5 m od linii rozgraniczającej z terenem 007-KD81, jak na rysunku planu,
  - w odległości od 6,5 do 21,5 m od wschodniej granicy obszaru objętego planem, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: nie ustala się,
  - b) maksymalna - dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą:
    - „a”: 35% ,
    - „b”: 80%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą:
  - a) „a”: 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
  - b) „b”: 20% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna - dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą:
    - „a”: 4,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 2,0,
    - „b”: 7,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 5,0;



## 5) wysokość zabudowy:

a) minimalna: 8,0 m,

b) maksymalna - dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą:

- „a”: 20,0 m z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a tiret pierwsze i lit. b tiret pierwsze,

- „b”: 26,0 m maksymalnie na 50% powierzchni obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego, na pozostałej powierzchni obszaru: 8,0 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a tiret drugie i lit. b tiret drugie;

## 6) inne gabaryty obiektów:

a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku oraz na pokryciu najwyższego poziomu budowli wielopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe - dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą:

- „a”: 27,0 m n.p.m ,

- „b”: 33,0 m n.p.m maksymalnie na 50% powierzchni obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego, na pozostałej powierzchni obszaru: 15,5 m n.p.m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą:

- „a”: 6 z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a i b,

- „b”: 8, maksymalnie na 50% powierzchni obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego, na pozostałej powierzchni obszaru: 2,

c) dla budynków na obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b” maksymalna wielkość powierzchni całkowitej trzeciej kondygnacji nadziemnej i wyższych – 500 m<sup>2</sup>

d) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;

## 7) formy zabudowy: śródmiejska;

## 8) kształt dachu: dowolny;

## 9) inne:

a) dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”: dla zabudowy od strony al. gen. Józefa Hallera (poza granicami planu), ul. Grudziądzkiej (007-KD81) i terenu 006-KX - szósta kondygnacja nadziemna wycofana od krawędzi piątej kondygnacji na odległość co najmniej 1,5 m;

b) wycofanie, o którym mowa w lit. a dotyczy także kondygnacji technicznych oraz urządzeń technicznych;

c) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,15 m<sup>2</sup> / 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań.**8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) wielkość działki: dowolna;

2) szerokość frontu działki: dowolna;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

**9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) dostępność drogowa: od ul. Grudziądzkiej (007-KD81) poprzez wlot ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, od al. gen. Józefa Hallera (poza granicami planu) zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:

a) dla samochodów osobowych:

- zabudowa mieszkaniowa: minimalnie 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie z zastrzeżeniem §5 ust. 3,

- pozostałe funkcje: zgodnie z §5,

b) dla rowerów:

- zabudowa mieszkaniowa: minimalnie 0,8 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
- pozostałe funkcje: zgodnie z §5

- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust.17 pkt 4 i 5;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

**10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** relikty dawnej zabudowy stanowiące wartość dla dziedzictwa kulturowego, odkryte w trakcie realizacji inwestycji należy zachować.

**11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- 1) szpaler drzew do utrzymania, uzupełnienia lub wprowadzenia - wzdłuż al. gen. Józefa Hallera (poza granicami planu), jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające naturalną wegetację;
- 2) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu, określonego w przepisach odrębnych;
- 4) w przypadku parkingów terenowych wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc parkingowych.

**12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.

**13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

**14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.

**15. Stawka procentowa:** 30%.

**16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) teren położony w obszarze o zastrzonych warunkach ochrony ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” oraz „Zaspa” - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 2) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,69;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych (nie będących ściekami w rozumieniu ustawy prawo wodne) na terenie po uprzednim zgromadzeniu ich w zbiornikach szczelnych.

**18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

- 1) zaleca się lokalizację usług w parterach budynków wzdłuż pierzei eksponowanej od strony al. gen. Józefa Hallera (poza granicami planu);
- 2) istniejący kanał deszczowy 0,50 m – zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 4 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3 m;
- 3) obszar planu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 Żuławy Gdańskie;
- 4) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 5) lokalizacja obozu pracy z okresu II wojny światowej.

**§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ DOLNY REJON ULIC HALLERA I GRUDZIĄDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0714;**

**1. Numer terenu: 004.**

**2. Powierzchnia terenu: 6,43 ha.**

**3. Przeznaczenie terenu: M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zawierającej zabudowę mieszkaniową MW24, o której mowa w §3 ust. 1 i usługową U33, o której mowa w §3 ust. 2.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) garaże boksowe;
- 3) nadziemne budowle wielopoziomowe, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe.

**5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** istniejąca stacja paliw przy al. gen. Józefa Hallera (poza granicami planu) na obszarze wydzielonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „f”.

**6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12 i 17;
- 2) na obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "e" wloty ciągów pieszo-jezdnych od ul. Grudziądzkiej (007-KD81), jak na rysunku planu;
- 3) ciąg pieszo-jezdny na obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „f”, łączący ul. Bolesława Chrobrego (poza granicami planu) z al. gen. Józefa Hallera (poza granicami planu);
- 4) na obszarze wydzielonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu, ustala się przestrzeń publiczną dostępną wyłącznie dla ruchu pieszego i rowerowego, powiązaną z chodnikiem w ul. Grudziądzkiej (007-KD81);
- 5) zakaz lokalizacji parkingów w parterach budynków od strony ul. Grudziądzkiej (007-KD81), ul. Bolesława Chrobrego (poza granicami planu) i al. gen. Józefa Hallera (poza granicami planu);
- 6) zakaz lokalizacji dróg serwisowych pomiędzy obowiązującą linią zabudowy a linią rozgraniczającą od strony al. gen. Józefa Hallera (poza granicami planu);
- 7) fronty usługowe w parterach budynków na odcinku co najmniej 50% długości elewacji, wzdłuż obowiązujących linii zabudowy od strony ul. Grudziądzkiej (007-KD81), jak na rysunku planu;
- 8) pierzeje eksponowane wzdłuż obowiązujących linii zabudowy, jak na rysunku planu;
- 9) dla pierzei eksponowanych, o których mowa w pkt 8, zastosować materiały szlachetne: kamień, klinkier, drewno, szkło itp.;
- 10) wzdłuż pierzei eksponowanej od strony ul. Grudziądzkiej (007-KD81) wprowadzić maksymalną ilość przeszkleń i witryn w kondygnacji parteru;
- 11) dopuszcza się budynki stanowiące dominanty kompozycyjne na obszarach wydzielonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b” i "d", jak na rysunku planu;

- 12) dla budynków stanowiących dominanty kompozycyjne, o których mowa w pkt 11, wprowadzić przeszklenia na co najmniej 65% powierzchni elewacji budynku;
- 13) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywoplotów;
- 14) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 z zastrzeżeniem pkt 17, 18 i 20;
- 15) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo-reklamowe;
- 16) na ścianie (budynku) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się nośniki reklam o łącznej maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 24 m<sup>2</sup>;
- 17) dla pierzei eksponowanych, o których mowa w pkt 7 - zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 18) dla ścian przeszklonych - zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 19) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 20) w strefie ograniczeń nośników reklam, jak na rysunku planu, od skrzyżowania al. gen. Józefa Hallera (poza granicami planu) z ul. Grudziądzką (007-KD81) oraz od skrzyżowania al. gen. Józefa Hallera (poza granicami planu) z ul. Wincentego Pstrowskiego (poza granicami planu) - zakaz lokalizacji nośników reklam widocznych z odcinków ulic w promieniu 110 m od tych skrzyżowań, z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2;
- 21) regulacje w zakresie estetyki jak w § 7;
- 22) na obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "f", w rejonie skrzyżowania ul. Grudziądzkiej (007-KD81) z al. gen. Józefa Hallera (poza granicami planu) - lokalizacja tablicy upamiętniającej obóz pracy z okresu II wojny światowej.

#### **7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy:
  - a) maksymalna nieprzekraczalna: w odległości od 4,0 do 11,0 m od zachodniej granicy obszaru objętego planem, jak na rysunku planu,
  - b) obowiązujące:
    - w odległości od 4,0 do 20,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 007-KD81, jak na rysunku planu,
    - w odległości od 6,5 do 7,0 m od wschodniej granicy obszaru objętego planem, jak na rysunku planu,
    - w linii podziału wewnętrznego pomiędzy obszarami „a” i „b”, jak na rysunku planu,
    - w linii podziału wewnętrznego pomiędzy obszarami „a” i „c”, jak na rysunku planu,
    - w linii podziału wewnętrznego pomiędzy obszarami „a” i „d”, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: nie ustala się,
  - b) maksymalna - dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą:
    - „a”: nie dotyczy,
    - „b” i „d”: 80%,
    - „c”: 90%,
    - „e”, „f” i „g”: 35%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą:
  - a) „a”: 30% powierzchni przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 6 pkt 4,
  - b) „b” i „d”: 0%,

- c) „c”, „e”, „f” i „g”: 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
- a) minimalna: 0,
- b) maksymalna - dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą:
- „a”: 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,
  - „b” i „d”: 12,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 10,0,
  - „c”: 4,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,5,
  - „e”: 4,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 2,5,
  - „f”: 4,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 2,0,
  - „g”: 3,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,5;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) minimalna - dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą:
- „a”: nie dotyczy,
  - „c”: 4,0 m,
  - „b”, „d”, „e”, „f”, „g” : 8,0 m,
- b) maksymalna - dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą:
- „a”: nie dotyczy,
  - „b” i „d”: 40,0 m z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a tiret drugie i lit. b tiret drugie,
  - „c”: 8,0 m z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a tiret trzecie i lit. b tiret trzecie,
  - „e”: 26,0 m z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a tiret czwarte i lit. b tiret czwarte,
  - „f”: 20,0 m z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a tiret piąte i lit. b tiret piąte,
  - „g”: 13,0 m z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a tiret szóste i lit. b tiret szóste;
- 6) inne gabaryty obiektów:
- a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku oraz na pokryciu najwyższego poziomu budowli wielopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe - dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą:
- „a”: nie dotyczy,
  - „b” i „d”: 47,5 m n.p.m.,
  - „c”: 15,5 m n.p.m.,
  - „e”: 33,5 m n.p.m.,
  - „f”: 28,5 m n.p.m.,
  - „g”: 21,5 m n.p.m.,
- b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą:
- „a”: nie dotyczy,
  - „b” i „d”: 13,
  - „c”: 2,
  - „e”: 8 z zastrzeżeniem pkt 9 lit a i b,
  - „f”: 6 z zastrzeżeniem pkt 9 lit a i b,

- „g”: 4,

- c) maksymalna wielkość powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnej dla dominant, o których mowa w ust. 6 pkt 11 – 800 m<sup>2</sup>,
- d) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: śródmiejska;
- 8) kształt dachu: dowolny;
- 9) inne:
  - a) dla obszarów wydzielonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „e” i „f”: dla zabudowy od strony al. gen. Józefa Hallera (poza granicami planu), ul. Bolesława Chrobrego (poza granicami planu) i od strony ul. Grudziądzkiej (007-KD81) - szósta kondygnacja nadziemna i wyższe wycofane od krawędzi piątej kondygnacji na odległość co najmniej 1,5 m;
  - b) wycofanie, o którym mowa w lit. a dotyczy także kondygnacji technicznych oraz urządzeń technicznych;
  - c) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,15 m<sup>2</sup> / 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań.

#### **8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

#### **9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) dostępność drogowa: od ul. Bolesława Chrobrego (poza granicami planu), od al. gen. Józefa Hallera (poza granicami planu) zgodnie z przepisami odrębnymi, od ul. Grudziądzkiej (007-KD81) poprzez wloty ciągów pieszo-jezdných, o których mowa w ust. 6 pkt 2, od ul. Dźwigowej (008-KD80) wyłącznie do działki nr 13/4 obręb 43 (określonej geodezyjnie zgodnie ze stanem na dzień 08.06.2015 r.) z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 7.
- 2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
  - a) dla samochodów osobowych:
    - zabudowa mieszkaniowa: minimalnie 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie z zastrzeżeniem §5 ust. 3,
    - pozostałe funkcje: zgodnie z §5,
  - b) dla rowerów:
    - zabudowa mieszkaniowa: minimalnie 0,8 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
    - pozostałe funkcje: zgodnie z §5.
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust.17 pkt 4 i 5;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

**10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** relikty dawnej zabudowy stanowiące wartość dla dziedzictwa kulturowego, odkryte w trakcie realizacji inwestycji należy zachować.

**11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- 1) szpaler drzew do utrzymania, uzupełnienia lub wprowadzenia:
  - a) wzdłuż al. gen. Józefa Hallera (poza granicami planu), jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające naturalną vegetację,
  - b) wzdłuż południowej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające naturalną vegetację;
- 2) w przypadku parkingów terenowych wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc parkingowych;
- 3) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 4) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu, określonego w przepisach odrębnych.

**12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 3 i przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 6 pkt 4:

- 1) mała architektura: dopuszcza się, w tym dla przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 6 pkt 4 - wymóg realizacji wodnego obiektu (np. wodotrysku) i miejsc do siedzenia;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 14 i 15;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 19;
- 5) zieleń: dopuszcza się;
- 6) inne: dla przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 6 pkt 4 - posadzka z zastosowaniem materiałów kamiennych.

**13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

**14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.

**15. Stawka procentowa:** 30%.

**16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) przeważająca część terenu, jak na rysunku planu, położona w obrębie obszaru o zastrzonych warunkach ochrony ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” oraz "Zaspa" - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) południowo-wschodnia część terenu, jak na rysunku planu, położona w terenie ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych "Czarny Dwór" oraz "Zaspa" - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 2) dla obszarów wydzielonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „e” i „f”: dla zabudowy od strony al. gen. Józefa Hallera (poza granicami planu), ul. Bolesława Chrobrego (poza granicami planu) i od strony ul. Grudziądzkiej (007-KD81) - szósta kondygnacja nadziemna i wyższe wycofane od krawędzi piątej kondygnacji na odległość co najmniej 1,5 m;
- 3) wycofanie, o którym mowa w pkt 2 dotyczy także kondygnacji technicznych oraz urządzeń technicznych;
- 4) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,75;

- 5) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych (nie będących ściekami w rozumieniu ustawy prawo wodne) na terenie po uprzednim zgromadzeniu ich w zbiornikach szczelnych;
- 6) istniejący wodociąg o średnicy 300 mm – zakaz zabudowy w odległości do 1,50 m od skrajni wodociągu;
- 7) dostępność drogowa od ul. Dźwigowej (008-KD80) do działki nr 13/4 obręb 43 może służyć również do obsługi działki nr 13/9 obręb 43 (określonej geodezyjnie zgodnie ze stanem na dzień 08.06.2015 r.) jedynie w przypadku wspólnego zagospodarowania działek 13/4 i 13/9 obręb 43.

#### **18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

- 1) zaleca się lokalizację usług w parterach budynków wzdłuż pierzei eksponowanej od strony al. gen. Józefa Hallera (poza granicami planu);
- 2) istniejący ciepłociąg 2 x 400 mm – zaleca się umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3 m;
- 3) obszar planu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 Żuławy Gdańskie;
- 4) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 5) zalecana lokalizacja ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 3, jak na rysunku planu;
- 6) lokalizacja obozu pracy z okresu II wojny światowej.

**§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 005-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ DOLNY REJON ULIC HALLERA I GRUDZIĄDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0714;**

**1. Numer terenu: 005.**

**2. Powierzchnia terenu: 0,09 ha.**

**3. Przeznaczenie terenu: KX - teren placu publicznego.**

**4. Funkcje wyłączone:** nie ustala się.

**5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.

**6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11 i 12;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 4) w strefie ograniczeń nośników reklam, jak na rysunku planu, od skrzyżowania al. gen. Józefa Hallera (poza granicami planu) z ul. Bolesława Chrobrego (poza granicami planu) - zakaz lokalizacji nośników reklam widocznych z odcinków ulic w promieniu 110 m od tego skrzyżowania, z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2;
- 5) zakaz grodzenia od strony ul. Bolesława Chrobrego (poza granicami planu), od strony al. gen. Józefa Hallera (poza granicami planu) oraz w miejscu połączenia z ciągiem pieszo-rowerowym, o którym mowa w § 9 ust. 6 pkt 2;

**7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.

**8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie dotyczy.

**9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) dostępność drogowa: od ul. Bolesława Chrobrego (poza granicami planu);
- 2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
  - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,
  - b) dla rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;



- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

**10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

**11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- 1) zachowanie minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) ) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

**12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) mała architektura: obowiązkowa, w tym wymóg realizacji miejsc do siedzenia;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 2 i 4;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3;
- 5) zieleń: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11;
- 6) inne: posadzka z zastosowaniem materiałów kamiennych.

**13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

**14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.

**15. Stawka procentowa:** 30%.

**16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) teren położony w obszarze o zastrzonych warunkach ochrony ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” oraz „Zaspa” - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację elementów wystawiennictwa plenerowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z obsługą imprez sezonowych w czasie ich trwania;
- 4) istniejący wodociąg o średnicy 300 mm – zakaz zabudowy w odległości do 1,50 m od skrajni wodociągu.

**18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**obszar planu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 Żuławy Gdańskie.

**§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 006-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ DOLNY REJON ULIC HALLERA I GRUDZIĄDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0714;**

**1. Numer terenu: 006.****2. Powierzchnia terenu: 1,41 ha.****3. Przeznaczenie terenu: KX** - teren wydzielonego ciągu pieszo-rowerowego i placu publicznego.**4. Funkcje wyłączone:** nie ustala się.**5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.**6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11 i 12;
- 2) ustala się plac publiczny dostępny wyłącznie dla ruchu pieszego i rowerowego na obszarze wydzielonym linią wewnętrznego podziału i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu;
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6;
- 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo-reklamowe;
- 5) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 6) zakaz grodzenia od strony ul. Bolesława Chrobrego (poza granicami planu), od strony al. gen. Józefa Hallera (poza granicami planu), od strony ul. Grudziądzkiej (007-KD81) oraz w miejscu połączenia z ciągiem pieszo-rowerowym, o którym mowa w § 9 ust. 6 pkt 2;

**7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.**8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie dotyczy.**9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) dostępność drogowa: od ul. Bolesława Chrobrego (poza granicami planu), od al. gen. Józefa Hallera (poza granicami planu) zgodnie z przepisami odrębnymi, od ul. Grudziądzkiej (007-KD81);
- 2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
  - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,
  - b) dla rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

**10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** relikty dawnej zabudowy stanowiące wartość dla dziedzictwa kulturowego, odkryte w trakcie realizacji inwestycji należy zachować.

**11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- 1) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia jak na rysunku planu z minimalnym udziałem 50% powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

**12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) mała architektura:

- a) dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a” - obowiązkowa, w tym wymóg realizacji wodnego obiektu (np. wodotrysku) i miejsc do siedzenia,
  - b) dla pozostałego obszaru - dopuszcza się, w tym wymóg realizacji miejsc do siedzenia;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 3 i 4;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
  - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 5;
  - 5) zieleń: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11 pkt 1 i 2;
  - 6) inne: dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a” - posadzka z zastosowaniem materiałów kamiennych.

**13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

**14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.

**15. Stawka procentowa:** 30%.

**16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) teren położony w obszarze o zastrzonych warunkach ochrony ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” oraz „Zaspa” - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) północno-zachodnia część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze ochrony ścisłej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” oraz „Zaspa” - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację elementów wystawiennictwa plenerowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z obsługą imprez sezonowych w czasie ich trwania.

**18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

- 1) zaleca się lokalizację szpalerów drzew;
- 2) istniejące kanały sanitarne o średnicach 0,80 x 1,20 m i 0,60 x 0,90 m – zaleca się pas wolny od nasadzeń zielenią wysoką co najmniej 2,0 m od skrajni kanału;
- 3) obszar planu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 Żuławy Gdańskie;
- 4) lokalizacja obozu pracy z okresu II wojny światowej.

**§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 007-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ DOLNY REJON ULIC HALLERA I GRUDZIĄDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0714;**

**1. Numer terenu: 007.**

**2. Powierzchnia terenu: 0,61 ha.**

**3. Klasa i nazwa ulicy: KD81 teren ulicy lokalnej - ul. Grudziądzka.**

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 17,5 m do 54,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona do wlotów ciągów pieszo-jezdných, jak na rysunku planu;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ul. Bolesława Chrobrego (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z al. gen. Józefa Hallera (poza granicami planu).

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

**7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:** maksymalne zachowanie szpaleru drzew.

**8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.

**9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

**10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 z zastrzeżeniem pkt 3 i 5;
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklam w obrębie skrzyżowań, z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2 i 3;
- 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup>;
- 5) zakaz lokalizacji nośników reklam na obiektach, z wyłączeniem § 6 ust. 3 pkt 2 i 3.
- 6) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 7) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 8) zielen: dopuszcza się;
- 9) w strefie ograniczeń nośników reklam, jak na rysunku planu, od skrzyżowania al. gen. Józefa Hallera (poza granicami planu) z ul. Grudziądzką (007-KD81) - zakaz lokalizacji nośników reklam widocznych z odcinków ulic w promieniu 110 m od tego skrzyżowania, z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2 i 3.

**11. Stawka procentowa:** 30%.

**12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) teren położony w obszarze o zastrzonych warunkach ochrony ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” oraz „Zaspa” - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

**13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie dotyczy.

**14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

- 1) obszar planu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 Żuławy Gdańskie;
- 2) lokalizacja obozu pracy z okresu II wojny światowej.

**§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 008-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ DOLNY REJON ULIC HALLERA I GRUDZIĄDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0714;**

**1. Numer terenu: 008.**

**2. Powierzchnia terenu: 0,04 ha.**

**3. Klasa i nazwa ulicy: KD80 teren ulicy dojazdowej - odcinek ul. Dźwigowej.**

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 11,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z zastrzeżeniem ust. 13;
- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik z zastrzeżeniem ust. 13.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ul. Wincentego Pstrowskiego (poza granicami planu).

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

**7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:** stosuje się zasady ogólne.

**8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.

**9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

**10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 z zastrzeżeniem pkt 3 i 5;
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklam w obrębie skrzyżowań,
- 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup>;
- 5) zakaz lokalizacji nośników reklam na obiektach,
- 6) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 7) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 8) zielen: dopuszcza się.

**11. Stawka procentowa:** 30%.

**12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) teren położony w obszarze o zastrzonych warunkach ochrony ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” oraz „Zaspa” - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

**13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się przekrój bez wyodrębnionej jezdni i chodników.

**14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** obszar planu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 Żuławy Gdańskie.

**§ 17.** Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Dolny rejon ulic Hallera i Grudziądzkiej w mieście Gdańsku w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Gdańska

**Bogdan Oleszek**

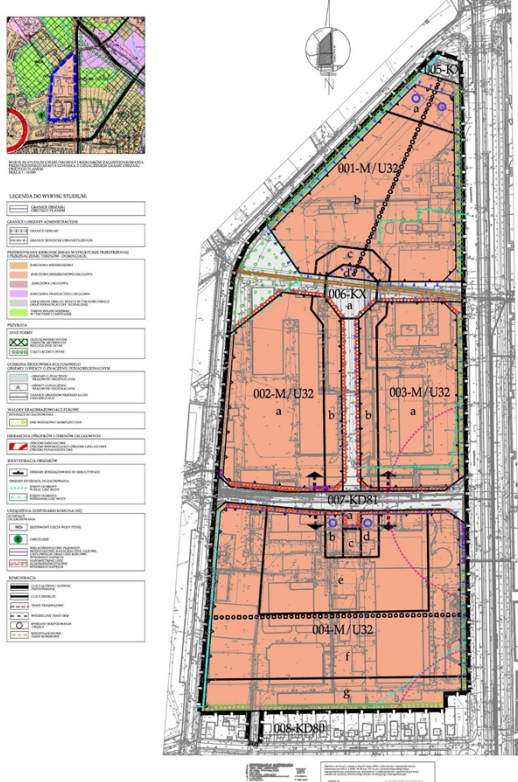
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLI/1121/17  
 Rady Miasta Gdańska  
 z dnia 29 czerwca 2017 r.

**Cześć graficzna - rysunek planu**

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 WRZESZCZ DOLNY REJON ULIC HALLERA I GRUDZIAŹKIEJ  
 W MIEŚCIE GDANSKU

**0714**

SKALA 1:1000



**OZNACZENIA:**

**USTALENIA PLANU**

	Czynsz obszaru objętego planem
	Linie rozgraniczające budynki w obrębie zabudowy i oznaczenia lub użytych zasadach zagospodarowania
	Oznaczenia terenu wydziałowych obszarów gospodarczych przewidzianych do zabudowy biurowo-usługowej, biurowo-usługowo-obsługowo-handlowej, biurowo-usługowo-usługowo-handlowej
	Tereny usługowe
	Tereny usług biurowych
	Tereny usług biurowych
	Tereny wydziałowych obszarów planowych, planów urbanistycznych, planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego i planów zagospodarowania przestrzennego
	Linie podziału nieruchomości składek
	Linie obrębikowe obszaru zabudowy
	Linie obrębikowe linii zabudowy
	Chwyłki liniowe zabudowy
	Mikromesh nierozdzielalne linii zabudowy
	Tereny zielonkowe
	Linie zabudowy
	Stopynie skrajne do utrzymania, brzożycia lub wprowadzenia
	Zakazy do utrzymania lub wprowadzenia
	Wzory ciągów pieszo-jezdnych
	Czynniki strefy ograniczeń warunków lokalnych i urbanistycznych
	Czynniki wyznaczące

**ELEMENTY WYKAZUCE**

	Czynniki wyznaczące w obszarze planu
	Czynniki wyznaczące w obszarze planu
	Linie graniczne kanałów nawodnienia
	Linie granice dróg
	Linie granice dróg
	Linie granice dróg
	Zakazy lokalizacji drogowych elementów kompozycyjnych
	Zakazy lokalizacji dróg pieszo-jezdnich
	Zakazy lokalizacji dróg pieszo-jezdnich

**WYKAZ ELEMENTÓW**

	001-M/U32
	002-M/U32
	003-M/U32
	004-M/U32
	006-KX
	007-KD81
	008-KD81

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLI/1121/17

Rady Miasta Gdańska

z dnia 29 czerwca 2017 r.

## Załącznik 2

### Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

I. Po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu (w dniach od 28 października 2016 roku do 29 listopada 2016 roku) w ustawowym terminie tj. do 13.12.2016 do projektu planu uwagi wniesli:

1. **Marek i Maria Juszcak, Gdańsk, pismo z dn. 28.11.2016r.**

#### Treść uwag do projektu planu

*1.1. „Osiedle „Domków Fińskich” powstało w 1948 r., w pierwotnym kształcie wszystkie domki mają lekką konstrukcję drewnianą, istnieje możliwość uszkodzenia lub nadwyrężenia konstrukcji podczas zbyt blisko prowadzonych prac budowlanych. W bezpośrednim sąsiedztwie działek należących do mieszkańców ul. Pstrowskiego leży ciąg żelbetowych bunkrów z czasów II wojny światowej oraz podziemnych konstrukcji obozu pracy, które podczas inwestycji trzeba by było skuwać.*

*(...) Ze względu na pogorszenie komfortu życia postulujemy o minimalną odległość 15m od granicy działek (red. przy ul. Pstrowskiego) oraz maksymalną wysokość 3 kondygnacji w pierwszej linii zabudowy”*

*Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.*

*Uzasadnienie rozpatrzenia:*

Istniejące budynki przy ul. Pstrowskiego (tzw. osiedle domków Fińskich) mają wysokość ok. 7,5m i znajdują się w odległości ok. 15 m od granicy planu.

Procedowany plan zakłada stopniowanie wysokości zabudowy z obniżaniem parametrów urbanistycznych w kierunku granicy z zabudową jednorodzinną przy ul. Pstrowskiego (południowa granica obszaru objętego planem) - na styku z istniejącą zabudową plan daje możliwość realizacji budynków o maksymalnej wysokości 13m (i ograniczeniem do czterech kondygnacji) w celu harmonijnego dostosowania przyszłej zabudowy do istniejących budynków (przy ul. Pstrowskiego) przy zachowaniu miejskiego charakteru Wrzeszcza Dolnego. Plan nie określa odległości przyszłej zabudowy od południowej granicy obszaru planu. Odległość ta będzie zależna od rodzaju planowanej inwestycji oraz sposobu zagospodarowania i wynikać będzie z przepisów odrębnych (m.in. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). Ponadto w planie został uwzględniony wniosek zarządu Dzielnicy Wrzeszcz Dolny z dnia 4 lipca 2016 i wzdłuż południowej granicy planu (na styku z istniejącą zabudową przy ul. Pstrowskiego) został ustalony szpaler drzew do utrzymania i wprowadzenia, który będzie stanowił naturalny bufor na styku istniejącej i potencjalnej nowej zabudowy.

Na etapie występowania o pozwolenie na budowę, przyszły inwestor (na podstawie projektu budowlanego i wymaganych uzgodnień) zobowiązany jest do spełnienia wymagań dotyczących realizacji obiektów budowlanych określonych w przepisach odrębnych (m.in. rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) oraz ograniczenia uciążliwości oddziaływania prowadzonych prac na tereny sąsiednie ze względu na ponoszoną odpowiedzialność za ewentualne szkody.

Należy także wspomnieć, że postulowane w uwadze ustalenie linii zabudowy w odległości 15m od południowej granicy obszaru objętego planem skutkowałoby wyłączeniem z zabudowy terenu (będącego własnością prywatną) o powierzchni ok. 4080m<sup>2</sup>. Następstwem tego byłyby roszczenia w stosunku do gminy o nieuzasadnione przepisami ograniczenie zagospodarowania i zabudowy działki własnej.



Plan nie przesądza sposobu realizacji przyszłej zabudowy ani nie określa jakie elementy obecnego zagospodarowania wymagają rozbiórki. Ponadto ustalenie linii zabudowy w odległości o jaką wnioskuje składający uwagę nie gwarantuje, że inwestor nie usunie części istniejących obiektów (w tym także wspomnianych w uwadze fragmentów bunkrów czy pozostałości obozu pracy) w związku z nowym zagospodarowaniem.

Kwestia usuwania czy pozostawienia pozostałości bunkrów nie jest regulowana zapisami planu. Przyszły inwestor będzie zobowiązany do zabezpieczenia istniejącej zabudowy a dopiero na etapie pozwolenia na budowę zostanie określone jakie elementy będą pozostawione bądź poddane rozbiórce.

**1.2. „(...) Biuro rozwoju Gdańska nie dba o mieszkańców już mieszkających i projektanci wydają warunki zabudowy nie do przyjęcia przez mieszkańców ul. Pstrowskiego tylko w interesie dużych korporacji (...)”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Na obszarze planu w sąsiedztwie ul. Pstrowskiego dominuje zabudowa i zagospodarowanie związane z prowadzoną do tej pory działalnością produkcyjno-usługowo-składową - budynki głównie 2-kondygnacyjne o niskich walorach architektonicznych. Niewielki jest udział powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ większość terenu jest utwardzona a poprzez gradzenie niedostępna dla okolicznych mieszkańców.

W chwili obecnej na obszarze objętym granicami planu nie obowiązują plany miejscowe a parametry nowej zabudowy są wydawane w formie decyzji o warunkach zabudowy indywidualnie do każdej działki budowlanej bez ustalania elementów kompozycji urbanistycznej (w tym przestrzeni publicznych, urządzonej zieleni, powiązań komunikacyjnych itd.) oraz bez określania jakości używanych materiałów (co ma bezpośredni wpływ na estetykę przyszłej zabudowy).

Podstawowym celem przystąpienia do przedmiotowego było umożliwienie przekształcenia funkcjonalno-przestrzennego tego przemysłowego terenu w kierunku bardziej przyjaznej i charakterystycznej dla Wrzeszcza zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Ponadto z myślą o obecnych mieszkańcach z tego rejonu w przedmiotowym planie zostały ustalone przestrzenie publiczne o pow. ok 1,5 ha z zielenią towarzyszącą i małą architekturą, place miejskie z fontannami, a także wymóg realizacji usług nieuciążliwych w parterach nowej zabudowy. W planie znalazł się także wymóg realizacji zieleni rekreacyjnej w ilości nie mniejszej niż 0,15m<sup>2</sup> na każdy 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań. Podsumowując, wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej (w miejsce obiektów o charakterze przemysłowym) z zielenią rekreacyjną, przestrzeniami publicznymi i usługami nieuciążliwymi w parterach poprawi znacznie standard zamieszkiwania okolicznych mieszkańców, jak również jest zgodne z ideą rozwoju miasta do wewnątrz. Polityka rozwoju Gdańska w kierunku miasta bardziej zwartej została wskazana w strategicznych dokumentach uchwalonych przez Radę Miasta Gdańska, w Strategii Miasta Gdańska 2030+ (Programy Operacyjne) oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (miasto zwarte, związane z mniejszymi kosztami jego utrzymania i konserwacji). Priorytetem w działaniach budowy miasta kompaktowego (polityka rozwoju miasta do wewnątrz) jest ograniczanie rozwoju suburbiów, promocja transportu zbiorowego, rewitalizacja już zrealizowanych dzielnic wymagających poprawy funkcjonowania, jak również skupianie rozwoju funkcji miejskich w bliskim sąsiedztwie węzłów transportu publicznego oraz polepszenie jakości i funkcjonowania przestrzeni publicznych. Za promowaniem modelu miasta krótkich odległości, przemawia między innymi ograniczanie potrzeb wykorzystywania indywidualnego transportu samochodowego, zmniejszone zużycie energii, lepszy poziom usług transportu publicznego, ogólne ekonomiczniejsze wykorzystanie infrastruktury, co przekłada się również na jednostkowy koszt jej utrzymania jaki ponosi każdy mieszkaniec miasta. Powyższe czynniki wpływają na wyższą jakość życia i stworzenie sprzyjających warunków do zwiększenia działalności gospodarczej i handlowej.

Ze względu na występujący w tym rejonie zróżnicowany charakter zabudowy, w planie zastosowano zasadę stopniowania wysokości zabudowy z obniżaniem parametrów urbanistycznych w kierunku granicy z zabudową jednorodzinną przy ul. Pstrowskiego.

**2. Marta Bujnowska, Gdańsk, pismo z dn. 28.11.2016r. (data wpływu 30.11.2016r.)**

**Treść uwag do projektu planu**

**2.1. „Teren powyższy (red. obszar oznaczony literą „g”) graniczy bezpośrednio z moimi działkami o numerach 0043.32/5 i 0043.36, gdzie na jednej z nich znajduje się dom z 1948 roku o konstrukcji drewnianej osadzony na lekkich fundamentach. Obawiam się, że prowadzenie prac budowlanych tj. głębokich wykopów pod garaże podziemne w odległości 4m od granicy mojej działki może doprowadzić do poważnych uszkodzeń konstrukcji domu.**

**(...) Istnieje poważna obawa, że przy założeniu, że budynek ten (red. zlokalizowany na działce 13/4, obręb 43) będzie wyburzany a na jego miejsce wybudowane zostaną bloki mieszkalne z garażami podziemnymi dojdzie do poważniejszych uszkodzeń mojego budynku.**

**(...) proszę (...) o odsunięcie budynków od granicy mojej działki o przynajmniej 15m.”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Uzasadnienie jak w pkt 1.1.

**2.2. „Zwracam również uwagę na wysokość planowanych 13 m budynków na obszarze „g”. Domy „fińskie” na naszej dzielnicy są wysokości 7 m. Budowa dwukrotnie większych domów w bliskiej odległości wpłynie niekorzystnie na estetykę architektury oraz obniży komfort mieszkańców, gdyż nikt nie czuje się dobrze jeśli sąsiad zagląda prosto w okna.**

**Dlatego też proszę o uwzględnienie w planie moich uwag i podjęcie decyzji o niższej zabudowie (2-3 kondygnacje) na obszarze „g”. ”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Procedowany plan zakłada stopniowanie wysokości zabudowy z obniżaniem parametrów urbanistycznych w kierunku granicy z zabudową jednorodzinną przy ul. Pstrowskiego (południowa granica obszaru objętego planem) - na styku z istniejącą zabudową plan daje możliwość realizacji budynków o maksymalnej wysokości 13m (i ograniczeniem do czterech kondygnacji) w celu harmonijnego dostosowania przyszłej zabudowy do istniejących budynków (przy ul. Pstrowskiego) przy zachowaniu miejskiego charakteru Wrzeszcza Dolnego.

Kwestie walorów widokowych są sprawą indywidualnych odczuć estetycznych i jako takie niezwykle trudne do obiektywnej oceny.

Nie jest natomiast przedmiotem planu regulacja kwestii przesłaniania.

Nowa zabudowa musi być zgodna z aktami prawnymi wyższego rzędu, które dokładnie określają odległości od sąsiedniej zabudowy w związku z przesłanianiem, nasłonecznieniem, bezpieczeństwem pożarowym, minimalnymi odległościami od granicy działek itd. Plan nie określa kwestii estetyki architektury (która jest zagadnieniem subiektywnym i wynika z jakości projektu architektoniczno-budowlanego) natomiast zawiera szereg zapisów związanych z architekturą i urbanistyką, które w odróżnieniu od decyzji o warunkach zabudowy mają na celu stworzenie spójnego fragmentu tkanki miejskiej.

### **3. „Polmozbyt” sp. z o.o., Gdańsk, pismo z dn. 08.12.2016 r.**

**Treść uwag do projektu planu**

**3.1. „Przyjęta w planie intensywność zabudowy w strefie „f” i „g” dla kondygnacji nadziemnych jest za niska, niezgodna z naszymi planami inwestycyjnymi. Przewidywana przez nas intensywność kondygnacji nadziemnych to 2.5. Dla kondygnacji naziemnych w strefie „g” proponujemy 6 kondygnacji natomiast dla strefy „f” 8 kondygnacji nadziemnych”.**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Procedowany plan zakłada stopniowanie wysokości zabudowy z obniżaniem parametrów urbanistycznych w kierunku granicy z istniejącymi budynkami jednorodzinnymi przy ul. Pstrowskiego (które mają wysokość ok. 7,5 m). Na obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „g” (przy południowej granicy obszaru objętego planem) dopuszcza się realizację budynków

o maksymalnej wysokości 13m (i ograniczeniem do czterech kondygnacji) w celu harmonijnego dostosowania przyszłej zabudowy do istniejących budynków (przy ul. Pstrowskiego) przy zachowaniu miejskiego charakteru Wrzeszcza Dolnego.

Ustalone w planie wskaźniki intensywności zabudowy o wartościach (dla kondygnacji nadziemnych): 2,0 dla obszaru „f” i 1,5 dla obszaru „g” oraz dopuszczone maksymalne wysokości zabudowy o wartościach: 20m dla obszaru „f” i 13m umożliwiają realizację intensywnej zabudowy miejskiej przy jednoczesnym poszanowaniu sąsiedztwa z zabudową ekstensywną przy ul. Pstrowskiego. Podczas pracy nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego brane są pod uwagę wszystkie wnioski i uwarunkowania w celu stworzenia spójnego fragmentu tkanki miejskiej z uwzględnieniem zarówno interesu prywatnego jak i publicznego przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego.

**3.2. „W projekcie planu, w karcie terenu 004-M/U32 zlokalizowano ciąg pieszo-jezdny, którego realizacja nie jest możliwa na naszym terenie. Nie przewidujemy możliwości dostępu do terenu osobom trzecim poza godzinami pracy obiektów handlowych znajdujących się na naszym terenie. Rozwiązanie takie jest niezgodne z charakterem prowadzonej przez nas działalności. Teren jest obsługiwany od strony północnej ulicą Grudziądzką 007 KD 81 w odległości niespełna 100 metrów oraz od strony południowej ulicą Pstrowskiego biegnącą zaledwie 50 metrów od naszych działek. Wobec powyższych faktów mija się z celem dublowanie komunikacji. Wnosimy o usunięcie ciągu z naszego terenu bądź przeniesienie w inne miejsce”.**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Odległość między ul. Grudziądzką i ul. Pstrowskiego wynosi ok. 270 m. Ustalenie w planie ciągu pieszo-jezdnego łączącego ul. Bolesława Chrobrego z al. gen. J. Hallera w terenie 004-M/U32 ma na celu zwiększenie dostępności do terenu w przyszłym zagospodarowaniu, jak również ograniczenie groźby przyszłych inwestycji. Plan w ust. 6 pkt 3 ustala tryb połączenia, o którym mowa wyżej na obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „f”, natomiast jego przebieg wskazany na rysunku planu jest zalecanym (ust.18 pkt 5). Oznacza to, że ciąg zaznaczony na rysunku planu może mieć inny przebieg, co jest przedmiotem uwagi.

Plan miejscowy określa przyszły sposób zagospodarowania i warunków zabudowy, a istniejące zainwestowanie może być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania zgodnie z planem, na podstawie art. 35 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**4. Sławomir Kalwasiński, Przewodniczący Rady Dzielnicy Wrzeszcz Dolny, Uchwała Nr XVIII/42/2016 Rady Dzielnicy Wrzeszcz Dolny z dn. 7.12.2016 r., Gdańsk, (data wpływu 12.12.2016 r.)**

**Treść uwag do projektu planu**

**4.1. „Rada Dzielnicy wyraża sprzeciw na niedostosowane do charakteru Dolnego Wrzeszcza parametrów dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności na obszarach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy przy ulicy Pstrowskiego. W związku z czym wnosimy o obniżenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, na terenie 004- M/U32 (w obszarze oznaczonym na rysunku planu literą ”g”), do poniżej wskazanych wartości:**

- a) **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalnie 30 %,**
- b) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 40%,**
- c) **intensywność zabudowy dla działki budowlanej: maksymalnie 1,0,**
- d) **wysokość zabudowy, w tym budowli: maksymalnie 12,00 m.”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Podstawowym celem przedmiotowego planu (opisanym w analizie zasadności do uchwały Rady Miasta Gdańska nr X/234/15 z dnia 28 maja 2015 o przystąpieniu do planu) było umożliwienie przekształcenia funkcjonalno-przestrzennego przemysłowego terenu w atrakcyjnej lokalizacji. Przekształcenia w kierunku intensywniejszej i bardziej reprezentacyjnej zabudowy mieszkaniowo-

usługowej zostały zaakceptowane przez Radę Dzielnicy Wrzeszcz Dolny uchwałą nr II/6/2015 z dnia 22 kwietnia 2015 roku, która pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały o przystąpieniu wraz z zawartą analizą zasadności do przystąpienia.

Procedowany plan zakłada stopniowanie wysokości zabudowy z obniżaniem parametrów urbanistycznych w kierunku granicy z zabudową jednorodziną przy ul. Pstrowskiego (południowa granica obszaru objętego planem) - na styku z istniejącą zabudową plan daje możliwość realizacji budynków o maksymalnej wysokości 13m (i ograniczeniem do czterech kondygnacji) w celu harmonijnego dostosowania przyszłej zabudowy do istniejących budynków przy zachowaniu miejskiego charakteru Wrzeszcza Dolnego. Wspomniane harmonijne dostosowanie i zasada stopniowania nie oznaczają, że nowa zabudowa ma bezpośrednio czerpać ze wskaźników sąsiadującej zabudowy ekstensywnej przy ul. Pstrowskiego. Należy także wspomnieć, że „kolonia domów Fińskich” (budynki przy ul. Pstrowskiego) powstała jako czasowe założenie domów robotniczych i nie reprezentuje charakteru zabudowy Wrzeszcza Dolnego (gdzie dominuje wielorodzinna zabudowa kwartałowa).

Procedowany plan uwzględni niskie parametry sąsiadującej zabudowy jednorodzinnej i na obszarze oznaczonym literą „g” (który stanowi bezpośredni styk z wspomnianą zabudową ekstensywną) parametry urbanistyczne zostały znacznie obniżone w stosunku do wskaźników na innych obszarach terenu 004-M/U32. Zasugerowane w uwadze parametry urbanistyczne dla obszaru oznaczonego literą „g” są zbieżne z założeniami planu, tj. ustaleniem na tym obszarze wskaźników będących wypadkową parametrów zabudowy niższej przy ul. Pstrowskiego oraz intensywniejszej zabudowy wielorodzinnej Wrzeszcza Dolnego. Jednakże literalne zastosowanie podanych przez Radę Dzielnicy parametrów mogłoby utrudnić realizację zabudowy o charakterze miejskim, np. obniżenie maksymalnej wysokości z 13m (ustalonej w planie) do 12 metrów (zasugerowanej w uwadze) mogłoby uniemożliwić powstanie budynku 4-kondygnacyjnego w obecnej technologii budowania.

Należy także wspomnieć, że we Wrzeszczu Dolnym dominuje zabudowa mieszkaniowo-usługowa o charakterze miejskim – kwartały zabudowy wielorodzinnej, jak również punktowe budynki wysokie (m.in. w rejonie al. Hallera). Charakterystyczną cechą są również przestrzenie publiczne i półpubliczne. Ustalenia planu mają na celu wpisanie przyszłego zagospodarowania w charakter dzielnicy, scharmonizowanie zróżnicowanej zabudowy na styku Wrzeszcza i Ząbki a także uatrakcyjnienie tej części miasta poprzez stworzenie ogólnodostępnych urządzonych przestrzeni publicznych (o pow. ok 1,5 ha).

**4.2. „Wnosimy o wprowadzenie zakazu lokalizacji budowli wielopoziomowych takich jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe na terenie 004 - M/U32 (w obszarze oznaczonym na rysunku planu literą „g”).”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga uwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Podstawowym celem przystąpienia do przedmiotowego planu było umożliwienie przekształcenia funkcjonalno-przestrzennego przemysłowego terenu w kierunku bardziej przyjaznej i charakterystycznej dla Wrzeszcza zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Zakaz lokalizacji budowli wielopoziomowych jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe jak najbardziej wpisuje się w planowany kierunek przekształceń. W ustępie 4 każdej karty terenu mieszkaniowo-usługowego pojawi się tego typu zakaz.

**4.3. „Wnosimy o wprowadzenie wymagań dla nowej zabudowy określających gabaryty zabudowy, takie jak: maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku, wymiary i proporcje bryły budynku, oraz geometria dachu, wzorowana na zabudowie istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie.**

**Wprowadzenie tych ograniczeń ma na celu kształtowanie ład przestrzennego dzielnicy. Ograniczenia gabarytów zabudowy, jako elementu pośredniego między zabudową o dużej i niskiej intensywności, pozwolą na harmonijne dostosowanie nowej zabudowy do istniejącej.**

**Jest to istotne z uwagi na występowanie zabudowy o walorach zabytkowych przy ulicy Pstrowskiego.”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

W związku z tym, że forma architektoniczna w samej tylko dzielnicy Wrzeszcz jest bardzo zróżnicowana (różna geometria dachu, formy wolnostojące i kwartały zabudowy pierzejowej, zróżnicowane proporcje) nie ustala się w planie parametrów tak szczegółowych jak wskazuje uwaga. Zadaniem planu miejscowego jest ustalenie parametrów urbanistycznych – wytycznych do projektów architektoniczno-budowlanych. Zabudowa przy ul. Pstrowskiego (tzw. „kolonia domów Fińskich”) powstała jako czasowe założenie domów robotniczych, nie jest sklasyfikowana jako zabudowa o walorach zabytkowych (nie figuruje w rejestrze zabytków ani gminnej ewidencji zabytków), nie jest także reprezentatywna dla miejskiego charakteru zabudowy Wrzeszcza Dolnego.

Niemniej jednak ustalenia planu honorują istniejącą zabudowę jednorodziną poprzez stopniowanie wysokości zabudowy z obniżaniem parametrów urbanistycznych w kierunku granicy z zabudową przy ul. Pstrowskiego. Forma zabudowy i architektura budynków przy ul. Pstrowskiego nie powinny być wyznacznikiem kształtującym przyszłą zabudowę Wrzeszcza Dolnego.

W planie wprowadzono wiele zapisów mających na celu zapewnienie ładu przestrzennego i wysokiego standardu przyszłej architektury, m.in. wymóg stosowania materiałów szlachetnych dla ustalonych w planie pierzei eksponowanych, wysoki udział przeszkleń na elewacjach budynków stanowiących dominanty kompozycyjne a także ograniczenia i zakazy w lokalizowaniu nośników reklam na budynkach. Ponadto z myślą o kształtowaniu ładu przestrzennego i uatrakcyjnieniu tego rejonu Wrzeszcza w planie zostały ustalone przestrzenie publiczne o pow. ok 1,5 ha z zielenią towarzyszącą i małą architekturą, place miejskie z fontannami, a także wymóg realizacji usług nieuciążliwych w parterach nowej zabudowy.

**4.4. „Wnosimy o odsunięcie się z zabudową na obszarze projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego od granicy z działkami przy ul. Pstrowskiego na odległość 15 metrów, to jest na odległość pozwalającą na stworzenie bufora niezbędnego dla ukształtowania właściwego krajobrazu i styku nowego ze starym oraz zachowania ciągów przyrodniczych.”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Uzasadnienie jak w pkt 1.1.

**4.5. „(...) wnosimy o podniesienie wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z uwagi na zidentyfikowane podczas powodzi w tym roku zagrożenie zatapianiem, spowodowane zbyt dużym zainwestowaniem i utwardzeniem terenu.**

**Wnosimy o podniesienie wskaźników powierzchni biologicznie czynnej do minimum 30% na każdym obszarze, za wyjątkiem terenów dróg publicznych na całym terenie planu miejscowego. Zachowanie powierzchni wolnej od zabudowy jest szczególnie ważne również z uwagi na niepokojący zapis w prognozie do projektu planu mówiący o problemach związanych z odprowadzaniem wód deszczowych.”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Wspomniane w treści prognozy oddziaływania na środowisko niebezpieczeństwo dotyczące problemów związanych z odprowadzeniem wody, w przypadku występowania deszczy nawaalnych lub długotrwałych oraz intensywnych procesów tajania pokrywy śnieżnej, dotyczy efektów ekstremalnych zjawisk atmosferycznych.

Należy zwrócić uwagę, że w planie został uwzględniony wniosek Gdańskich Melioracji o redukcję odpływu jednostkowego z terenów przewidzianych pod zabudowę w celu likwidacji zagrożenia powodzią. Obszary zagrożone powodzią, w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczone na obowiązujących mapach zagrożenia powodziowego, zlokalizowane są poza obszarem objętym granicami przedmiotowego planu.

W treści projektu planu, dla poszczególnych terenów, zostały określone współczynniki spływu na poziomie od 0,66 do 0,75 (współczynnik spływu określa ilość wody, jaka ma zostać zretencjonowana na danym terenie). Zapewniają one sprawne odprowadzenie wód odpadowych w warunkach normalnych opadów, w tym również opadów charakteryzujących się wysokim natężeniem. Należy jednak zaznaczyć, że w przypadku wystąpienia opadów nawaalnych lub długotrwałych nie ma możliwości zapewnienia na bieżąco sprawnego odpływu. Jest to związane przede wszystkim z ograniczoną przepustowością kolektorów

ściekowych kanalizacji deszczowej. Równocześnie należy wspomnieć, że zachowanie relatywnie dużych powierzchni czynnych biologicznie nie będzie równoznaczne z zabezpieczeniem przed wystąpieniem podtopień w związku z naturalnymi ograniczeniami wynikającymi ze zdolności retencyjnych gruntu.

Należy również zwrócić uwagę na fakt, iż w obecnej chwili obszar objęty projektem planu jest pokryty powierzchniami nieprzepuszczalnymi na poziomie przekraczającym 90% (czego dotyczył także zapis w prognozie oddziaływania na środowisko o problemach związanych z odprowadzaniem wód deszczowych). Projekt planu zakłada dla poszczególnych terenów zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 20 – 30% i jedynie dla fragmentów terenów 001-M/U32 i 004-M/U32 dopuszcza brak powierzchni czynnych biologicznie.

***4.6. „Nie zgadzamy się na zaproponowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego intensywne zabudowanie terenu. Rada Dzielnicy wnosi o zmniejszenie wysokości zabudowy na obszarze projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przynajmniej do 26 metrów maksymalnej wysokości (jak w sąsiednim miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego 0704) i usunięcie z projektu wszystkich dominant o wysokości 40 metrów.”***

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Podstawowym celem przedmiotowego planu (opisanym w analizie zasadności do uchwały Rady Miasta Gdańska nr X/234/15 z dnia 28 maja 2015 o przystąpieniu do planu) było umożliwienie przekształcenia funkcjonalno-przestrzennego przemysłowego terenu w atrakcyjnej lokalizacji. Obszar ten predysponowany jest do intensywniejszej i bardziej reprezentacyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Taki kierunek przekształceń został zaakceptowany przez Radę Dzielnicy Wrzeszcz Dolny uchwałą nr II/6/2015 z dnia 22 kwietnia 2015 roku, która pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały o przystąpieniu wraz z zawartą analizą zasadności do przystąpienia i jest zbieżny z ideą rozwoju miasta do wewnątrz. Polityka rozwoju Gdańska w kierunku miasta bardziej zwartej została wskazana w strategicznych dokumentach uchwalonych przez Radę Miasta Gdańska, w Strategii Miasta Gdańska 2030+ (Programy Operacyjne) oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (miasto zwarte, związane z mniejszymi kosztami jego utrzymania i konserwacji). Priorytetem w działaniach budowy miasta kompaktowego (polityka rozwoju miasta do wewnątrz) jest ograniczanie rozwoju suburbiów, promocja transportu zbiorowego, rewitalizacja już zrealizowanych dzielnic wymagających poprawy funkcjonowania, jak również skupianie rozwoju funkcji miejskich w bliskim sąsiedztwie węzłów transportu publicznego oraz polepszenie jakości i funkcjonowania przestrzeni publicznych. Za promowaniem modelu miasta krótkich odległości, przemawia między innymi ograniczanie potrzeb wykorzystywania indywidualnego transportu samochodowego, zmniejszone zużycie energii, lepszy poziom usług transportu publicznego, ogólne ekonomiczniejsze wykorzystanie infrastruktury, co przekłada się również na jednostkowy koszt jej utrzymania jaki ponosi każdy mieszkaniec miasta. Powyższe czynniki wpływają na wyższą jakość życia i stworzenie sprzyjających warunków do zwiększenia działalności gospodarczej i handlowej.

Procedowany plan zakłada stopniowanie wysokości zabudowy z obniżaniem parametrów urbanistycznych w kierunku granicy z zabudową jednorodzinną (południowa granica obszaru objętego planem). Plan zakłada budynki o maksymalnej wysokości 20m na większości obszaru planu, przewyższenia kompozycyjne o maksymalnej wysokości 26m a na styku z istniejącą zabudową przy ulicy Pstrowskiego - budynki o maksymalnej wysokości 13m (i ograniczeniem do czterech kondygnacji). Dominanty kompozycyjne zostały dopuszczone w miejscach podkreślających osiowy układ urbanistyczny i mogą je stanowić maksymalnie cztery budynki o powierzchni nie większej niż 800m<sup>2</sup> (na obszarze procedowanego planu o powierzchni 171600m<sup>2</sup> stanowią niecałe 2% powierzchni). Założeniem planu jest harmonizowanie istniejącej zabudowy zarówno Wrzeszcza Dolnego jak i Zaspę poprzez dostosowanie funkcji i skali przyszłej zabudowy (stąd m.in. stopniowanie wysokości).

W obecnej sytuacji, czyli bez obowiązującego miejscowego planu, teren mógłby być w całości zabudowany na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Przy wydawaniu powyższych decyzji analizowane jest sąsiedztwo w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy i nie mniejszej niż 50 metrów (zgodnie z § 3 pkt 2 Rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). Przy prowadzeniu tego typu analiz w rejonie ulic Chrobrego, Grudziądzkiej i Hallera byłaby brana pod uwagę

również 12-kondygnacyjna zabudowa Zaspy i w konsekwencji możliwe byłoby zabudowanie całego terenu budynkami o wysokości ok. 36m bez jakiegokolwiek kompozycji urbanistycznej czy zasady stopniowania wysokości zabudowy.

**4.7. „Nie zgadzamy się na zaproponowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązania komunikacyjne w zakresie obsługi obszaru projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ulicy Pstrowskiego, z uwagi na istotnie obciążające dla obecnych mieszkańców zwiększenie ruchu na ulicach przyległych (powstałe w wyniku rozwoju planowanej inwestycji) i wnosimy o:**

- 1) **wprowadzenie zakazu obsługi komunikacyjnej obszaru projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ulicy Pstrowskiego,**
- 2) **wylączenie z obsługi inwestycji planowanych na obszarze planu miejscowego drogi położonej na działce ewidencyjnej nr 41, obręb ewidencyjny nr 043.”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga częściowo uwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Ulica Dźwigowa (008-KD80), która łączy się z ul. Pstrowskiego została usankcjonowana w planie ze względu na istniejący dojazd do działek w centralnej części terenu 004-M/U32. Niemożliwe jest wprowadzenie całkowitego zakazu obsługi z ulicy Dźwigowej (008-KD80) ponieważ wiązałoby się to z roszczeniami podmiotów, dla których jest to jedyny sposób zapewnienia dostępu do drogi publicznej (zagwarantowany na podstawie art. 4 pkt 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami). W karcie terenu 004-M/U32 pojawi się ograniczenie dostępności drogowej od ul. Dźwigowej jedynie do działek, dla których nie ma możliwości zapewnienia dostępu do drogi publicznej w inny sposób.

**4.8. Nie zgadzamy się na pominięcie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ochrony zabytkowego obszaru obozu pracy. Wnosimy o objęcie ochroną historycznych miejsc w celu upamiętnienia występowania obozu na tym terenie w tym zabezpieczenia śladów historii Wrzeszcza Dolnego.”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga uwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Obszar planu w ostatnich latach zdominowany był przez funkcję produkcyjno-usługowo-składową, a związane z nią zagospodarowanie doprowadziło do niemal całkowitego przekształcenia adaptacyjnego tego obszaru.

W związku z wysłanym przez Prezydenta Miasta Gdańska w dniu 14.09.2016r. wnioskiem (pismo znak BRG-ZUW/AB/2016/Kw\_1525) w sprawie uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Dolny rejon ulic Hallera i Grudziądzkiej w mieście Gdańsku, w wyniku analizy posiadanego materiału dowodowego, Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków stwierdził, iż w granicach terenu objętego planem nie znajdują się obszary jak również obiekty o wartościach kulturowych (pismo znak ZN.5150.204.2016.MM z dnia 10.10.2016 r.)

Niemniej jednak w związku z występującymi pozostałościami bunkrów i ze względu na występujący niegdyś obóz pracy w rejonie planu, pojawi się zapis, że relikty dawnej zabudowy, odkryte podczas badań archeologicznych, stanowiące znaczące wartości dziedzictwa kulturowego należy chronić i wyeksponować. Dodatkowo w kartach terenu 002-M/U32, 003-M/U32 i 004-M/U32 pojawi się informacja o historycznym położeniu obozu pracy, w celu jego upamiętnienia a w karcie terenu 004-M/U32 w części północno-wschodniej (gdzie prawdopodobnie znajdowało się wejście do obozu) pojawi się wymóg realizacji tablicy upamiętniającej.

## **5. Adam Nowak, Gdańsk, pismo z dn. 9.12.2016r. (data wpływu 13.12.2016r.)**

### **Treść uwag do projektu planu**

**5.1. „Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, §12 ust. 6 pkt 19, określają, że: części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany. Jak do powyższej zasady odnosi się funkcjonowanie masztu (stacji) telefonii komórkowej umiejscowionej na opisywanym terenie (004-M/U32)? Czy powyższy zapis wymusi usunięcie wspomnianego masztu? (temat**

**masztu/stacji został także poruszony w 1 pytaniu w części środowiskowej- zagadnienie połączone z Projektem Planu i proszę o kompleksowe wyjaśnienie).”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona, treść uwagi nie kwestionuje ustaleń projektu planu .

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Plan miejscowy nie wymusza realizacji ustaleń (w tym przypadku rozbiórki), ma na celu określenie przyszłego sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy, a istniejące zainwestowanie może być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania zgodnie z planem, na podstawie art. 35 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na terenie 004-M/U32 została wydana decyzja zatwierdzająca projekt budowlany (WUiA-I-6740.1425-3.2016.2-MK.219189 z dnia 24.10.2016 r.) w którym inwestor zobowiązuje się do likwidacji stacji bazowej przed rozpoczęciem użytkowania budynku na mocy umowy zawartej pomiędzy właścicielem stacji a investorem.

**5.2. „Co należy zrozumieć przez ciąg pieszo-jezdny (§12 ust. 6 pkt 3), który proponowany jest na terenie 004-M/U32 obszar „f”? Czy jest to ciąg dopuszczający ruch pojazdów samochodowych? Nie zaznaczono tutaj, w przeciwieństwie do §12 ust. 6 pkt 4, że jest to przestrzeń wyłącznie dla ruchu pieszego i rowerowego. Proponuję wprowadzić taki zapis.”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Ciąg pieszo-jezdny jest połączeniem komunikacyjnym dopuszczającym ruch pieszy i samochodowy. Ustalenie w planie ciągu pieszo-jezdnego łączącego ul. Bolesława Chrobrego z al. gen. J. Hallera w terenie 004-M/U32 ma na celu zwiększenie dostępności do przyszłego zagospodarowania tego terenu, jak również ograniczenie groźby przyszłych inwestycji. Plan nie określa w jakiej formie ma być realizowane to połączenie (przekrój jednoprzestrzenny czy jezdnia z chodnikiem).

Byt opisany w §12 ust. 6 pkt 4 odnosi się do przestrzeni publicznej na zakończeniu osi kompozycyjnej wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego 006-KX, i pełni inną rolę niż opisany w §12 ust. 6 pkt 3 ciąg pieszo-jezdny.

**5.3. „Co należy rozumieć poprzez dopuszczone tymczasowe obiekty usługowo-handlowe (§12 ust. 12 pkt 3) dotyczące ciągu pieszo-jezdnego (§12 ust. 6 pkt 3) oraz przestrzeni publicznej (§12 ust. 6 pkt 4, tj. teren 004-M/U32 obszar a)?”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona, treść uwagi nie kwestionuje ustaleń projektu planu .

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Przez tymczasowe obiekty usługowo-handlowe dopuszczone w §12 ust. 12 pkt 3 rozumie się obiekty budowlane przeznaczone do czasowego użytkowania w okresie krótszym od ich trwałości technicznej, przewidziane do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekty budowlane niepołączone trwale z gruntem, jak kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe.

**5.4. „Czym są (jak należy rozumieć) urządzenia techniczne (§12 ust. 12 pkt 4) dopuszczone na w/w obszarze? Proponuję dokładniej zdefiniować zakres urządzeń.”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona, treść uwagi nie kwestionuje ustaleń projektu planu.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Przez urządzenia techniczne dopuszczone §12 ust. 12 pkt 4 rozumie się sieci, przyłącza, urządzenia instalacyjne i inne urządzenia zapewniające możliwość użytkowania obiektów budowlanych. Ze względu na ilość, różnorodność i rozwój technologiczny (który wpływa na zmienność urządzeń i systemów) w planie nie określa się zakresu urządzeń. Ponadto nie jest intencją planu ograniczanie realizacji urządzeń technicznych.

**5.5. „Czy na terenie znajduje się infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP (§12 ust. 16 pkt 4)?”**



Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona, treść uwagi nie kwestionuje ustaleń projektu planu.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Na obszarze planu występuje infrastruktura teletechniczna Marynarki Wojennej RP. Jej dokładna lokalizacja nie jest ujawniana na etapie sporządzania planu. Realizacja nowych inwestycji na obszarze planu (więc również w terenie 004-M/U32, którego dotyczy uwaga) wymagać będzie uzgodnienia z Zespołem Zarządzania Wsparciem Teleinformatycznym.

**6. Emilia Lodzińska, Gdańsk, pismo z dn. 12.12.2016r. (data wpływu 13.12.2016r.)**

**Treść uwag do projektu planu**

**6.1 „Dotyczy kart terenu: 002-M/U32, 003-M/U32, 004- M/U32- Wprowadzenie dla całego terenu maksymalnej wysokości 25 metrów. Omawiany teren znajduje się we Wrzeszczu Dolnym. W najbliższym sąsiedztwie nie ma zlokalizowanych budynków, które osiągałyby wysokość maksymalną 40 metrów.**

**Od strony ulicy Chrobrego zabudowa jest:**

- 5 kondygnacyjna;
- po drugiej stronie ulicy (vis a vis omawianego terenu) znajduje się cmentarz.

**Od strony ulicy Hallera:**

- W chwili obecnej zlokalizowane są działki. Obowiązujący plan przewiduje zabudowę do 25 metrów.

**Co ważne w okolicy w przeciągu kilku ostatnich lat powstały dwie nowe inwestycje - jedna Przedsiębiorstwa Budowlanego Górski, druga firmy Robyg. Obie inwestycje powstały na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Żadna z tych inwestycji nie posiada budynków 40 metrowych. Osiedla charakteryzują się kameralną zabudową, o ilości kondygnacji 4-7.**

**(...) Za przestrzeń miasta odpowiada gminny samorząd. Nasza konstytucja powierza wyłączność i obowiązek zagospodarowania przestrzeni właśnie samorządowi. Może zagospodarować ją w sposób świadomy, albo bez poszanowania obecnie panującej zabudowy na danym terenie.**

**Dlatego też wnoszę o zmniejszenie wysokości zabudowy do maksymalnej 25 metrów. ”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Uzasadnienie jak w pkt 4.6.

**6.2. „Wprowadzenie wysokiej zabudowy wprowadzi chaos oraz zburzy panujący ład. Zniszczona zostanie panorama Gdańska. Warto podkreślić, że na Zachodzie dawno doszło się do wniosku, że nie liczy się wysokość, a jakość. Liczy się projekt, a nie metry wysokości. W Danii nie ma wysokich budynków, które pochłaniają dużo więcej energii- chociażby sama budowa czy praca wind.**

**Dlaczego inne miasta mogą wyglądać normalnie? Mam na myśli Berlin, Pragę, Sztokholm, Kopenhagę, Monachium, Budapeszt. Tam nie ma wysokich budynków w centrum.”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Na obszarze planu w sąsiedztwie ul. Pstrowskiego dominuje zabudowa i zagospodarowanie związane z prowadzoną do tej pory działalnością produkcyjno-usługowo-składową - budynki głównie 2-kondygnacyjne o niskich walorach architektonicznych. Niewielki jest udział powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ większość terenu jest utwardzona a poprzez grodenie niedostępna dla okolicznych mieszkańców. Niezasadne wydaje się odniesienie do „panującego ładu” na obszarze tak silnie przekształconym przez działalność przemysłową.

Dopuszczone w planie dominanty kompozycyjne znajdują się poza punktami i ciągami widokowymi oraz z dala od stref ochrony ekspozycji.

W wymienionych jako przykładowe, miastach również pojawia się zabudowa intensywna o wysokości ok. 40m, która wynika z racjonalnego gospodarowania przestrzenią i wykorzystania istniejącej infrastruktury. Wprowadzanie zabudowy zróżnicowanej architektonicznie i wysokościowo widoczne jest w wielu miastach zachodniej Europy, szczególnie na terenach przekształcanych z dawnej funkcji przemysłowej – jak choćby Islands Brygge w Kopenhadze, z przykładami bardzo dobrej architektury (jak Gemini Residence o wysokości 42 m, projektu MVRDV).

Cechą wspólną wymienionych w uwadze miast jest zwarta zabudowa, przejrzysty kwartałowy układ, atrakcyjne przestrzenie publiczne i dobra jakość architektury.

W planie wprowadzono wiele zapisów mających na celu zapewnienie ładu przestrzennego i wysokiego standardu przyszłej architektury, m.in. wymóg stosowania materiałów szlachetnych dla ustalonych w planie pierzei eksponowanych, wysoki udział przeszkleń na elewacjach budynków stanowiących dominanty kompozycyjne a także ograniczenia i zakazy w lokalizowaniu nośników reklam na budynkach. Ponadto z myślą o kształtowaniu ładu przestrzennego i uatrakcyjnieniu tego rejonu Wrzeszcza w planie zostały ustalone przestrzenie publiczne o pow. ok 1,5 ha z zielenią towarzyszącą i małą architekturą, place miejskie z fontannami, a także wymóg realizacji usług nieuciążliwych w parterach nowej zabudowy.

**6.3. Dotyczy kart terenu: 002-M/U32, 003-M/U32, 004- M/U32- Zmniejszenie intensywności zabudowy.**

*Wrzeszcz Dolny to dzielnica, w której nie ma intensywnej zabudowy. Gęstość zaludnienia w najbliższym sąsiedztwie tj. na obszarze pomiędzy ulicami Chrobrego, Kościuszki, Hallera i Pstrowskiego wynosi 77,4 osoby/ ha. Kwartał ulic Kościuszki, Hallera, Lili Wenedy i Dubois to gęstość zaludnienia 103,7 os/ ha. Planowana zabudowa w sposób istotny zburzy obecną intensywność zabudowy.*

*Obszar planowany do zasiedlenia, z uwagi na brak połączenia komunikacyjnego tj. tzw. Nowej Kościuszki na odcinku od ul. Hallera do Al. Rzeczypospolitej, po powstaniu osiedla będzie całkowicie niewydolny. Spowoduje to zakorkowanie tej części Wrzeszcza. Argument, że blisko jest komunikacja zbiorowa w postaci tramwaju jest argumentem mało trafionym. Niestety, z uwagi na fakt, iż w bliskim, bezpośrednim sąsiedztwie nie ma placówek oświatowych, rodzice nie zrezygnują z transportu indywidualnego. Dlatego też nowa zabudowa powinna nawiązywać do istniejącej zabudowy. Dzięki temu zyskamy przestrzeń, która w harmonijny sposób wpisze się w charakter dzielnicy. W związku z powyższym wnoszę o zmniejszenie intensywności zabudowy na omawianym terenie.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Podstawowym celem przedmiotowego planu było umożliwienie przekształcenia funkcjonalno-przestrzennego w kierunku intensywniejszej i bardziej reprezentacyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Taki kierunek jest zbieżny z ideą rozwoju miasta do wewnątrz. Polityka rozwoju Gdańska w kierunku miasta bardziej zwartego została wskazana w strategicznych dokumentach uchwalonych przez Radę Miasta Gdańska, w Strategii Miasta Gdańska 2030+ (Programy Operacyjne) oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (miasto zwarte, związane z mniejszymi kosztami jego utrzymania i konserwacji). Priorytetem w działaniach budowy miasta kompaktowego (polityka rozwoju miasta do wewnątrz) jest ograniczanie rozwoju suburbiów, promocja transportu zbiorowego, rewitalizacja już zrealizowanych dzielnic wymagających poprawy funkcjonowania, jak również skupianie rozwoju funkcji miejskich w bliskim sąsiedztwie węzłów transportu publicznego oraz polepszenie jakości i funkcjonowania przestrzeni publicznych. Za promowaniem modelu miasta krótkich odległości, przemawia między innymi ograniczanie potrzeb wykorzystywania indywidualnego transportu samochodowego, zmniejszone zużycie energii, lepszy poziom usług transportu publicznego, ogólne ekonomiczniejsze wykorzystanie infrastruktury, co przekłada się również na jednostkowy koszt jej utrzymania jaki ponosi każdy mieszkaniec miasta. Powyższe czynniki wpływają na wyższą jakość życia i stworzenie sprzyjających warunków do zwiększenia działalności gospodarczej i handlowej.

Na przeważającej części obszaru planu został ustalony wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 2,0, który jest umiarkowanie intensywną wielkością w przypadku miejskiej zabudowy mieszkaniowo-

usługowej. Nie należy zapominać, że we Wrzeszczu Dolnym dominuje zabudowa mieszkaniowo-usługowa o charakterze miejskim, występują również punktowe budynki wysokie (m.in. w rejonie al. Hallera)

Na gęstość zaludnienia (parametr wymieniany w uwadze, który nie stanowi ustaleń planu miejscowego) poza intensywnością zabudowy, będą miały wpływ ustalone w planie wskaźniki ograniczające, takie jak wymagana liczba miejsc parkingowych przypadających na liczbę realizowanych mieszkań oraz wskaźnik urządzonej rekreacyjnej zieleni przydomowej przypadającej na każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej nowych mieszkań.

Rejon procedowanego planu charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością do komunikacji indywidualnej i zbiorowej. Na potrzeby planu zostały sporządzone kartogramy prognozowanego natężenia kołowego, które opracowano dla krytycznego wariantu zainwestowania w perspektywie na rok 2020 (czyli bez uwzględnienia ulicy tzw. Nowej Kościuszki) w celu sprawdzenia wpływu przyszłych inwestycji na układ komunikacyjny.

Należy wspomnieć, że obecne parametry ulic Chrobrego i Hallera zapewniają możliwość skomunikowania nowych inwestycji na obszarze procedowanego planu. Ponadto na etapie występowania o pozwolenie na budowę większych inwestycji (mogących mieć znaczący wpływ na układ drogowy) inwestor zostanie zobligowany przez zarządcę dróg do wykonania analizy wpływu inwestycji na układ drogowy.

Niezasadne jest formułowanie wniosku „obszar planowany do zasiedlenia (...) będzie całkowicie niewydolny. Spowoduje to zakorkowanie tej części Wrzeszcza” niepopartych żadnymi analizami komunikacyjnymi.

Nieprawdą jest że w „bliskim sąsiedztwie nie ma placówek oświaty”.

Obszar planu charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością do usług oświaty. Przedszkola publiczne znajdują się przy ul. Gołębiej 5 (ok. 950 m od obszaru planu), przy ul. Klonowicza 1a (ok. 1030 m od obszaru planu), przy ul. Waryńskiego 36 (ok. 1350 m od obszaru planu), przedszkola niepubliczne przy ul. Hallera 201 (ok. 150 m od obszaru planu), przy ul. Legionów 11 (ok. 750 m od obszaru planu), przy ul. Żywieckiej 5C (ok. 950 m od obszaru planu). Dzieci zameldowane w sąsiedztwie planu należą do obwodu szkoły podstawowej nr 24 przy ul. Lilli Wenedy 19 (ok. 760 m od obszaru planu) o współczynniku zmianowości 0.9. Młodzież z okolic obszaru planu uczy się w gimnazjum nr 12 przy ul. Wrzeszczańskiej 29 (ok. 510 m od obszaru planu) o współczynniku zmianowości 0.4. Zatem obie szkoły mają możliwość przyjęcia większej liczby uczniów.

Istniejąca infrastruktura techniczna, komunikacyjna i społeczna umożliwiają realizację inwestycji o intensywności zabudowy ustalonej w planie.

Ponadto plan ustala docelowy sposób zagospodarowania obszaru o powierzchni ponad 17 ha, którego wypełnienie będzie rozłożona na lata.

## 7. „OVERKAM 7 QUBE SPV” Sp. z o.o. , pismo z dn. 13.12.2016r.

### Treść uwag do projektu planu

„W związku z planowaną inwestycją na działkach 2/9, 2/6, 13/22, 13/23, 13/16, 13/20, 13/21, 1161/4, 1161/3, 32/2, obręb 0043, których użytkownikiem wieczystym jest OVERKAM 7 QUBE SPV Sp. z o.o., dawniej OVERKAM 7 QUBE Sp. z o.o. spółka komandytowo-akcyjna, objętych kartą terenu nr 004-M/U32, wnioskujemy o:

*7.1. zmianę zapisu dotyczącego elewacji budynków stanowiących dominanty kompozycyjne (ust. 6 pkt 12) na: „na elewacjach budynków stanowiących dominanty kompozycyjne zastosować materiały budowlane wysokiej klasy, w tym maksymalną ilość przeszkleń”, bez sztywnego określania procentowo powierzchni przeszklonych;”*

*Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.*

*Uzasadnienie rozpatrzenia:*

Dominanty kompozycyjne zostały dopuszczone w planie w celu podkreślenia zaplanowanego układu osiowego, stanowią także otwarcie i zamknięcie ustalonych przestrzeni publicznych. Budynki te będą

pełniły ważną rolę w przestrzeni dzielnicy Wrzeszcz Dolny i z tego względu muszą wyróżniać się niebanalną jakością architektury. Dominanty kompozycyjne dopuszczone w terenie 004-M/U32 od strony północnej objęte są linią pierzei eksponowanej, dla których plan wymaga zastosowania materiałów szlachetnych, jak kamień, klinkier, drewno, szkło itp. a także zakazuje lokalizacji nośników reklam.

Ponadto dla budynków stanowiących dominanty kompozycyjne została ustalona minimalna powierzchnia przeszklenia o wartości 65%. Plan nie określa czy ustalone w planie przeszklenia odnoszą się do okien (przegród przeziernych), balustrad czy szklanych materiałów okładzinowych, pozostawiając ten wybór inwestorowi i projektantom.

Zapis o jaki wnioskuje się w uwadze „zastosować materiały budowlane wysokiej klasy, w tym maksymalną ilość przeszkleń”, bez sztywnego określania procentowo powierzchni przeszklonych” nie jest zapisem ostrym i w przypadku budynków o tak dużym znaczeniu dla planowanego założenia urbanistycznego, niewystarczającym dla osiągnięcia zakładanego efektu architektonicznego.

### ***7.2. zmianę zapisu dotyczącego maksymalnej powierzchni zabudowy strefie „c” na 100%;”***

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Obszar wydzielony liniami podziału wewnętrznego i oznaczony literą „c” ma na celu precyzyjnie wyznaczenie lokalizacji łącznika/podstawy dla dwóch dominant kompozycyjnych dopuszczonych w terenie 004-M/U32 (na obszarach „b” i „d”). Obiekt, o którym mowa może mieć wysokość maksymalnie 8 m i szerokość odpowiadającą szerokości ciągu pieszo-rowerowego 006-KX (którego jest zakończeniem kompozycyjnym). Wysoki procent wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni działki, jaki został ustalony w planie (wynoszący 90%), daje możliwość przesunięcia projektowanego budynku w granicach pozostałych 10%.

Nie jest zasadne zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy (o jakie wnosi składający uwagę) ponieważ oznaczałoby to brak tolerancji i możliwości „manewru” w lokalizowaniu przyszłej zabudowy na obszarze „c”, co jest sprzeczne z intencją planu.

### ***7.3. jednoznaczne określenie w zapisach karty terenu 004, że przebieg ciągu pieszo-jezdnego w strefie „I” wskazany na rysunku planu ma charakter orientacyjny i jego docelowy przebieg na etapie projektu budowlanego może ulec zmianie;”***

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Uzasadnienie jak w pkt 3.2.

***7.4. dostosowanie zapisów planu tak, aby zapewnić możliwość przebudowy istniejącej stacji paliw W zakresie zmiany istniejących naziemnych zbiorników LPG na podziemne. Stacja paliw będzie przez pewien czas funkcjonować, do czasu jej całkowitej likwidacji pożądanym jest zmniejszenie strefy ograniczeń w zagospodarowaniu od ww. zbiorników. W przeciwnym wypadku idea zawarta w MPZP odnośnie realizacji intensywnej zabudowy śródmiejskiej nie będzie możliwa do spełnienia oraz powstaną ograniczenia w realizacji założeń urbanistycznych. Brak możliwości przebudowy stacji uniemożliwia zmniejszenie strefy ograniczenia dla rozwoju funkcji mieszkaniowej, co godzi w nasze interesy, stąd wnioskujemy o umożliwienie przebudowy niektórych elementów stacji poprzez zapisy planu, tak aby umożliwić zmniejszenie strefy ograniczeń dla strefy zabudowy.***

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga uwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Wspomniana w uwadze stacja paliw znajdująca się na terenie 004-M/U32 nie jest zgodna z przeznaczeniem mieszkaniowo-usługowym jaki został ustalony w procedowanym planie.

Celem planu jest umożliwienie przekształcenia funkcjonalno-przestrzennego przemysłowego terenu w kierunku bardziej przyjaznej i charakterystycznej dla Wrzeszcza zabudowy mieszkaniowo-usługowej. W zamyśle planu stacja paliw w tym rejonie mogła by być wykorzystywana w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania zgodnego z planem na podstawie art. 35 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wyklucza to jednak wszelkie roboty budowlane, wymagające pozwolenia na budowę, w tym również uniemożliwia opisaną w uwadze przebudowę stacji w zakresie zmiany istniejących naziemnych zbiorników LPG na podziemne.

Zmiana naziemnych zbiorników LPG na podziemne zwiększy bezpieczeństwo a także znacząco wpłynie na możliwość zabudowy w sąsiedztwie stacji ze względu na zmianę kategorii odległości lokalizowania obiektów w sąsiedztwie stacji. W związku z powyższym uwaga została uwzględniona – stacja paliw zostanie wpisana w ust. 5 jako istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem.

#### 8. Jolanta Rojek i Roman Rojek, Gdańsk, pismo z dn. 13.12.2016r. (data wpływu 19.12.2016r.)

##### Treść uwag do projektu planu

„Jako użytkownicy wieczystości gruntu i właściciele budynków (stacja paliw LOTOS) zlokalizowanych na nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Hallera 136, działka nr 1161/1 obręb 0043, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą KW nr GD1G/00267974/0, w związku z planowaną inwestycją na działkach objętych kartą terenu nr 004-M/U32 oraz postępowaniem w sprawie uchwalenia planu nr 0714, wnioskujemy o:

*8.1. „zapewnienie w miejscowym planie zagospodarowania terenu (dalej „MPZP”) możliwości dokonywania przebudowy stacji paliw, a w szczególności przebudowy instalacji LPG ze zbiorników naziemnych na podziemne, przebudów wynikających ze zmian technologicznych lub wynikających ze zmian standardu operatora, przebudów związanych z podnoszeniem bezpieczeństwa”.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga uwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Uzasadnienie jak w pkt 7.4.

*8.2. „pozostawienie dla działki 1161/1 obręb 0043 dotychczasowej funkcji usługowo - handlowej.”*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga uwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Działka nr 1161/1 obręb 43 znajduje się w terenie 004-M/U32 procedowanego planu, dla którego zostało ustalone przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe. Ponadto stacja paliw została wpisana jako istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem, w celu umożliwienia przyszłej przebudowy (w tym przebudowy zbiorników LPG naziemnych na podziemne, o jakiej wspomina się w uwadze).

#### 9. „4 PIK” Sp. z o.o., Gdańsk, pismo z dn. 13.12.2016r.

##### Treść uwag do projektu planu

9.1. „Do projektu planu złożyliśmy jako Spółka 4PIK wnioski do w/w planu . Informowaliśmy w naszym wniosku o fakcie posiadania przez nas decyzji o warunkach zabudowy (nr WUAIOZ-I-7331/133/09/2-AG) dla inwestycji o funkcji usługowej. Po powzięciu informacji o podjęciu przez Gminę mpzp zapoznaliśmy się w BRG z koncepcją projektu planu uzupełniliśmy nasz wniosek w sprawie utrzymania parametrów inwestycji podanych w decyzji., podając satysfakcjonujące nas parametry i rozszerzenie dopuszczonych funkcji (zabudowa mieszkaniowa).

Zwróciliśmy uwagę na poprowadzony w projekcie planu ciąg pieszo-rowerowy (symbol 006-KX) W części po terenie będącym naszą własnością. Takie prowadzenie w/w ciągu, w części naszej własności uniemożliwia w przyszłości (zgodnie z art. 35 ustawy) obecne użytkowanie istniejącego zainwestowania objętego długoterminowymi umowami najmu. W piśmie do BRG zwróciliśmy się o korektę przebiegu ciągu w granicach naszej własności oraz o zwiększenie parametrów dotyczących powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i wysokości zabudowy (utrzymujących uzyskane wielkości w naszej decyzji o warunkach zabudowy). Nigdy nie otrzymaliśmy na wnioski odpowiedzi, mimo, że w trakcie naszej wizyty W BRG uzyskaliśmy zapewnienie o konsultacjach z nami. Można stwierdzić, że właściciel został źle potraktowany. Żaden z naszych wniosków nie został uwzględniony w projekcie planu.

- wnosiliśmy o dostosowanie projektu planu do granic własności terenu 4 PIK (obecne w projekcie planu rozwiązanie uniemożliwia dojazd do obecnie działającego, objętego długoterminowymi umowami najmu) - nie została dokonana zmiana,
- wnosiliśmy o pow. zabudowy max 80% - nie został wniosek uwzględniony :ustalono 35%
- wnosiliśmy o wysokość do 26 m na 50% zabudowy - ustalono 20 m (6 kondygnacji)
- wnosiliśmy o intensywność zabudowy I= 5 - ustalono I=2 (kondygnacje nadziemne)
- wnosiliśmy o 20% powierzchni biologicznie czynnej - ustalono 30%
- wnosiliśmy o nieustalenie proporcji pomiędzy funkcjami mieszkaniową a usługami – spełnione częściowo
- wnosiliśmy o możliwość zabudowy na granicy działek - spełnione w części
- zjazd z ulicy Hallera – spełniony.”

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Podstawowym celem przystąpienia do przedmiotowego planu było umożliwienie przekształcenia funkcjonalno-przestrzennego przemysłowego terenu w kierunku bardziej przyjaznej i charakterystycznej dla Wrzeszcza zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Parametry ustalone w planie na terenie 003-M/U32 (którego dotyczy uwaga) umożliwiają realizację intensywnej zabudowy miejskiej przy jednoczesnym poszanowaniu zabudowy sąsiedniej i charakteru dzielnicy. W planie został wydzielony znaczny teren pod przestrzenie publiczne z zielenią towarzyszącą i placami miejskimi, które mają poprawić wizerunek tej części Miasta, polepszyć warunki zamieszkania okolicznych mieszkańców i zintegrować nową zabudowę z istniejącą.

Uwaga nie uwzględnia idei rozwoju zrównoważonego, kwestii ładu przestrzennego, wpisania w kontekst przestrzenny, nie nawiązuje do koncepcji urbanistycznej i przyjętego układu przestrzeni publicznych.

Wnioskowane przez składającego uwagę parametry były przedmiotem w dyskusji publicznej oraz dwóch indywidualnych spotkań w Biurze Rozwoju Gdańska, gdzie zostały przedstawione argumenty przemawiające za ustaleniami planu (składający uwagę był zatem informowany o kierunkach prac projektowych i nieprawdą jest, że został źle potraktowany).

Składający uwagę stwierdza, że żaden ze złożonych do planu wniosków nie został uwzględniony, natomiast pod koniec uwagi zaprzecza temu, przyznając że część została spełniona lub spełniona częściowo. Ponadto został uwzględniony podstawowy wniosek składającego uwagę o rozszerzenie przeznaczenia usługowego o funkcję mieszkaniową.

Podczas pracy nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego brane są pod uwagę wszystkie wnioski i uwarunkowania w celu stworzenia spójnego fragmentu tkanki miejskiej z uwzględnieniem zarówno interesu prywatnego jak i publicznego przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego.

**9.2. „Prawo własności w RP jest chronione konstytucyjnie (art.21 ust.1 Konstytucji RP), prawo to nie jest prawem bezwzględny, doznając W określonych sytuacjach ograniczeń. Możliwości tych ograniczeń dopuszcza Konstytucja RP w art.64 ust.3 stanowiąc, że własność może być ograniczona tyle, że tylko w drodze ustawy i tylko w takim zakresie W jakim nie narusza to istoty prawa własności, a więc z poszanowaniem zasady proporcjonalności tj. zakazem nadmiernej w stosunku do chronionej wartości ingerencji w strefę praw i wolności jednostki 4. Projekt planu miejscowego w sposób istotny ingeruje w prawo własności firmy 4 PIK do nieruchomości , na której zaplanowana została inwestycja. Przypomnieć należy, że władztwo planistyczne gminy nie oznacza, że gmina może to władztwo wykonywać dowolnie, a jej samodzielność w tym zakresie jest nieograniczona. Uprawnienia gminy do ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu nie mogą być nadużywane.”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Jak słusznie wskazano w uwadze, zgodnie z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.) jest jedną z ustaw, wyznaczających granice władania rzeczą przez właściciela. Zgodnie z art. 4 ust. 1 u.p.z.p. ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ww. ustawy ustalenia planu miejscowego kształtują sposób wykonywania prawa własności.

Jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 24 listopada 2009 r. (II OSK 1349/09) własność nie jest prawem absolutnym, ustawa może wprowadzać jej ograniczenia w zakresie, w jakim nie narusza istoty prawa własności. Takie ograniczenia wprowadza ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie bowiem z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) ustalenia planu kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie stwarzają właścicielom nieruchomości publicznego prawa podmiotowego w postaci żądania uwzględnienia w projekcie planu zgłoszonych wniosków. Uchwalając plany miejscowe gmina działa w ramach przysługującego jej z mocy ww. ustawy władztwa planistycznego. Przeznaczenie w projekcie planu działek nr 11/6, 11/7 oraz fragmentów działek nr 16/3 i 16/4 obręb 43 pod teren wydzielonego ciągu pieszo-rowerowego i placu publicznego (006-KX) nastąpiło zgodnie z przepisami prawa, z zachowaniem zasady proporcjonalności i równości. Zgodnie z art. 6 pkt 1 i 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami celem publicznym jest wydzielanie gruntów pod drogi rowerowe oraz pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, a tym samym ustalenia projektu planu są w pełni uzasadnione.

**9.3. „A zatem wnosimy o dokonanie zmian w projekcie planu w zakresie respektowania naszej własności oraz w zakresie uwzględnienia parametrów dotyczących wysokości zabudowy, intensywności zabudowy i maksymalnej powierzchni biologicznie czynnej.**

**Proponujemy jednak jeszcze następujące rozwiązania.**

**Istnieje proponowana z naszej strony ewentualna ugoda, którą przedstawiamy niżej.**

- **jesteśmy skłonni ustąpić idąc na porozumienie, które polegałoby na udostępnieniu naszego terenu na ciąg oznaczony symbolem 006-KX w części, która została naruszona przez ustalenia projektu planu.**

**W zamian wnosimy o ustalenie na terenie 003M/U32:**

- **intensywność = 3**
- **wysokość do 26 m**
- **powierzchnia zabudowy - max 40%**

**Takie ustalenia uznamy za rekompensatę za drogę będącą naszą własnością**

**Jako trzecie rozwiązanie, o ile nie będzie przychylności co do wyżej opisanych naszych propozycji wnosimy o włączenie z zatwierdzenia projektu planu naszej nieruchomości tj. działek nr 16/3, 16/4, 11/6, 11/7.**

**Wnosimy o przyjęcie jednego z trzech wariantów wskazanych w naszych uwagach do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gdańsku: Wrzeszcz Dolny rejon ulic Hallera i Grudziądzkiej.”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Zadaniem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, a zatem pogodzenie interesów i oczekiwań wielu podmiotów (w przeciwieństwie do decyzji o warunkach zabudowy, która określa jedynie parametry terenu inwestycji).

W trakcie pracy nad przedmiotowym planem miejscowym zostały przeanalizowane wszystkie wnioski i uwarunkowania, w tym również wnioski od składającego uwagę. Wynikiem tych analiz jest podział obszaru objętego planem na 8 terenów z ustalonymi parametrami urbanistycznymi, w tym także wyodrębnienie terenów o charakterze publicznym. Wyznaczone w planie przestrzenie publiczne będą pełnić ważną rolę w przyszłym założeniu urbanistycznym i integracji z dzielnicą, zatem ograniczenie prawa własności (opisane w uzasadnieniu do pkt.9.2) jest usprawiedliwione. Ponadto linie rozgraniczające przestrzeni publicznej zostały tak wyznaczone, żeby nie kolidować z istniejącą zabudową składającego uwagę, a działki miały zapewnioną dostępność drogową (poprzez drugi istniejący zjazd z al. Hallera).

Na podstawie art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem. W momencie pojawienia się zagospodarowania przestrzeni publicznej wymagającego włączenia fragmentu działki składającego uwagę, zostanie sporządzona wycena terenu i przeprowadzona procedura wywłaszczenia (na podstawie przepisów odrębnych).

Procedura planistyczna nie przewiduje rekompensaty poprzez zwiększanie parametrów urbanistycznych na działce własnej podmiotu, któremu plan ogranicza prawo własności.

#### **10. Monika Małolepsza, Gdańsk, pismo z dn. 06.12.2016r. (data wpływu 12.12.2016r.)**

##### **Treść uwag do projektu planu**

**10.1. „Nie zgadzam się na zaproponowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego intensywne zabudowanie terenu (...).”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Uzasadnienie jak w pkt 4.6.

**10.2. „(...) wnoszę o podniesienie wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z uwagi na zidentyfikowane podczas powodzi w tym roku zagrożenie zatapianiem, spowodowane zbyt dużym zainwestowaniem i utwardzeniem terenu.**

**Wnoszę o podniesienie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do minimum 30% na każdym obszarze, za wyjątkiem terenów dróg publicznych. Zachowanie powierzchni wolnej od zabudowy jest szczególnie ważne również z uwagi na niepokojący zapis w prognozie do projektu planu mówiący o problemach związanych z odprowadzaniem wód deszczowych.”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Uzasadnienie jak w pkt 4.5.

**10.3. „(...) i wnoszę o wybudowanie placu zabaw dla dzieci obok Lidla przy ul. Chrobrego.”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona, treść uwagi nie kwestionuje ustaleń projektu planu.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Treść uwagi nie odnosi się do zakresu planu miejscowego, dotyczy fazy realizacyjnej na obszarze położonym poza granicami procedowanego planu.

#### **11. Anna Kurczewska i Agnieszka Kurczewska-Stanisławowicz, Gdańsk, pismo z dn. 05.12.2016r. (data wpływu 12.12.2016r.)**

##### **Treść uwag do projektu planu**

**11.1. „Nie zgadzam się na niedostosowane do charakteru Dolnego Wrzeszcza parametry dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności na obszarach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy przy ulicy Pstrowskiego.”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.



Uzasadnienie rozpatrzenia:

Uzasadnienie jak w pkt 4.1

**11.2. „Wnoszę o odsunięcie się z zabudową na obszarze projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego od granicy z działkami przy ul. Pstrowskiego na odległość 15 metrów, to jest na odległość pozwalającą na stworzenie bufora niezbędnego dla ukształtowania właściwego krajobrazu i styku nowego ze starym oraz zachowania ciągów przyrodniczych.”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Uzasadnienie jak w pkt 1.1.

**11.3. „Nie zgadzam się również na 4 kondygnacje, które proponuje plan, ale wnoszę o maksymalnie 3 kondygnacje w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji firmy Robyg z działkami przy ulicy Pstrowskiego.”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Uzasadnienie jak w pkt 4.1.

**12. Maria Juszcak, Gdańsk, pismo z dn. 04.12.2016r. (data wpływu 12.12.2016r.)****Treść uwag do projektu planu**

**12.1. „Nie zgadzam się na niedostosowane do charakteru Dolnego Wrzeszcza parametry dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności na obszarach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy przy ulicy Pstrowskiego.”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Uzasadnienie jak w pkt 4.1

**12.2. „Wnoszę o odsunięcie się z zabudową na obszarze projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego od granicy z działkami przy ul. Pstrowskiego na odległość 15 metrów, to jest na odległość pozwalającą na stworzenie bufora niezbędnego dla ukształtowania właściwego krajobrazu i styku nowego ze starym oraz zachowania ciągów przyrodniczych.”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Uzasadnienie jak w pkt 1.1.

**12.3. „Nie wyrażam zgody na budynki 4-kondygnacyjne w bezpośrednim sąsiedztwie mojej działki. Postuluję o 3 kondygnacje.”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Uzasadnienie jak w pkt 4.1.

**13. Paweł Wiśniewski, Gdańsk, pismo z dn. 06.12.2016r. (data wpływu 12.12.2016r.)****Treść uwag do projektu planu**

**13.1. „Nie zgadzam się na niedostosowane do charakteru Dolnego Wrzeszcza parametry dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności na obszarach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy przy ulicy Pstrowskiego.”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Uzasadnienie jak w pkt 4.1

**13.2. „Wnoszę o odsunięcie się z zabudową na obszarze projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego od granicy z działkami przy ul. Pstrowskiego na odległość 15 metrów, to jest na odległość pozwalającą na stworzenie bufora niezbędnego dla ukształtowania właściwego krajobrazu i styku nowego ze starym oraz zachowania ciągów przyrodniczych.**

**Projekt planu zagospodarowania terenu przewiduje szpaler drzew oddzielający nową zabudowę firmy Robyg od domów przy ul. Pstrowskiego. Aby ten szpaler rzeczywiście powstał, należy odsunąć nową zabudowę przynajmniej na 15 metrów”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Uzasadnienie jak w pkt 1.1.

**13.3. „Nie zgadzam się również na cztery kondygnacje. Maksymalna wysokość pierwszej części budynku to trzy, tzn parter i dwa piętra.”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Uzasadnienie jak w pkt 4.1.

#### **14. Uwagi złożone w oddzielnych pismach, Gdańsk, data wpływu 12.12.2016 r.**

##### **uwagi złożyli:**

Helena Lemke z Gdańska, pismo z dn. 03.12.2016r.

Maria Juszcak z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.

Krzysztof Topór z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.

Teresa Pabjańczyk z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.

Marek Juszcak z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.

Małgorzata Wiczerzycka z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.

Hanna (nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.

Michał Juszcak z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.

Grażyna, Wiesław Mirońscy z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.

Magdalena Mirońska z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.

Maria, Tadeusz Topór z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.

Barbara, Jan Lis z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.

Anna Kurczewska z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.

Aleksandra, Tomasz Krygier, pismo z dn. 05.12.2016r.

Zenon Groen z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.

Marta Bujnowska z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.

Halina Królczyk z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.

Marek Wronkowski z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.

Krystyna Bielawska z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.

Teresa Żukiewicz z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.

Michał Żukiewicz z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.

Marek Żukiewicz z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.

Mateusz Żukiewicz z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.

Ewa Mierzejewska z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Jakub Kogut z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Aleksandra Plucińska z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Aleksandra Szudzik – Skarbek z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Marcin Mielczarek z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Ewa Sokołowska z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Bożena, Marek Stryjewscy z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Dariusz Skarbek z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Lech Sokołowski z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Anna Kuligowska z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Andrzej Lipiński z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Dawid Wasielewski z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Rajmund Kowalczyk z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Rafał Świerczyński z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Andrzej Kuligowski z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Joanna Wieczorek z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Teresa Lipińska z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Robert Sienkiewicz z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Teresa Zarach z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Łukasz Kowalczyk (brak adresu), pismo z dn. 07.12.2016r.  
Lolita Dwojacksa z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Zbigniew Baran (brak adresu), pismo z dn. 07.12.2016r.  
Wanda Plucińska z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Krzysztof Konieczny z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Paweł Pabjańczyk z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Józef Kogut z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Paweł Orczykowski (brak adresu), pismo z dn. 07.12.2016r.  
Grzegorz Baran z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Karolina Jagiełło z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Karolina Zarach z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Barbara Treszczakowska z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Ryszard Fryska z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Tomasz Stęplowski z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Katarzyna (nazwisko nieczytelne) (brak adresu), pismo z dn. 07.12.2016r.  
Grażyna Baran z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Iwona Konieczna z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Marika Grzenkowitz z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Anna Górczyńska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Antoni Wępa z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.

Tomasz Tworzowski z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Roman (nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Joanna Bałoga z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Aleksandra, Sławomir Hofman z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Agnieszka Domaradzka z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Jarosław Bałaga z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Hanna Kasperek z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Wioletta Czachowska z Żukowa, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Ryszard Buch z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Katarzyna Przybyłowska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Robert Czerniawski z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Irena Lipecza z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Maksymilian Pabjańczyk z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Urszula Tworzowska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Anna Pisarska-Umańska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Anna Kierkowska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Marek Koperski z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Teresa Tkaczyk-Sakowicz z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Maria Gwizdała z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Olga Bogacka z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Sujka Grzegorz z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Marek Mielnarek z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Paweł Wiśniewski z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Joanna Konopka z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Tomasz Lewandowski z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Joanna Konopka (brak adresu), pismo z dn. 08.12.2016r.  
Magdalena Miletić-Lewandowska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Przemysław Wojnicz z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Konrad (nazwisko nieczytelne) (brak adresu), pismo z dn. 08.12.2016r.  
Waldemar Złoty z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Zygmunt Foremnik z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r..  
Agnieszka Rykalska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Czesław Żyłka z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Krzysztof Bąk z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Dorota Macholla z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Rafał Ostapczuk z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Grażyna Pryputniewicz z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Donata Grudzień z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Bożena Kostrzemska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.

Monika Pstrągowska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Andrzej Prusator z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Zofia Dwojackska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Ewa Stępień z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Łukasz Łukaszewski z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Arkadiusz Pstrągowski z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
(imię i nazwisko nieczytelne) (brak adresu), pismo z dn. 09.12.2016r.  
Sylwia Jabłońska (brak adresu), pismo z dn. 09.12.2016r.  
Barbara Foremnik z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Danuta, Kazimierz Drawert z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Jan Jarmoc z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Jakub (nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Stanisław Marcinkowski z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Grażyna Kalbarczyk z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Mariola Rogas z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Eleonora Popek z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Barbara Dubińska z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Marzena Guzowska z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Krystyna Przybyłowska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Dorota Ruczyńska z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Daniel Lipecki z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
(imię nieczytelne) Bykowska z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Krystyna Chwiałkowska z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Romualda Gumińska z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Zygmunt Winter z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Magdalena Guziak z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Dorota Niewiadomska z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Anna Warmijak z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Maria Piotrowska z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Paweł (nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Małgorzata Alamiri z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Anna Krzywicka z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Adam Miłosz z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Hanna Hubert z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Sylwia Słonikowska z Gdańska, pismo z dn. 12.12.2016r.  
Sylwia Wolszczak z Gdańska, pismo z dn. 12.12.2016r.  
Marek Witkiewicz (brak adresu), pismo z dn. 12.12.2016r.  
Danuta Malinowska z Gdańska, (pismo nie datowane).  
Karina Tubis-Bach z Gdańska, (pismo nie datowane).

### Treść uwag do projektu planu

**14.1. „Nie zgadzam się na niedostosowane do charakteru Dolnego Wrzeszcza parametry dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności na obszarach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy przy ulicy Pstrowskiego.”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Uzasadnienie jak w pkt 4.1.

**14.2. „Wnoszę o wprowadzenie wymagań dla nowej zabudowy określających gabaryty zabudowy, takie jak: maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku, wymiary i proporcje bryły budynku, oraz geometria dachu, wzorowana na zabudowie istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie.**

**Wprowadzenie tych ograniczeń ma na celu kształtowanie ład przestrzennego dzielnicy. Ograniczenia gabarytów zabudowy, jako elementu pośredniego między zabudową o dużej i niskiej intensywności, pozwolą na harmonijne dostosowanie nowej zabudowy do istniejącej. Jest to istotne z uwagi na występowanie zabudowy o walorach zabytkowych przy ulicy Pstrowskiego.”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Uzasadnienie jak w pkt 4.3.

### 15. Uwagi złożone w oddzielnych pismach, Gdańsk, data wpływu 12.12.2016 r.

#### uwagi złożyli:

Helena Lemke z Gdańska, pismo z dn. 03.12.2016r.

Maria Juszcak z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.

Krzysztof Topór z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.

Teresa Pabjańczyk z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.

Halina Stasińska z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.

Marek Juszcak z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.

Małgorzata Wieczerzycka z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.

Hanna (nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.

Michał Juszcak z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.

Grażyna, Wiesław Mirońscy z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.

Agnieszka Topór z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.

Magdalena Mirońska z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.

Maria, Tadeusz Topór z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.

Anna Kurczewska z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.

Adam Żyłka z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.

Aleksandra, Tomasz Krygier, pismo z dn. 05.12.2016r.

Zenon Groen z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.

Marta Bujnowska z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.

Bogumiła Keurh z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.

Halina Królczyk z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.

Marek Wronkowski z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.

Krystyna Bielawska z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.

Teresa Żukiewicz z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Michał Żukiewicz z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Marek Żukiewicz z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Mateusz Żukiewicz z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Aleksandra Plucińska z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Aleksandra Szudzik – Skarbek z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Andrzej (nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Marcin Mielczarek z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Krystyna Łukaszewska z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Ewa Sokołowska z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Bożena, Marek Stryjewscy z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Dariusz Skarbek z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Karolina Zarach z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Wojciech Łukaszewski z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Lech Sokołowski z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Anna Kuligowska z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Grażyna Kogut z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Andrzej Lipiński z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Łukasz Sienkiewicz z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Ryszard Zarach z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Dawid Wasielewski z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Rajmund Kowalczyk z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Rafał Świerczyński z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Andrzej Kuligowski z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Joanna Wieczorek z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Teresa Błondek z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Teresa Lipińska z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Renata Jankowska z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Wanda Plucińska z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Zbigniew Baran (brak adresu), pismo z dn. 07.12.2016r.  
Grażyna Baran z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Katarzyna (nazwisko nieczytelne) (brak adresu), pismo z dn. 07.12.2016r.  
Karolina Jagiełło z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Marika Grzenkowitz z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Lolita Dwojačka z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Łukasz Kowalczyk (brak adresu), pismo z dn. 07.12.2016r.  
Paweł Pabjańczyk z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Barbara Treszczakowska z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Tomasz Stęplowski z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.

Paweł Orczykowski z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Jerzy Kierke z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Iwona Konieczna z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Anna Kierkowska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Urszula Tworzowska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Danuta (nazwisko nieczytelne) (brak adresu), pismo z dn. 08.12.2016r.  
Przemysław Wojnicz z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Anna Górczyńska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Konrad (nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Tomasz Tworzowski z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Danuta Wosko z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Roman (nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Marek Koperski z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Tomasz Lewandowski z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Sujka Grzegorz z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Anna Czank z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Anna Pisarska-Umańska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Marek Mielnarek z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Janusz Pluciński z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Wioletta Czachowska z Żukowa, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Joanna Bałoga z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Katarzyna Domaradzka z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Hanna Kasperek z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Paweł Wiśniewski z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Karina Tubis-Bach z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Krzysztof Goc z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Grzegorz Snyka z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Magdalena Miletić-Lewandowska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Teresa Tkaczyk-Sakowicz z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Katarzyna Wośko z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Maja Kiryk z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Jarosław Bałaga z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Krystyna Przybyłowska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Stefania Małolepsza z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Maksymilian Pabjańczyk z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Olga Bogacka z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Halina (nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Waldemar Złoty z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Agnieszka Rykalska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.



Krzysztof Bąk z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Marzena Kochanowska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Katarzyna Świątek-Anton z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Bożena Kostrzemska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Grażyna Pryputniewicz z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Magdalena Hebel z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
(Imię i nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Zygmunt Foremnik z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Łukasz Łukaszewski z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Rafał Ostapczuk z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Anna Tuczyńska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Monika Pstrągowska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Grażyna Kurkowska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Dorota Macholla z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Ewa Stępień z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Kamil Przybyłowski z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Maria Siedlecka z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Zofia Dwojackska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Arkadiusz Pstrągowski z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Mirosława Demczuk z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Ryszard Malinowski z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Krystyna Sujka z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Barbara Foremnik z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Paweł Piotrowski z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Dorota Ruczyńska z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Marcin Wolszczak z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Agata Michałowicz z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Jan Jarmoc z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Marzena Guzowska z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Anna Łusiak z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Wioletta Sieliwan z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Eleonora Popek z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Danuta Drawet z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Jakub (nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Stanisław Marcinkowski z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Grzegorz Baran z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Daniel Lipecki z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Zygmunt Winter z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Antoni Wełpa z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.

Krystyna Chwiałkowska z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Grażyna Kalbarczyk z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Kazimierz Burezyk z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Romualda Gumińska z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Łukasz Malinowski z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Daniel Malinowski z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Anna Sujka-Frączek z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Maciej Frączek z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Krystyna Biskup z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Jerzy Biskup z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Zenon (nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Halina Sulik z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Maria Lipnicka z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Elżbieta Packo z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Bożena Jurewicz z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Adam Jurewicz z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Agnieszka Skalińska-Saduk z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Bogusława Frączek z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Darek Frączek z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Jacek Brożek z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Paweł Bereżecki z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Joanna Salamonik z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Anna Frączek z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Maria Piotrowska z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Magdalena Guziak z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Irena Lipecza z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Anna Warmijak z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Dorota Niewiadomska z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Małgorzata Alamiri z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Paweł (nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Hanna Hubert z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Anna Warmijak z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Marzena Goc z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Adam Miłosz z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Sylwia Słonikowska z Gdańska, pismo z dn. 12.12.2016r.  
Bartosz Soldan z Gdańska, pismo z dn. 12.12.2016r.  
Marek Witkiewicz z Gdańska, pismo z dn. 12.12.2016r.  
Rafał Pruszyński z Gdańska, pismo z dn. 12.12.2016r.

**Treść uwag do projektu planu**

15.1. „*Nie zgadzam się na niedostosowane do charakteru Dolnego Wrzeszcza parametry dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności na obszarach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy przy ulicy Pstrowskiego. W związku z tym wnoszę o obniżenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, na terenie 004- M/U32 (w obszarze oznaczonym na rysunku planu literą "g"), do poniżej wskazanych wartości:*

- a) *wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalnie 30 %,*
- b) *minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 40%,*
- c) *intensywność zabudowy dla działki budowlanej: maksymalnie 1,0,*
- d) *wysokość zabudowy, w tym budowli: maksymalnie 12,00 m.”*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Uzasadnienie jak w pkt 4.1.

15.2. „*Wnoszę o wprowadzenie zakazu lokalizacji budowli wielopiętrowych takich jak parkingi lub magazyny wielopiętrowe na terenie 004 - M/U32 (w obszarze oznaczonym na rysunku planu literą "g").”*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga uwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Uzasadnienie jak w pkt 4.2.

#### 16. Uwagi złożone w oddzielnych pismach, Gdańsk, data wpływu 12.12.2016 r.

##### uwagi złożyli:

- Helena Lemke z Gdańska, pismo z dn. 03.12.2016r.  
Grażyna Kruza z Gdańska, pismo z dn. 03.12.2016r.  
Grzegorz Topór z Gdańska, pismo z dn. 03.12.2016r.  
Maria Juszcak z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Teresa Pabjańczyk z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Grażyna, Wiesław Mirońscy z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Marek Juszcak z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Michał Juszcak z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Krzysztof Topór z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Jan Lis z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Magdalena Mirońska z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Hanna (nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Małgorzata Wieczerzycka z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Bogumiła (nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Anna Kurczewska z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Krystyna Bielawska z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Ryszard Zarach z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Ewa Mierzejewska z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Marek Wronkowski z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Magdalena Góra z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.

Aleksandra, Tomasz Krygier, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Adam Żyłka z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Elżbieta Żyłka z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Mirela Groen z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Marta Bujnowska z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Sebastian Pluciński z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Halina Królczyk z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Marek Żukiewicz z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Michał Żukiewicz z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Teresa Żukiewicz z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Mateusz Żukiewicz z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Lech Sokołowski z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Barbara Treszczakowska z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Małgorzata Alamiri z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Bożena, Marek Stryjewscy z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Aleksandra Plucińska z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Dariusz Skarbek z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Andrzej Lipiński z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Teresa Zarach z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Aleksandra Szudzik – Skarbek z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Rafał Świerczyński z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Teresa Lipińska z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Dawid Wasielewski z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Andrzej Kuligowski z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Krystyna Przybyłowska z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Ewa Sokołowska z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Anna Kuligowska z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Marcin Mielczarek z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Rajmund Kowalczyk z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Joanna Wieczorek z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Teresa Błondek z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Wanda Plucińska z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Łukasz Kowalczyk (brak adresu), pismo z dn. 07.12.2016r.  
Bernard Prusator z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Paweł Orczykowski z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Karolina Zarach z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Tomasz Stęplowski z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Katarzyna (nieczytelne nazwisko) (brak adresu), pismo z dn. 07.12.2016r.  
Irena Szymańska z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.

Grażyna Baran z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Paweł Pabjańczyk z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Zbigniew Baran (brak adresu), pismo z dn. 07.12.2016r.  
Karolina Jagiełło z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Iwona Konieczna z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Andrzej Prusator z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Ryszard Fryska z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Przemysław Wojnik z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Magdalena Miletić-Lewandowska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Anna Pisarska-Umańska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Marek Mielnarek z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Patrik Szpręgiel z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Urszula Tworzowska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Sławomir Wośko z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Paweł Wiśniewski z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Halina (nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Danuta Wośko z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Maria Gwizdała z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Maksymilian Pabjańczyk z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Anna Kierkowska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Agnieszka Kapała-Sokolska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Wioletta Czachowska z Żukowa, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Roman (nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Tomasz Lewandowski z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Teresa Tkaczyk-Sakowicz z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Marek Koperski z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Anna Buch-Jędrzejewska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Agata Szemis z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Joanna Bałoga z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Konrad (nazwisko nieczytelne) (brak adresu), pismo z dn. 08.12.2016r.  
Waldemar Złoty z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Katarzyna Wośko z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Tomasz Tworzowski z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Paweł Wiśniewski z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Olga Bogacka z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Daniel Sokalski z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Zygmunt Winter z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Hanna Kasperek z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Jarosław Bałaga z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.

Anna Górczyńska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Barbara Foremnik z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Krystyna Sujka z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Ewa Stępień z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Arkadiusz Pstrągowski z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Krzysztof Bąk z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Zofia Dwojackska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Agnieszka Rykalska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Anna Tuczyńska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Mirosława Demczuk z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Małgorzata Walemkiewicz z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Katarzyna Świątek-(nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Zygmunt Foremnik z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Marzena Kochanowska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Donata Grudzień z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Irena Lipecza z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Łukasz Łukaszewski z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Dorota Macholla z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Maria Siedlecka z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Grażyna Kukowska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Anna Czank z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Magdalena Hebel z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Monika Pstrągowska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Bożena Kostrzemska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Grażyna Pryputniewicz z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Rafał Ostapczuk z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Ryszard Malinowski z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Daniel Lipecki z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Romualda Gumińska z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Grzegorz Baran z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Karina Tubis-Bach z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Jakub (nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Kazimierz Burezyk z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Teresa (nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Paweł Piotrowski z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Marzena Beata Guzowska z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Halina Winter z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Anna Łusiak z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Agata Michałowicz z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.

Piotr Dwojacki z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Grażyna Kalbarczyk z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Wioletta Sieliwon z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Dorota Ruczyńska z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Krystyna Chwiałkowska z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Eleonora Popek z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Jan Jarmoc z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Danuta, Kazimierz Drawert z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Stanisław Marcinkowski z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Daniel Malinowski z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r. - KSERO  
Łukasz Malinowski z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Anna Warmijak z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Magdalena Guziak z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Paweł (nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Maria Piotrowska z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Dorota Niewiadomska z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Adam Miłozz z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Anna Goc z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Danuta Hubert z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Sylwia Słonikowska z Gdańska, pismo z dn. 12.12.2016r.  
(brak imienia) Wiśniewska z Gdańska, pismo z dn. 12.12.2016r.  
Marek Witkiewicz (brak adresu), pismo z dn. 12.12.2016r.  
Danuta Maltańska-Wojciechowska z Gdańska, (pismo nie datowane).

#### **Treść uwag do projektu planu**

**16.1. „Nie zgadzam się na zaproponowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego intensywne zabudowanie terenu (...).”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Uzasadnienie jak w pkt 4.6.

**16.2. „(...) wnoszę o podniesienie wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z uwagi na zidentyfikowane podczas powodzi w tym roku zagrożenie zatapianiem, spowodowane zbyt dużym zainwestowaniem i utwardzeniem terenu.**

**Wnoszę o podniesienie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do minimum 30% na każdym obszarze, za wyjątkiem terenów dróg publicznych. Zachowanie powierzchni wolnej od zabudowy jest szczególnie ważne również z uwagi na niepokojący zapis w prognozie do projektu planu mówiący o problemach związanych z odprowadzaniem wód deszczowych.”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Uzasadnienie jak w pkt 4.5.

**17. Uwagi złożone w oddzielnych pismach, Gdańsk, data wpływu 13.12.2016 r.**

**uwagi złożyli:**

Hanna, Mirosław Wiśniewscy z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Magdalena (nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Marek Juszcak z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Eugenia Małolep z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Tomasz Lewandowski z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Zygmunt Winter z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Dorota Ruczyńska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Katarzyna Wośko z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Jan Jarmoc z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Bożena Kostrzewska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Daniel Lipecki z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Dorota Grudzień z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Maria Piotrowska z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Karolina Jagiełło z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Zofia Dwojackska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Janusz Domaradzki z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Urszula Tworzowska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Sylwia Wolszczak z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Wioletta Czechowska z Żukowa, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Michał Juszcak z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Maria Gwizdała z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Marek Mielcarek z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Sylwia Sławikowska z Gdańska, pismo z dn. 12.12.2016r.  
Grażyna Wiesław Mirowscy z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Arkadiusz Pstrągowski z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Dariusz Skarbek z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Iwona Konieczna z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Irena Lipecka z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Eugeniusz Gumiński z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Jan Bykowski z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Rafał Ostapczuk z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Iza Kogut z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Paweł Donola z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Hanna (nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Grzegorz Topór z Gdańska, pismo z dn. 03.12.2016r.  
Krzysztof Topór z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Maria Gruszczeyńska z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Stanisław Mariukowski z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.



Anna Pisarska – Umańska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Konrad (nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Teresa Pabjańczyk z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Grzegorz Baran z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Magdalena Mirońska z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Ryszard Fryska z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Elżbieta Żyłka z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Łucja Kłusek z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Halina Winter z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Grażyna Kalbarczyk z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Lech Sokołowski z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Joanna Wieczorek z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Krzysztof Bąk z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Łukasz Kowalczyk z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Barbara Foremnik z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Maksymilian Pabjańczyk z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Paweł Pabjańczyk z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Marcin Bykowski z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Waldemar Listy z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Dawid Wasilewski z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Romualda Gumińska z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Anna Górczyńska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Łukasz Łukaszewski z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Aleksandra Szudzik-Skarbek z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Grażyna Baran z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Anna Wielgus z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Rafał Świerczyński z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Irena Tkaczyk - Sowicz z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Danuta Wosko z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Andrzej Kuligowski z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Anna Kierkowska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Jan Bykowski z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Kazimiera Goc z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Ewa Wasilewska z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Janusz Pluciński z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Aleksandra, Tomasz Kryger z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Agnieszka Rykalska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Marek Koperski z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Agata Michałowicz z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.

Magdalena Guziok z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Helena Umińska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Aleksandra, Sławomir Hofman z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Marzena Łyskowska z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Barbara Treszczakowska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Małgorzata Wieczerzycka z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Eleonora Popek z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Marek Wronkowski z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Teresa Zarach z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Tomasz Tworowski z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Aleksandra Plucińska z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Zbigniew Baran z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Krystyna Przybyłowska z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Olga Bogacka z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Hanna Kasperek z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Helena Lemke z Gdańska, pismo z dn. 03.12.2016r.  
Maja Kiryk z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Marika Grzenkowitz z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Katarzyna (nazwisko nieczytelne) (brak adresu), pismo z dn. 07.12.2016r.  
Mirela Groen z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Grzegorz Jędrzycki z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Anna Kuligowska z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Danuta, Kazimierz Drawert z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Sławomir Wośko z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Teresa Lipińska z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Andrzej (nieczytelny) z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Anna Warmijak z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Joanna Bałaga z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Ewa Stępień z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Dorota Macholla z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Bożena, Marek Stryjewscy z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Jakub Telicki z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Antoni Węłpa z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Barbara, Jan Lis z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Czesław (nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Marzena Guzowska z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Krystyna Chwiałkowska z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Monika Pstrągowska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Mateusz Żukiewicz z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.

Michał Żukiewicz z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Tadeusz Błondrek z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Arkadiusz Malinowski z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Marek Witkiewicz z Gdańska, pismo z dn. 12.12.2016r.  
Teresa Żukiewicz z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Marek Żukiewicz z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Hanna, Hubert (brak adresu), pismo z dn. 11.12.2016r.  
Henryka Jaszonowska z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Adam Miłoś z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Andrzej Lipiński z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Karina Tubis – Bach z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Roman (nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Adam Żyłka z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Jarosław Bałaga z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Tomasz Stęplowski z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Ewa Sokołowska z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Marta Bujnowska z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Ryszard Zarach z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Rajmund Kowalczyk z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Dorota Niewiadomska z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Małgorzata Alamisi z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Przemysław Wojnik z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Halina Królczyk z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Grażyna Pryputniewicz z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Marcin Mielczarek z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.

#### **Treść uwag do projektu planu**

**17.1. „Nie zgadzam się na niedostosowane do charakteru Dolnego Wrzeszcza parametry dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności na obszarach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy przy ulicy Pstrowskiego.”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Uzasadnienie jak w pkt 4.1.

**17.2. „Wnoszę o odsunięcie się z zabudową na obszarze projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego od granicy z działkami przy ul. Pstrowskiego na odległość 15 metrów, to jest na odległość pozwalającą na stworzenie bufora niezbędnego dla ukształtowania właściwego krajobrazu i styku nowego ze starym oraz zachowania ciągów przyrodniczych.”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Uzasadnienie jak w pkt 1.1.

**18. Uwagi złożone w oddzielnych pismach, Gdańsk, data wpływu 13.12.2016 r.**

**uwagi złożyli:**

Anna Kurczewska z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Mateusz Żukiewicz pismo z dn. 05.12.2016r.  
Teresa Żukiewicz pismo z dn. 05.12.2016r.  
Michał Żukiewicz pismo z dn. 05.12.2016r.  
Marek Żukiewicz pismo z dn. 05.12.2016r.  
Tadeusz Błondek pismo z dn. 06.12.2016r.  
Marek Witkiewicz pismo z dn. 12.12.2016r.  
Hanna Hubert pismo z dn. 11.12.2016r.  
Anna Kałużna pismo z dn. 11.12.2016r.  
Adam Miłosz pismo z dn. 11.12.2016r.  
Bogusław Kaczor pismo z dn. 12.12.2016r.  
Zygmunt Winter pismo z dn. 10.12.2016r.  
Małgorzata Wieczerzycka pismo z dn. 04.12.2016r.  
Paweł (nazwisko nieczytelne) pismo z dn. 11.12.2016r.  
Karina Tubis-Bach pismo z dn. 08.12.2016r.  
Waldemar Złoty pismo z dn. 08.12.2016r.  
Łukasz Kowalczyk pismo z dn. 07.12.2016r.  
Maria Piotrowska pismo z dn. 11.12.2016r.  
Romualda Gumińska pismo z dn. 10.12.2016r.  
Joanna Platta pismo z dn. 08.12.2016r.  
Lech Sokołowski pismo z dn. 06.12.2016r.  
Andrzej Kulikowski pismo z dn. 06.12.2016r.  
Joanna Wieczorek pismo z dn. 06.12.2016r.  
Jakub Telicki pismo z dn. 10.12.2016r.  
Maria Juszczyk pismo z dn. 04.12.2016r.  
Ewa Sokołowska z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Jan Jarmoc z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Anna Kierkowska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Sylwia Sławikowska z Gdańska, pismo z dn. 12.12.2016r.  
Katarzyna (nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Tomasz Stępski z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Marika Grzenkowitz z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Wanda Plucińska z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Agnieszka Topór z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Krzysztof Bąk z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Dariusz Skarbek z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Ewa Mierzejewska z Gdańska, pismo z dnia 5.12.2016r.  
Krystyna Bielawska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.

Paweł Orczykowski z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Krystyna Przybyłowska z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Piotr Dwojacki z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Iwona Konieczna z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Aleksandra Szudzik-Skarbek z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Teresa Zarach z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Dorota Niewiadomska z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Rafał Ostapczuk z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Teresa Tkaczyk-Sakowicz z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Ryszard Zarach z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Grzegorz Sujka z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Halina Królczyk z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Aleksandra Plucińska z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Marcin Mielczarek z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Katarzyna Magorian z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Magdalena Miktić (nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Marek Koperski z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Dawid Wasilewski z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Jakub Kogut z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Aleksandra, Sławomir Hofman z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Zygmunt Foremnik z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Grażyna Kogut z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Daniel Lipecki z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Maria, Tadeusz Topór z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Grzegorz Topór z Gdańska, pismo z dn. 03.12.2016r.  
Marek Juszcak z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Bożena, Marek Stryjewscy z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Przemysław Wojnik z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Monika Pstrągowska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
(brak imion) Porębscy z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Karolina Jagiełło z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Janusz Pluciński z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Anna Kuligowska z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Halina Winter z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Helena Lemke z Gdańska, pismo z dn. 03.12.2016r.  
Marzena Guzowska z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Maja Kiryk z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Ewa Stępień z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Marek Wronkowski z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.

Wioletta Czechowska z Żukowa, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Łukasz Łukaszewski z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Małgorzata Alamisi z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Andrzej Lipiński z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Dorota Ruczyńska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Zdzisław Małolepszy z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Zbigniew Baran z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Marcin Mielczarek z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Stanisław Mariukowski z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Jarosław Bałaga z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Jan Kiedrowicz z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Krystyna Chwiałkowska z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Grażyna Kalbarczyk z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Danuta, Kazimierz Drawert z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Michał Juszczyk z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Dorota Macholla z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Irena Lipecka z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Barbara Treszczakowska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Barbara Foremnik z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Anna Pisarska – Umańska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Teresa Lipińska z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Bożena Kostrzevska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Zofia Dwojackska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Hanna Kasperek z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Tomasz Lewandowski z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Anna Górczyńska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Danuta Maltańska - Wojciechowska z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Olga Bogacka z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Donata Grudzień z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Roman (nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Marta Bujnowska z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Mirela Groen z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Rajmund Kowalczyk z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Paweł Wiśniewski z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Magdalena Guziok z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Wojciech Łukaszewski z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Joanna Bałaga z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Grażyna Baran z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Teresa Sienkiewicz z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.

Agnieszka Rykalska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.

Grażyna Pryputniewicz z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.

Eleonora Poppek z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.

Aleksandra, Tomasz Kryger z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.

Rafał Świerczyński z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.

### **Treść uwagi do projektu planu**

*18.1. „Nie zgadzam się na pominięcie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ochrony zabytkowego obszaru obozu pracy. Wnoszę o objęcie ochroną historycznych miejsc w celu upamiętnienia ich tu występowania i zabezpieczenia śladów historii Wrzeszcza Dolnego.”*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga uwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Uzasadnienie jak w pkt 4.8.

### **19. Uwagi złożone w oddzielnych pismach, Gdańsk, data wpływu 13.12.2016 r.**

#### **uwagi złożyli:**

Michał Żukiewicz z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.

Marek Żukiewicz z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.

Teresa Żukiewicz z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.

Mateusz Żukiewicz z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.

Adam Miłoś z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.

Jarosław Bałaga z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.

Aleksandra, Sławomir Hofman z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.

Dariusz Skarbek z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.

Krystyna Bielawska z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.

Teresa Tkaczyk-Sakowicz z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.

Helena Lemke z Gdańska, pismo z dn. 03.12.2016r.

Anna Kierkowska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.

Ewa Stępień z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.

Anna Kurczewska z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.

Karina Tubis – Bach z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.

Mirela Groen z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.

Maria Piotrowska z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.

Dorota Niewiadomska z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.

Tomasz Tworowski z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.

Małgorzata Wiczerzycka z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.

Rafał Ostapczuk z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.

Hanna (nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.

Urszula Tworzoska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.

Rafał Świerczyński z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.

Paweł Pabjańczyk z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.

Maria Gwizdała z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Adrian Chyliński z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Agnieszka Topór z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Dorota Ruczyńska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Dawid Wasilewski z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Anna Górczyńska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Józef Kogut z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Bożena, Marek Stryjewscy z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Aleksandra, Sławomir Hofman z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Anna Pisarska – Umańska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Agnieszka Rykalska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Wioletta Czechowska z Żukowa, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Roman (nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Waldemar Listy z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Marek Mielcarek z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Marta Bujnowska z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Michał Juszczak z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Marika Grzenkowitz z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Karolina Zarach z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Konrad Ciebień z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Olga Bogacka z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Anna Czech z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Hanna Kasperek z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Tomasz Stęplowski z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Bożena Kostrzewska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Robert Sienkiewicz z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Joanna Wieczorek z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Ewa Sokołowska z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Felicja Józwińska z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Wojciech Łukaszewski z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Barbara Foremnik z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Zofia Dwojackska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Aleksandra Borkowiec z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Marek Wronkowski z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Tomasz Lewandowski z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Donata Grudzień z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Grażyna Kalbarczyk z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Dorota Macholla z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Danuta, Kazimierz Drawert z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.



Barbara Treszczakowska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Zbigniew Baran z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Maksymilian Pabjańczyk z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Sylwia Sławikowska z Gdańska, pismo z dn. 12.12.2016r.  
Rajmund Kowalczyk z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Łukasz Kowalczyk z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Anna Kuligowska z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Jakub Telicki z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Grzegorz Sujka z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Maria, Tadeusz Topór z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Paweł Wiśniewski z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Lech Sokołowski z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Magdalena Mirońska z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Iwona Konieczna z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Teresa Lipińska z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Marcin Mielczarek z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Marek Juszcak z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Andrzej Prusator z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Andrzej Lipiński z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Joanna Bałaga z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Aleksandra Szudzik-Skarbek z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Marek Koperski z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.3  
Paweł Orczykowski z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Halina Królczyk z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Krystyna Łukaszewska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Grzegorz Baran z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Karolina Jagiełło z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Jan Jarmoc z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Grażyna Pryputniewicz z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Krzysztof Bąk z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Zygmunt Foremnik z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Stanisław Mariukowski z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Marek Juszcak z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Maja Kiryk z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Ryszard Fryska z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Krystyna Przybyłowska z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Teresa Pabjańczyk z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Marzena Guzowska z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Magdalena (nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.

Przemysław Wojnik z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.

Krystyna Chwiałkowska z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.

Romualda Gumińska z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.

Eleonora Popek z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.

Grażyna Baran z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.

#### **Treść uwagi do projektu planu**

*19.1. „Nie zgadzam się na zaproponowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązania komunikacyjne i ograniczenie obsługi komunikacyjnej obszaru projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez zakaz dojazdu od ulicy Pstrowskiego, z uwagi na istotnie obciążające dla obecnych mieszkańców zwiększenie ruchu na ulicach przyległych powstałe w wyniku rozwoju planowanej inwestycji.”*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga częściowo uwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Uzasadnienie jak w pkt 4.7.

#### **20. Uwagi złożone w oddzielnych pismach, Gdańsk, data wpływu 13.12.2016 r.**

##### **uwagi złożyli:**

Katarzyna Babirecka z Gdańska, pismo z dn. 12.12.2016r.

Hanna Hubert (brak adresu), pismo z dn. 11.12.2016r.

Agnieszka Swoińska z Gdańska, pismo z dn. 12.12.2016r.

Rafał Ostapczuk z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.

Małgorzata Alamiń z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.

Irena Lipecka z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.

Zygmunt Winter z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.

Daniel Lipecki z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.

Monika Pstrągowska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.

Arkadiusz Pstrągowski z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.

Sławomir Gumiński z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.

Adam Dziekan z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.

Magdalena Guziak z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.

Paweł (nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.

##### **Treść uwagi do projektu planu**

*20.1. „Nie zgadzam się na zaproponowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązania komunikacyjne w zakresie obsługi obszaru projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ulicy Pstrowskiego, z uwagi na istotnie obciążające dla obecnych mieszkańców zwiększenie ruchu na ulicach przyległych (powstałe w wyniku rozwoju planowanej inwestycji) i wnoszę o:*

- 1) *wprowadzenie zakazu obsługi komunikacyjnej obszaru projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ulicy Pstrowskiego,*
- 2) *wylączenie z obsługi inwestycji planowanych na obszarze planu miejscowego drogi położonej na działce ewidencyjnej nr 41, obręb ewidencyjny nr 043.”*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga częściowo uwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Uzasadnienie jak w pkt 4.7.

**21. Uwagi złożone w oddzielnych pismach, Gdańsk, data wpływu 13.12.2016 r.**

**uwagi złożyli:**

Danuta Malinowska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Michał Żukiewicz z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Marek Żukiewicz z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Teresa Żukiewicz z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Mateusz Żukiewicz z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Adrian Malinowski z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Jakub Mróz z Gdańska, pismo z dn. 12.12.2016r.  
Hanna, Hubert z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Adam Miłoś z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Michał Łukomski z Gdańska, pismo z dn. 12.12.2016r.  
Hanna (nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Małgorzata Wieczerzycka z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Zofia Dwojackska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Marcin Jarosz z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Maria Siedlecka z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Dorota Ruczyńska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Bożena, Marek Stryjewscy z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Ewa Sokołowska z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Anna Warmijak z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Marzena Guzowska z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Marek Koperski z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Aleksandra Plucińska z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Wioletta Sieliwon z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Teresa (nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Magdalena Guziok z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Marzena Kochanowska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Grażyna Pryputniewicz z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Rajmund Kowalczyk z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Krystyna Chwiałkowska z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Anna Pisarska – Umańska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Maria Juszcak z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Anna Kurczewska z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Eleonora Popek z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Anna Łubiak z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Lucyna Sałek z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Halina Stasińska z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.

Przemysław Wojnik z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Marta Bujnowska z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Piotr Dwojacki z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Dorota Macholla z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Katarzyna Świątek - Antos, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Urszula Tworzoska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Daniel Lipecki z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Tomasz Lewandowski z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Iwona Konieczna z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Anna Górczyńska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Iza Kogut z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Ewa Mierzejewska z Gdańska, pismo z dnia 5.12.2016r.  
Sebastian Pluciński z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Jakub Telicki z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Lech Sokołowski z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Anna Bogucka z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Katarzyna (nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Joanna Wieczorek z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Irena Lipecka z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Paweł Orczykowski z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Łukasz Łukaszewski z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Karolina Jagiełło z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Grażyna Baran z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Krystyna Przybyłowska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Donata Grudzień z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Andrzej Prusator z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Dariusz Skarbek z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Bernada Prusator, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Jan Lis z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Waldemar Listy z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Jan Jarmoc z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Wioletta Czechowska z Żukowa, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Krystyna Łukaszewska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Zygmunt Foremnik z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Teresa Tkaczyk-Sakowicz z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Joanna Bałaga z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Zbigniew Baran z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Grzegorz Topór z Gdańska, pismo z dn. 03.12.2016r.  
Danuta Wosko z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.

Magdalena Hebel z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Paweł Donola z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Halina (nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 03.12.2016r.  
Aleksandra Krygier z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Agnieszka Rykalska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Katarzyna Wośko z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Arkadiusz Pstrągowski z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Ryszard Zarach z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Monika Jarosz z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Maksymilian Pabjańczyk z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Teresa Pabjańczyk z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Hanna Kasperek z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Mirosława Demczuk z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Dorota Niewiadomska z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Tomasz Tworowski z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Wojciech Łukaszewski z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Monika Pstrągowska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Barbara Foremnik z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Helena Lemke z Gdańska, pismo z dn. 03.12.2016r.  
Krzysztof Bąk z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Magdalena (nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Małgorzata Alamisi z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Paweł Piotrowski z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Agnieszka Kuszczyńska z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Andrzej Kuligowski z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Bogumiła (nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Antoni Wełpa z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Halina Królczyk z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Halina Winter z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Adam Żyłka z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Marcin Mielczarek z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Zygmunt Winter z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Anna Tuczyńska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Dawid Wasilewski z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Olga Bogacka z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Anna Kierkowska z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Elżbieta Żyłka z Gdańska, pismo z dn. 05.12.2016r.  
Grażyna Kulikowska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Romualda Gumińska z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.

Bożena Kostrzewska z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Rafał Ostapczuk z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Aleksandra, Sławomir Hofman z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Grzegorz Baran z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Tomasz Stęplowski z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Anna Kuligowska z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Aleksandra Plucińska z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Teresa Zarach z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Roman (nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Konrad (nazwisko nieczytelne) z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Marek Mielczarek z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Kazimierz Burczyk z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Rafał Świerczyński z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Paweł Wiśniewski z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Karina Tubis – Bach z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Marcin Wolszczak z Gdańska, pismo z dn. 12.12.2016r.  
Marika Grzenkowitz z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Ewa Stępień z Gdańska, pismo z dn. 09.12.2016r.  
Michał Juszcak z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Edward Szymański z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Marek Juszcak z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Stanisław Mariukowski z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Paweł Pabjańczyk z Gdańska, pismo z dn. 07.12.2016r.  
Grażyna Kogut z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Mieczysława Buch z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Sylwia Sławikowska z Gdańska, pismo z dn. 12.12.2016r.  
Aleksandra Szudzik-Skarbek z Gdańska, pismo z dn. 06.12.2016r.  
Grażyna Kalbarczyk z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Maria Piotrowska z Gdańska, pismo z dn. 11.12.2016r.  
Barbara Treszczakowska z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Jarosław Bałaga z Gdańska, pismo z dn. 08.12.2016r.  
Danuta Drawert z Gdańska, pismo z dn. 10.12.2016r.  
Agnieszka Topór z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.  
Grażyna, Wiesław Mirowscy z Gdańska, pismo z dn. 04.12.2016r.

### **Treść uwagi do projektu planu**

*21.1. „Nie zgadzam się na zaproponowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego intensywne zabudowanie terenu i wnoszę o zmniejszenie wysokości zabudowy na obszarze projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przynajmniej do 26 metrów maksymalnej wysokości (jak w sąsiednim miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego 0704) i usunięcie z projektu wszystkich dominant o wysokości 40 metrów.”*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Uzasadnienie jak w pkt 4.6.

**II. Po drugim wyłożeniu do publicznego wglądu (w dniach od 2 marca 2017 roku do 31 marca 2017 roku) w ustawowym terminie tj. do dn. 14.04.2017 do projektu planu uwagi wnieśli:**

**1. Łukasz Klonowski, Gdańsk, pismo z dn. 16.03 2017 r. (data wpłynięcia 17.03 2017 r.).**

**Treść uwag do projektu planu**

**1.1. „Wnioskuje o zachowanie w Planie rezerwy terenowej wystarczającej na przekształcenie skrzyżowania ulic Bolesława Chrobrego i Powstańców Wielkopolskich w skrzyżowanie o ruchu okrężnym o następujących cechach:**

- a) **Jeden pas ruchu na skrzyżowaniu;**
- b) **Promień skrętu na skrzyżowaniu wystarczający dla ruchu autobusów miejskich;**
- c) **Z towarzyszącą drogą rowerową w ciągu ulicy Bolesława Chrobrego (po dowolnej stronie)(potencjalnie także wzdłuż ulicy Powstańców Wielkopolskich – poza Planem).”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Ulice Bolesława Chrobrego i Powstańców Wielkopolskich, jak i samo skrzyżowanie tych ulic, znajduje się poza granicami procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Dolny rejon ulic Hallera i Grudziądzkiej. Nie ma potrzeby zwiększania rezerwy drogowej na obszarze objętym projektem planu w celu realizacji skrzyżowania o ruchu okrężnym i trasy rowerowej w ulicy Chrobrego.

W chwili obecnej nie ma podstaw wskazujących na konieczność realizacji ronda na skrzyżowaniu ulic Chrobrego i Powstańców Warszawskich ze względu na nieznaczne natężenie ruchu z podporządkowanego wlotu skrzyżowania (z ulicy Powstańców Wielkopolskich) w stosunku do dominujących potoków ruchu na drodze z pierwszeństwem przejazdu (ulicy Chrobrego). Niemniej jednak, szerokość pasa drogowego (lub nieznaczne jego poszerzenie w kierunku zachodnim) umożliwi przebudowę omawianego skrzyżowania w formie mini ronda z przejezdną wyspą środkową dla długich pojazdów i autobusów, bez konieczności wydzielania fragmentu rezerwy drogowej w procedowanym planie.

Zastosowanie skrzyżowania o ruchu okrężnym jest jednym z wielu możliwych dostępnych środków uspokojenia ruchu, jednakże wiąże się on z dużą zajętością terenu. Na skrzyżowaniu ulic Chrobrego i Powstańców Wielkopolskich, w celu ograniczenia prędkości pojazdów, można zastosować inne elementy skutecznie poprawiające bezpieczeństwo, które nie wymagają znacznej zajętości terenu – są to m.in.: wyniesienie drogi na przejściach dla pieszych lub na wlocie drogi podporządkowanej, azyle dla pieszych lub wyspy spowalniające ruch. Niemniej jednak, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie decyduje o organizacji i sposobie uspokojenia ruchu.

Wyznaczenie zbiorczej trasy rowerowej w ulicy Chrobrego (poza granicami planu) zgodnie z dokumentami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego z 2007 roku oraz Systemem Tras Rowerowych dla Gdańska (STeR) z 2011 roku, nie gwarantuje jej realizacji w formie wydzielonej ścieżki rowerowej. Trasa rowerowa nie zawsze musi być drogą rowerową w rozumieniu Prawa o Ruchu Drogowym. Termin „trasa rowerowa” obejmuje zarówno fizycznie oddzielone od jezdni ciągi rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, jak również pasy rowerowe w jezdni, kontrapasy oraz ulice o ruchu uspokojonym. Szerokość pasa drogowego ulicy Chrobrego zabezpiecza możliwość wykonania zbiorczej trasy rowerowej w każdej z powyższych form na całej jej długości bez konieczności zwiększenia rezerwy drogowej. Ulica Powstańców Wielkopolskich (poza granicami planu) zgodnie z mapą tras rowerowych Gdańska ([www.rowerowygdansk.pl](http://www.rowerowygdansk.pl)) znajduje się w strefie ruchu uspokojonego, w związku z czym nie ma potrzeby realizacji wydzielonej trasy rowerowej, ponieważ ruch rowerowy może odbywać się na zasadach ogólnych.

**1.2. „Wnioskuje o zachowanie w Planie rezerwy terenowej wystarczającej na przekształcenie skrzyżowania ulic Bolesława Chrobrego, Leszczyńskich i Grudziądzkiej w skrzyżowanie o ruchu okrężnym o następujących cechach:**

- a) **Jeden pas ruchu na skrzyżowaniu;**
- b) **Promień skrętu na skrzyżowaniu wystarczający dla ruchu autobusów miejskich;**
- c) **Z towarzyszącą drogą rowerową w ciągu ulic Bolesława Chrobrego (po dowolnej stronie) oraz Grudziądzkiej (potencjalnie także wzdłuż ulicy Leszczyńskich – poza Planem);**
- d) **Bez sygnalizacji świetlnej (obecnie tam zamontowana).**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

W celu umożliwienia poprawy przepustowości skrzyżowania ulic Bolesława Chrobrego, Grudziądzkiej i Leszczyńskich (poza granicami planu) oraz ze względu na spodziewany wzrost natężenia ruchu po realizacji inwestycji, rezerwa drogowa w procedowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Dolny rejon ulic Hallera i Grudziądzkiej zabezpiecza możliwość realizacji skrzyżowania o ruchu okrężnym w postaci małego ronda, którego parametry umożliwiają przejazd autobusów miejskich.

W projekcie planu wskazano jako minimalne wyposażenie ulicy Grudziądzkiej w chodniki oraz trasę rowerową. Zgodnie z mapą tras rowerowych Gdańska ulica ta znajduje się w strefie ruchu uspokojonego, niemniej jednak rezerwa terenowa umożliwi wykonanie wydzielonej drogi rowerowej wzdłuż ulicy Grudziądzkiej z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie odnosi się do organizacji ruchu na drogach publicznych oraz nie decyduje o konieczności zastosowania sygnalizacji świetlnej na poszczególnych skrzyżowaniach. Organem właściwym w tej kwestii jest Gdański Zarząd Dróg i Zieleni (GZDiZ).

**2. „4 PIK” Sp. z o.o., Gdańsk, pismo z dn. 14.04.2017 r.**

**Treść uwag do projektu planu**

**2.1. „...wnosimy o wprowadzenie zapisu, że dla istniejącej na naszej nieruchomości zabudowy:**

**Paragr,11, ust 5 -Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: istniejąca zajezdnia, istniejąca zabudowa usługowo-biurowo-magazynowa na nieruchomości przy ul. Hallera 140”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Przeznaczenie usługowo-biurowo-magazynowe zgodne jest z przeznaczeniem terenu 003-M/U32 w projekcie planu, za wyjątkiem niektórych form (obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, garaży boksowych i nadziemnych budowli wielopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe), które nie zostały dopuszczone ze względów estetycznych. Na podstawie art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem (co sankcjonuje istniejące zainwestowanie), natomiast ewentualne nowe inwestycje usługowe mogą być realizowane zgodnie z przeznaczeniem planu.

**2.2. „...wnosimy o wprowadzenie zapisu, że dla istniejącej na naszej nieruchomości zabudowy:**

**Paragr 11,ust 4 pkt 2 - garaże boksowe, nie dotyczy istniejących garaży położonych na nieruchomości przy ul. Hallera 140”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Istniejące garaże boksowe mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, na podstawie art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu



przestrzennym. Natomiast ze względów estetyki dzielnicy i w kontekście planowanej przyległej przestrzeni publicznej, nie jest pożądane dopuszczanie zabudowy o niskich walorach estetycznych (jakimi są m.in. garaże boksowe).

**2.3. „...wnosimy o wprowadzenie zapisu, że dla istniejącej na naszej nieruchomości zabudowy:**

**Paragr 11, ust. 6, pkt 5 -fronty usługowe w parterach budynków na odcinku co najmniej 50% długości elewacji, wzdłuż obowiązujących od strony terenu 006-KX i ul. Grudziądzkiej (007-KD81), jak na rysunku planu; nie dotyczy przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy na nieruchomości przy**

**ul. Hallera 140.**

**Paragr 11, ust. 6, pkt 6 - pierzeje eksponowane wzdłuż obowiązujących linii zabudowy, jak na rysunku planu; nie dotyczy przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy na nieruchomości przy ul. Hallera 140.**

**Paragr 11, ust 6, pkt 7 - dla pierzei eksponowanych, o których mowa w pkt 6, zastosować materiały szlachetne: kamień, klinkier, drewno szkło itp.; nie dotyczy przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy na nieruchomości przy ul. Hallera 140.**

**Paragr 11, ust 6, pkt 16 - regulacje w zakresie estetyki jak w paragr 7; nie dotyczy przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy na nieruchomości przy ul. Hallera 140.**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Podstawowym celem przystąpienia do przedmiotowego planu było umożliwienie przekształcenia funkcjonalno-przestrzennego terenu przemysłowego w kierunku zabudowy mieszkaniowo-usługowej. W planie został wydzielony znaczny teren pod przestrzeń publiczną z zielenią towarzyszącą i placami miejskimi a dla przyszłej zabudowy zostały określone ustalenia wpływające na estetykę i poprawę funkcjonowania zabudowy w relacji z przestrzeniami publicznymi.

Zaproponowane w uwadze zapisy nie są zgodne z przewidywanym kierunkiem przekształceń ustalonym w planie dla tej części dzielnicy. Projektowane przestrzenie publiczne, parametry urbanistyczne oraz zapisy dotyczące estetyzacji przyszłej zabudowy tworzą spójną i jednolitą kompozycję urbanistyczną, która realizuje wymogi art.1 ust. 1 i 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nieuzasadnione i niepożądane jest wykluczenie ze wszystkich ustaleń estetycznych pojedynczej nieruchomości przy ul. Hallera 140, powodując zaburzenie ustalonej w planie docelowej koncepcji zabudowy i zagospodarowania obszaru Wrzeszcza Dolnego. W planie położono wyjątkowy nacisk na zapisy estetyczne i kreację przestrzeni publicznych w celu wzbogacenia jakości życia mieszkańców Dzielnicy.

**2.4. „...wnosimy o wprowadzenie zapisu, że dla istniejącej na naszej nieruchomości zabudowy:**

**Paragr 11, ust. 7, pkt 1, - linia zabudowy obowiązujące...**

- **dla przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy na nieruchomości przy ul. Hallera 140 obowiązują projektowane linie zabudowy jako nieprzekraczalne z jednoczesną możliwością zachowania istniejących linii zabudowy.**

**Paragr 11, ust. 7, pkt 2 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją ...**

- **dla budowy i rozbudowy istniejącej zabudowy na nieruchomości przy ul. Hallera 140 - 80%**

**Paragr 11, ust. 7, pkt 3 - minimalny procent powierzchni biologiczno-czynnej**

- **dla przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy na nieruchomości przy ul. Hallera 140 - 20%**

**Paragr 11, ust. 7, pkt 5 - wysokość zabudowy**

- a) **minimalna 8 m, nie dotyczy przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy na nieruchomości przy ul. Hallera 140**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Parametry ustalone w planie na terenie 003-M/U32 (którego dotyczy uwaga) umożliwiają realizację intensywnej zabudowy miejskiej przy jednoczesnym poszanowaniu zabudowy sąsiedniej i charakteru dzielnicy. W planie został wydzielony znaczny teren pod przestrzenie publiczne z zielenią towarzyszącą i placami miejskimi, które mają poprawić wizerunek tej części Miasta, polepszyć warunki zamieszkania okolicznych mieszkańców i zintegrować nową zabudowę z istniejącą.

Uwaga jest sprzeczna z polityką Miasta w zakresie idei rozwoju zrównoważonego oraz prezentuje brak poszanowania ładu przestrzennego i wpisania w kontekst przestrzenny a także nie nawiązuje do koncepcji urbanistycznej i przyjętego układu przestrzeni publicznych.

Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem na podstawie art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co daje możliwość funkcjonowania istniejącego zainwestowanego niemieszczącego się w parametrach ustalonych w planie, natomiast nowe inwestycje powinny realizować kierunek przekształceń jaki został wypracowany w przedmiotowym projekcie planu.

### 3. Emilia Łodzińska, Gdańsk, pismo z dn. 14.04.2017 r.

#### Treść uwag do projektu planu

**3.1. „Dotyczy całego terenu - Przedstawione analizy prognozowanego natężenia ruchu kołowego dla procedowanego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Dolny rejon ulic Hallera i Grudziądzkiej w mieście Gdańsku (z dnia 25 września 2015r.), opracowane są dla znacznie większego terenu niż jest procedowany plan. Ponadto opracowane były zanim otwarty został tunel pod Martwą Wisłą, a także sklep „LIDL” na ul. Chrobrego. Obie Wymienione inwestycje w sposób istotny wpłynęły na ruch kołowy na ulicy Chrobrego. Dlatego też prognozy ruchu powinny być opracowane przy aktualnym natężeniu ruchu”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Prognozy ruchu opracowane dla potrzeb procedowanego planu, na rok 2020, 2030 i 2040 uwzględniały taki element układu transportowego miasta jak tunel pod Martwą Wisłą oraz planowane zagospodarowanie wynikające z obowiązujących mpzp oraz SUiKZP. Opracowanie analizy dla większego obszaru niż procedowany plan uznaje się za poprawne metodologicznie. Proponowane podejście wykonania analizy tylko dla obszaru procedowanego planu jest niepoprawne, ponieważ w takim wypadku nie uwzględniono by wpływu planowanego potencjału inwestycyjnego jak i innych rozwojowych obszarów na układ transportowy.

Ponadto inwestor zainteresowany realizacją inwestycji w granicach procedowanego planu zobowiązany zostanie przez Gdański Zarząd Dróg i Zieleni do wykonania analizy wpływu inwestycji na układ dróg publicznych.

**3.2. „Dotyczy kart terenu: 002-M/U32, 003-M/U32, 004- M/U32 – Wprowadzenie dla całego terenu maksymalnej wysokości 25 metrów.**

**Omawiany teren znajduje się we Wrzeszczu Dolnym. W najbliższym sąsiedztwie nie ma zlokalizowanych budynków, które osiągałyby wysokość maksymalną 40 metrów.**

**Od strony ulicy Chrobrego zabudowa jest:**

- 5 kondygnacyjna;
- po drugiej stronie ulicy (vis a vis omawianego terenu) znajduje się cmentarz.

**Od strony ulicy Hallera:**

- W chwili obecnej zlokalizowane są działki. Obowiązujący plan przewiduje zabudowę do 25 metrów.

**Co ważne w okolicy w przeciagu kilku ostatnich lat powstały dwie nowe inwestycje - jedna Przedsiębiorstwa Budowlanego Górski, druga firmy Robyg. Obie inwestycje powstały na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Żadna z tych inwestycji nie posiada budynków 40 metrowych. Osiedla charakteryzują się kameralną zabudową, o ilości kondygnacji 4-7.**

***(...) Za przestrzeń miasta odpowiada gminny samorząd. Nasza konstytucja powierza wyłączność i obowiązek zagospodarowania przestrzeni właśnie samorządowi. Może zagospodarować ją w sposób świadomy, albo bez poszanowania obecnie panującej zabudowy na danym terenie.***

***Dlatego też wnoszę o zmniejszenie wysokości zabudowy do maksymalnej 25 metrów. ”***

*Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.*

*Uzasadnienie rozpatrzenia:*

Podstawowym celem przedmiotowego planu (opisanym w analizie zasadności do uchwały Rady Miasta Gdańska nr X/234/15 z dnia 28 maja 2015 o przystąpieniu do planu) było umożliwienie przekształcenia funkcjonalno-przestrzennego przemysłowego terenu w atrakcyjnej lokalizacji. Obszar ten predysponowany jest do intensywniejszej i bardziej reprezentacyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Taki kierunek przekształceń został zaakceptowany przez Radę Dzielnicy Wrzeszcz Dolny uchwałą nr II/6/2015 z dnia 22 kwietnia 2015 roku, która pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały o przystąpieniu wraz z zawartą analizą zasadności do przystąpienia i jest zbieżny z ideą rozwoju miasta do wewnątrz. Polityka rozwoju Gdańska w kierunku miasta bardziej zwarte zostało wskazane w strategicznych dokumentach uchwalonych przez Radę Miasta Gdańska, w Strategii Miasta Gdańska 2030+ (Programy Operacyjne) oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (miasto zwarte, związane z mniejszymi kosztami jego utrzymania i konserwacji). Priorytetem w działaniach budowy miasta kompaktowego (polityka rozwoju miasta do wewnątrz) jest ograniczanie rozwoju suburbiów, promocja transportu zbiorowego, rewitalizacja już zrealizowanych dzielnic wymagających poprawy funkcjonowania, jak również skupianie rozwoju funkcji miejskich w bliskim sąsiedztwie węzłów transportu publicznego oraz polepszenie jakości i funkcjonowania przestrzeni publicznych. Za promowaniem modelu miasta krótkich odległości, przemawia między innymi ograniczanie potrzeb wykorzystywania indywidualnego transportu samochodowego, zmniejszone zużycie energii, lepszy poziom usług transportu publicznego, ogólnie ekonomiczniejsze wykorzystanie infrastruktury, co przekłada się również na jednostkowy koszt jej utrzymania jaki ponosi każdy mieszkaniec miasta. Powyższe czynniki wpływają na wyższą jakość życia i stworzenie sprzyjających warunków do zwiększenia działalności gospodarczej i handlowej.

Procedowany plan zakłada stopniowanie wysokości zabudowy z obniżaniem parametrów urbanistycznych w kierunku granicy z zabudową jednorodziną (południowa granica obszaru objętego planem). Plan zakłada budynki o maksymalnej wysokości 20m na większości obszaru planu, przewyższenia kompozycyjne o maksymalnej wysokości 26m a na styku z istniejącą zabudową przy ulicy Pstrowskiego - budynki o maksymalnej wysokości 13m (i ograniczeniem do czterech kondygnacji). Dominanty kompozycyjne zostały dopuszczone w miejscach podkreślających osiowy układ urbanistyczny i mogą je stanowić maksymalnie cztery budynki o powierzchni nie większej niż 800m<sup>2</sup> (na obszarze procedowanego planu o powierzchni 171600m<sup>2</sup> stanowią niecałe 2% powierzchni). Założeniem planu jest harmonizowanie istniejącej zabudowy zarówno Wrzeszcza Dolnego jak i Zaspy poprzez dostosowanie funkcji i skali przyszłej zabudowy (stad m.in. stopniowanie wysokości).

W obecnej sytuacji, czyli bez obowiązującego miejscowego planu, teren mógłby być w całości zabudowany na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Przy wydawaniu powyższych decyzji analizowane jest sąsiedztwo w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy i nie mniejszej niż 50 metrów (zgodnie z § 3 pkt 2 Rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). Przy prowadzeniu tego typu analiz w rejonie ulic Chrobrego, Grudziądzkiej i Hallera byłaby brana pod uwagę również 12-kondygnacyjna zabudowa Zaspy i w konsekwencji możliwe byłoby zabudowanie całego terenu budynkami o wysokości ok. 36m bez jakiegokolwiek kompozycji urbanistycznej czy zasady stopniowania wysokości zabudowy.

***3.3. „Wprowadzenie wysokiej zabudowy wprowadzi chaos oraz zburzy panujący ład. Zniszczona zostanie panorama Gdańska. Warto podkreślić, że na Zachodzie dawno doszło się do wniosku, że nie liczy się wysokość, a jakość. Liczy się projekt, a nie metry wysokości. W Danii nie ma wysokich budynków, które pochłaniają dużo więcej energii- chociażby sama budowa czy praca wind.***

***Dlaczego inne miasta mogą wyglądać normalnie? Mam na myśli Berlin, Pragę, Sztokholm, Kopenhagę, Monachium, Budapeszt. Tam nie ma wysokich budynków w centrum.”***

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Na obszarze planu w sąsiedztwie ul. Pstrowskiego dominuje zabudowa i zagospodarowanie związane z prowadzoną do tej pory działalnością produkcyjno-usługowo-składową - budynki głównie 2-kondygnacyjne o niskich walorach architektonicznych. Niewielki jest udział powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ większość terenu jest utwardzona a poprzez grodzienie niedostępna dla okolicznych mieszkańców. Niezasadne wydaje się odniesienie do „panującego ładu” na obszarze tak silnie przekształconym przez działalność przemysłową.

Dopuszczone w planie dominanty kompozycyjne znajdują się poza punktami i ciągami widokowymi oraz z dala od stref ochrony ekspozycji.

W wymienionych jako przykładowe, miastach również pojawia się zabudowa intensywna o wysokości ok. 40m, która wynika z racjonalnego gospodarowania przestrzenią i wykorzystania istniejącej infrastruktury. Wprowadzanie zabudowy zróżnicowanej architektonicznie i wysokościowo widoczne jest w wielu miastach zachodniej Europy, szczególnie na terenach przekształcanych z dawnej funkcji przemysłowej – jak choćby Islands Brygge w Kopenhadze, z przykładami bardzo dobrej architektury (jak Gemini Residence o wysokości 42 m, projektu MVRDV).

Cechą wspólną wymienionych w uwadze miast jest zwarta zabudowa, przejrzysty kwartałowy układ, atrakcyjne przestrzenie publiczne i dobra jakość architektury.

W planie wprowadzono wiele zapisów mających na celu zapewnienie ładu przestrzennego i wysokiego standardu przyszłej architektury, m.in. wymóg stosowania materiałów szlachetnych dla ustalonych w planie pierzei eksponowanych, wysoki udział przeszkleń na elewacjach budynków stanowiących dominanty kompozycyjne a także ograniczenia i zakazy w lokalizowaniu nośników reklam na budynkach. Ponadto z myślą o kształtowaniu ładu przestrzennego i uatrakcyjnieniu tego rejonu Wrzeszcza w planie zostały ustalone przestrzenie publiczne o pow. ok 1,5 ha z zielenią towarzyszącą i małą architekturą, place miejskie z fontannami, a także wymóg realizacji usług nieuciążliwych w parterach nowej zabudowy.

**3.4. „Dotyczy kart terenu: 002-M/U32, 003-M/U32, 004- M/U32- Zmniejszenie intensywności zabudowy.**

***Wrzeszcz Dolny to dzielnica, w której nie ma intensywnej zabudowy. Gęstość***

***zaludnienia w najbliższym sąsiedztwie tj. na obszarze pomiędzy ulicami Chrobrego, Kościuszki, Hallera i Pstrowskiego wynosi 77,4 osoby/ ha. Kwartał ulic Kościuszki, Hallera, Lili Wenedy i Dubois to gęstość zaludnienia 103,7 os/ ha. Planowana zabudowa w sposób istotny zburzy obecną intensywność zabudowy. Obszar planowany do zasiedlenia, z uwagi na brak połączenia komunikacyjnego tj. tzw. Nowej Kościuszki na odcinku od ul. Hallera do Al. Rzeczypospolitej, po powstaniu osiedla będzie całkowicie niewydolny. Spowoduje to zakorkowanie tej części Wrzeszcza. Argument, że blisko jest komunikacja zbiorowa w postaci tramwaju jest argumentem mało trafionym. Niestety, z uwagi na fakt, iż w bliskim, bezpośrednim sąsiedztwie nie ma placówek oświatowych, rodzice nie zrezygnują z transportu indywidualnego.***

***Dlatego też nowa zabudowa powinna nawiązywać do istniejącej zabudowy. Dzięki temu zyskamy przestrzeń, która w harmonijny sposób wpisze się w charakter dzielnicy.***

***W związku z powyższym wnoszę o zmniejszenie intensywności zabudowy na omawianym terenie.”***

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Podstawowym celem przedmiotowego planu było umożliwienie przekształcenia funkcjonalno-przestrzennego w kierunku intensywniejszej i bardziej reprezentacyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Taki kierunek jest zbieżny z ideą rozwoju miasta do wewnątrz. Polityka rozwoju Gdańska

w kierunku miasta bardziej zwartej została wskazana w strategicznych dokumentach uchwalonych przez Radę Miasta Gdańska, w Strategii Miasta Gdańska 2030+ (Programy Operacyjne) oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (miasto zwarte, związane z mniejszymi kosztami jego utrzymania i konserwacji). Priorytetem w działaniach budowy miasta kompaktowego (polityka rozwoju miasta do wewnątrz) jest ograniczanie rozwoju suburbiów, promocja transportu zbiorowego, rewitalizacja już zrealizowanych dzielnic wymagających poprawy funkcjonowania, jak również skupianie rozwoju funkcji miejskich w bliskim sąsiedztwie węzłów transportu publicznego oraz polepszenie jakości i funkcjonowania przestrzeni publicznych. Za promowaniem modelu miasta krótkich odległości, przemawia między innymi ograniczanie potrzeb wykorzystywania indywidualnego transportu samochodowego, zmniejszone zużycie energii, lepszy poziom usług transportu publicznego, ogólne ekonomiczniejsze wykorzystanie infrastruktury, co przekłada się również na jednostkowy koszt jej utrzymania jaki ponosi każdy mieszkaniec miasta. Powyższe czynniki wpływają na wyższą jakość życia i stworzenie sprzyjających warunków do zwiększenia działalności gospodarczej i handlowej.

Na przeważającej części obszaru planu został ustalony wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 2,0, który jest umiarkowanie intensywną wielkością w przypadku miejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Nie należy zapominać, że we Wrzeszczu Dolnym dominuje zabudowa mieszkaniowo-usługowa o charakterze miejskim, występują również punktowe budynki wysokie (m.in. w rejonie al. Hallera)

Na gęstość zaludnienia (parametr wymieniany w uwadze, który nie stanowi ustaleń planu miejscowego) poza intensywnością zabudowy, będą miały wpływ ustalone w planie wskaźniki ograniczające, takie jak wymagana liczba miejsc parkingowych przypadających na liczbę realizowanych mieszkań oraz wskaźnik urządzonej rekreacyjnej zieleni przydomowej przypadającej na każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej nowych mieszkań.

Rejon procedowanego planu charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością do komunikacji indywidualnej i zbiorowej. Na potrzeby planu zostały sporządzone kartogramy prognozowanego natężenia kołowego, które opracowano dla krytycznego wariantu zainwestowania w perspektywie na rok 2020 (czyli bez uwzględnienia ulicy tzw. Nowej Kościuszki) w celu sprawdzenia wpływu przyszłych inwestycji na układ komunikacyjny.

Należy wspomnieć, że obecne parametry ulic Chrobrego i Hallera zapewniają możliwość skomunikowania nowych inwestycji na obszarze procedowanego planu. Ponadto na etapie występowania o pozwolenie na budowę większych inwestycji (mogących mieć znaczący wpływ na układ drogowy) inwestor zostanie zobligowany przez zarządcę dróg do wykonania analizy wpływu inwestycji na układ drogowy.

W związku z powyższym niezasadne jest formułowanie wniosku „obszar planowany do zasiedlenia (...) będzie całkowicie niewydolny. Spowoduje to zakorkowanie tej części Wrzeszcza” niepopartych żadnymi analizami komunikacyjnymi.

Nieprawdą jest także sformułowanie, że w „bliskim sąsiedztwie nie ma placówek oświaty”.

Obszar planu charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością do usług oświaty. Przedszkola publiczne znajdują się przy ul. Gołębiej 5 (ok. 950 m od obszaru planu), przy ul. Klonowicza 1a (ok. 1030 m od obszaru planu), przy ul. Waryńskiego 36 (ok. 1350 m od obszaru planu), przedszkola niepubliczne przy ul. Hallera 201 (ok. 150 m od obszaru planu), przy ul. Legionów 11 (ok. 750 m od obszaru planu), przy ul. Żywieckiej 5C (ok. 950 m od obszaru planu). Dzieci zameldowane w sąsiedztwie planu należą do obwodu szkoły podstawowej nr 24 przy ul. Lilli Wenedy 19 (ok. 760 m od obszaru planu) o współczynniku zmianowości 0.9. Młodzież z okolic obszaru planu uczy się w gimnazjum nr 12 przy ul. Wrzeszczańskiej 29 (ok. 510 m od obszaru planu) o współczynniku zmianowości 0.4. Zatem obie szkoły mają możliwość przyjęcia większej liczby uczniów.

Istniejąca infrastruktura techniczna, komunikacyjna i społeczna umożliwiają realizację inwestycji o intensywności zabudowy ustalonej w planie.

Ponadto plan ustala docelowy sposób zagospodarowania obszaru o powierzchni ponad 17 ha, którego wypełnienie będzie rozłożona na lata.

#### **4. AP Michael, Sp. z o.o., Gdańsk, pismo z dn. 14.04.2017 r.**

##### **Treść uwag do projektu planu**

**4.1. „(...) wnioskujemy o zmianę w rzeczonej strefie dopuszczalnej wysokości zabudowy z 13,0 do 20,0m, maksymalnej liczby kondygnacji z czterech do sześciu oraz maksymalnej intensywności zabudowy części naziemnej z 1,5 do 2,0, tak by parametry te zrównały się z wytycznymi dla strefy „f”.**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Procedowany plan zakłada stopniowanie wysokości zabudowy z obniżaniem parametrów urbanistycznych w kierunku granicy z istniejącymi budynkami jednorodzinnymi przy ul. Pstrowskiego (które mają wysokość ok. 7,5 m). Na obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „g” (przy południowej granicy obszaru objętego planem) dopuszcza się realizację budynków o maksymalnej wysokości 13m (i ograniczeniem do czterech kondygnacji) w celu harmonijnego dostosowania przyszłej zabudowy do istniejących budynków (przy ul. Pstrowskiego) przy zachowaniu miejskiego charakteru Wrzeszcza Dolnego.

Ustalone w planie wskaźniki intensywności zabudowy o wartościach (dla kondygnacji nadziemnych): 2,0 dla obszaru „f” i 1,5 dla obszaru „g” oraz dopuszczone maksymalne wysokości zabudowy o wartościach: 20m dla obszaru „f” i 13m umożliwiają realizację intensywnej zabudowy miejskiej przy jednoczesnym poszanowaniu sąsiedztwa z zabudową ekstensywną przy ul. Pstrowskiego. Podczas pracy nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego brane są pod uwagę wszystkie wnioski i uwarunkowania w celu stworzenia spójnego fragmentu tkanki miejskiej z uwzględnieniem zarówno interesu prywatnego jak i publicznego przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego.

Należy również wspomnieć o szeregu uwag złożonych do planu po pierwszym wyłożeniu przez mieszkańców sąsiadującej zabudowy ekstensywnej (na południe od granicy planu). Uwagi dotyczyły w głównej mierze obniżenia wysokości oraz odsunięcia linii zabudowy od południowej granicy planu. Przyjęte parametry uwzględniają zarówno intencje inwestycyjne właścicieli działek objętych planem jak również parametry sąsiedniej zabudowy w myśl zasady proporcjonalności i równości.

**5. Michał Fuksiewicz, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r. (data wpływu 17.03 2017 r.).**

**Treść uwagi do projektu planu**

**5.1. „W związku z proponowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska analizą intensywności zabudowy i założeniami dotyczącymi systemów komunikacyjnych w przedmiotowym planie zagospodarowania terenu, kwestionuję te założenia jako nieadekwatne do istniejących warunków i możliwości tego obszaru.**

***W chwili obecnej możliwości przejazdu ulicami Hallera i Chrobrego już są znacznie ograniczone przy tylko częściowym oddaniu budynków nowopowstałego osiedla Miła Baltica. Założenie dot. godzin szczytu komunikacyjnego w godzinach od 15<sup>00</sup> - 16<sup>00</sup> też dalece odbiega od rzeczywistości. Bywają dni w których przejazd ulicą Hallera do Opery Bałtyckiej i z ul. Chrobrego do ul. Grunwaldzkiej trwa około 45 minut a niekiedy dłużej. I jest tak do godziny 17<sup>30</sup> - 18<sup>00</sup>. Należy również wziąć pod uwagę fakt ogromnych korków jakie codziennie tworzą się na Drodze Zielonej.***

***W związku z powyższym uważam, że zaprezentowana intensywność przedmiotowej zabudowy jeszcze bardziej pogorszy i tak nienajlepsze już warunki komunikacyjne.”***

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Wykonane w ramach prac nad mpzp Wrzeszcz Dolny rejon ulic Hallera i Grudziądzkiej

w mieście Gdańsku prognozy natężenia ruchu powstały w oparciu o Symulacyjny model transportowy miasta Gdańsk, który został wprowadzony do stosowania na terenie miasta Gdańsk Zarządzeniem Prezydenta Miasta nr 1740/12 z dnia 8 listopada 2012 roku. Model ten, obejmujący swym zasięgiem całe miasto, zbudowany został dla godziny szczytu popołudniowego typowego roboczego dnia tygodnia (wtorek, środa, czwartek), czyli dla okresu od 15.00 do 16.00 (na podstawie Kompleksowych Badań Ruchu z 2009 roku wykonanych dla całego miasta). W oparciu o powyższy model ruchu, na potrzeby prac planistycznych, sporządzane są prognozy ruchu pozwalające określić (w skali makro) wpływ planowanego zagospodarowania na układ dróg publicznych. Wykorzystywany do analiz model ruchu uwzględnia zarówno transport indywidualny jak i transport zbiorowy, co pozwala ocenić potrzeby inwestycyjne z zakresu zadań publicznych (np. budowa nowej drogi, zwiększenie przekroju drogi istniejącej czy

realizacja nowej trasy tramwajowej). Prognozy ruchu, wykonane w oparciu o obowiązujący dla miasta Gdańska model pokazały, że w związku z realizacją zakładanego w projekcie planu zagospodarowania nie należy spodziewać się natężenia ruchu powodującego konieczność znaczącej rozbudowy istniejącego układu drogowego (al. Hallera, ul. Chrobrego, ul. Grudziądzka). W przypadku nasilonego w okresie wakacyjnym ruchu turystycznego istnieje możliwość zwiększenia ilości kursujących tramwajów, co nie wymaga wprowadzenia dodatkowych rezerw terenowych, ponieważ trasa tramwajowa w al. Hallera już istnieje. Niemniej, każdorazowo, inwestor zainteresowany realizacją inwestycji w granicach procedowanego planu zobowiązany zostanie przez Gdański Zarząd Dróg i Zieleni do wykonania analizy wpływu inwestycji na układ dróg publicznych na podstawie art. 16 ustawy i drogach publicznych, który mówi że:

„ust. 1. Budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia.

ust. 2. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg, o których mowa w ust. 1, określa umowa między zarządcą drogi a investorem inwestycji nie drogowej.”

Nie należy zapominać, że w ramach procedury występowania o pozwolenia na budowę, każda inwestycja wymaga uzgodnienia projektu budowlanego przez zarządcę drogi, i dopiero na tym etapie znany jest realny zakres inwestycji i jej wpływ na otoczenie, w tym również na układ drogowy.

#### **6. Daniel Lipecki, Gdańsk, pismo z dn. 13.04.2017 r. (data wpłynięcia 19.04.2017 r.).**

##### **Treść uwagi do projektu planu**

##### **6.1. „Dotyczy kart terenu z 002-M/U32, 003- M/U32, 004- M/U32,**

*W związku z drugim wyłożeniem do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Dolny rejon ulic Hallera i Grudziądzkiej w mieście Gdańsku, kwestionuję wysoką zabudowę maksymalną 40 metrową.*

*Od ulicy Chrobrego zabudowa jest 5 kondygnacyjna, po stronie przeciwnej*

*znajduje się cmentarz, a od strony ulicy Hallera w której obecnej chwili zlokalizowane są działki. Obowiązuje plan na działkach przewiduje zabudowę do 25 metrów wysokości. Osiedle Fińskich Domków również posiada zabudowę bardzo niską. Wzdłuż ulicy Hallera także występuje budownictwo 3-4 kondygnacyjne.*

*Co istotne w okolicy planowanej inwestycji w ostatnim czasie powstały dwie nowe inwestycje Przedsiębiorstwa Budowlanego Górski. Inwestycja powstała na podstawie warunków zabudowy. Żaden z tych budynków nie posiada wysokości 40 metrowej. Za przestrzeń miasta odpowiada gminny samorząd. Proszę o uszanowanie obecnej zabudowy i charakteru Wrzeszcza Dolnego gdzie dominuje niska zabudowa.*

*Dlatego wnoszę o zmniejszenie wysokości zabudowy do maksymalnie 25 metrów.”*

*Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.*

*Uzasadnienie rozpatrzenia:*

*Uzasadnienie jak w pkt 3.2.*

**6.2. „Wrzeszcz Dolny jest dzielnicą o niespotykanych charakterze, w której nie występuje zabudowa intensywna. Gęstość zaludnienia w najbliższym sąsiedztwie tj. pomiędzy ulicami Chrobrego i Kościuszki, Hallera i Pstrowskiego wynosi 77,4 osoby na /ha. Kwartał ulic Kościuszki i Hallera, Lily Wenedy i Dubois to gęstość zaludnienia wynosząca około 103,7 os/ha. Gęstość zaludnienia na procedowanym planie 0714 wynosi 470 os/ha. Jest to gęstość niespotykana dotychczas w mieście.**

*Planowana zabudowa w sposób istotny zmienia obecną intensywność zabudowy a obszar planowany do zasiedlenia z uwagi na brak dobrze rozwiniętych połączeń komunikacyjnych i brak szerokich dróg, wywoła na ulicach Hallera, Grudziądzka, Chrobrego, Pstrowskiego korki samochodowe. Argument, iż w najbliższej okolicy występują linia tramwajowa jest argumentem chybionym, gdyż większość mieszkańców będzie wybierała poruszanie się transportem indywidualnym głównie autami.*

*Wnoszę by nowa zabudowa nawiązywała do istniejącej zabudowy. Dzięki czemu wszyscy zyskamy przestrzeń, która w harmonijny sposób wpisze się w wyjątkowy charakter Wrzeszcza Dolnego.*

***W związku z czym wnoszę o zmniejszenie intensywności zabudowy na omawianym terenie do intensywności jaka występuje na wszystkich sąsiadujących terenach.***

***Wprowadzenie wysokiej zabudowy wprowadza chaos burzący panujący w Dolnym Wrzeszczu ład przestrzenny i architektoniczny. Warto nadmienić, iż najważniejsza jest jakość budowanego osiedla a nie ilość i wysokość.***

***W mojej ocenie intensywność winna być w projekcie planu obniżona***

***przynajmniej do najwyższej przyjętej dla planowanej sąsiedniej zabudowy, tj. 1,0”***

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Podstawowym celem przedmiotowego planu było umożliwienie przekształcenia funkcjonalno-przestrzennego w kierunku intensywniejszej i bardziej reprezentacyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Taki kierunek jest zbieżny z ideą rozwoju miasta do wewnątrz. Polityka rozwoju Gdańska w kierunku miasta bardziej zwartej została wskazana w strategicznych dokumentach uchwalonych przez Radę Miasta Gdańska, w Strategii Miasta Gdańska 2030+ (Programy Operacyjne) oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (miasto zwarte, związane z mniejszymi kosztami jego utrzymania i konserwacji). Priorytetem w działaniach budowy miasta kompaktowego (polityka rozwoju miasta do wewnątrz) jest ograniczanie rozwoju suburbiów, promocja transportu zbiorowego, rewitalizacja już zrealizowanych dzielnic wymagających poprawy funkcjonowania, jak również skupianie rozwoju funkcji miejskich w bliskim sąsiedztwie węzłów transportu publicznego oraz polepszenie jakości i funkcjonowania przestrzeni publicznych. Za promowaniem modelu miasta krótkich odległości, przemawia między innymi ograniczanie potrzeb wykorzystywania indywidualnego transportu samochodowego, zmniejszone zużycie energii, lepszy poziom usług transportu publicznego, ogólne ekonomiczniejsze wykorzystanie infrastruktury, co przekłada się również na jednostkowy koszt jej utrzymania jaki ponosi każdy mieszkaniec miasta. Powyższe czynniki wpływają na wyższą jakość życia i stworzenie sprzyjających warunków do zwiększenia działalności gospodarczej i handlowej, realizując tym samym art.1 ust.2 pkt 6 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

We Wrzeszczu Dolnym dominuje zabudowa mieszkaniowo-usługowa, natomiast intensywność jest bardzo zróżnicowana, co wynika z rozwoju dzielnicy i zmiany charakteru zabudowy w czasie. Występuje zarówno zabudowa ekstensywna jak np. w rejonie ulic Pstrowskiego, Górniczej i Kopalnianej (stanowiącej niegdyś peryferyjną kolonię domów robotniczych) o intensywności zabudowy 0,2-0,3, mało-intensywna historyczna zabudowa miejska z pierzejami wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych (czego przykładem są budynki w okolicy ulic Chrobrego i Kościuszki) o intensywności 0,8-1,0, ale występuje również nowsza zabudowa mieszkaniowa o intensywności 1,7-2,7 jak np. w rejonie ulic Ostroroga i Hallera.

Na przeważającej części obszaru planu został ustalony wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 2,0, który jest umiarkowaną intensywną wielkością w przypadku miejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Ponadto na intensywność przyszłej zabudowy będą miały wpływ ustalone w planie wskaźniki ograniczające, takie jak wymagana liczba miejsc parkingowych przypadających na liczbę realizowanych mieszkań oraz wskaźnik urządzonej rekreacyjnej zieleni przydomowej przypadającej na każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej nowych mieszkań.

Podany w uwadze wskaźnik gęstości zaludnienia liczony bezpośrednio z maksymalnych parametrów urbanistycznych nie jest miarodajny ponieważ nie uwzględnia ograniczeń w możliwościach zabudowy (o których mowa powyżej) jak również wymagań ograniczających wynikających z warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przede wszystkim czasu nasłonecznienia mieszkań i odległości wynikających z przepisów przeciwpożarowych.

Rejon procedowanego planu charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością do transportu indywidualnego i zbiorowego. W przypadku zwiększenia ilości podróży komunikacją zbiorową istnieje możliwość zwiększenia częstotliwości kursujących tramwajów i autobusów oraz wprowadzenia nowych połączeń komunikacji zbiorowej, jednakże miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o tym nie decyduje.

Z analiz prognozy natężenia ruchu, wykonanych w oparciu o Symulacyjny model transportowy miasta Gdańska wynika, że wprowadzenie nowego zagospodarowania



na terenie objętym planem zwiększy ilość samochodów poruszających się po przyległym układzie ulicznym, jednakże nie należy spodziewać się natężenia ruchu powodującego konieczność znaczącej rozbudowy istniejącego układu drogowego (np. poszerzania przekroju ulic czy zwiększania ilości pasów ruchu).

Należy wspomnieć, że obecne parametry ulic Chrobrego i Hallera zapewniają możliwość skomunikowania nowych inwestycji na obszarze procedowanego planu. Ponadto na etapie występowania o pozwolenie na budowę większych inwestycji (mogących mieć znaczący wpływ na układ drogowy) inwestor zostanie zobligowany przez zarządcę dróg do wykonania analizy wpływu inwestycji na układ drogowy.

Istniejąca infrastruktura techniczna, komunikacyjna i społeczna umożliwiają realizację inwestycji o intensywności zabudowy ustalonej w planie.

#### 7. Joanna Bałaga, Gdańsk, pismo z dn. 14.04.2017 r.

(data wpływu 19.04.2017 r.).

##### Treść uwag do projektu planu

**7.1. „Działając w imieniu własnym, niniejszym wnoszę o uwzględnienie uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Dolny, rejon ulic Hallera i Grudziądzkiej w mieście Gdańsku - a więc - terenu przylegającego do nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Wincentego Pstrowskiego poprzez ustalenie przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 10 metrów od południowej granicy obszaru objętego planem.**

*Ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy jest uzasadnione okolicznością, iż południowy teren objęty projektowanym planem miejscowym graniczy z tzw. Osiedlem Domków Fińskich przy ul. Pstrowskiego. To unikalne osiedle składające się z domków o lekkiej konstrukcji drewnianej powstało w 1948 roku stanowi unikatowe założenie urbanistyczne, które należy chronić. Brak ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy oznacza, że zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych może zostać umiejscowiona w odległości 4 metrów od granicy planów w bezpośrednim sąsiedztwie Osiedla Domków Fińskich. (...)*

*Ponadto, dopuszczenie zabudowy w odległości 4 metrów od południowej granicy obszaru objętego planem powoduje u mieszkańców ulicy Pstrowskiego uzasadnioną obawę o to, że w przyszłości na sąsiadującej nieruchomości powstanie wysoka zabudowa, która spowoduje zmianę estetyki architektury na mniej atrakcyjną, zasłoni dopływ światła słonecznego (pomimo faktu, że chodzi o południową stronę) i uczyni zamieszkiwanie na tym terenie mniej harmonijnym i spokojnym, aniżeli dotychczas. Organ co prawda w swoim piśmie przytacza argument, że nie jest kwestią planu rozstrzygnięcie o kwestii estetyki architektury, niemniej jednak twierdzenie, że „harmonijnym dostosowaniem do istniejącej przy ul. Pstrowskiego zabudowy” miałyby być możliwość wybudowania na granicy działek budynku o maksymalnej wysokości 13 metrów jest w istocie twierdzeniem, które samo sobie przeczy. Nie jest bowiem tak, że budynek czterokondygnacyjny, który hipotetycznie mógłby zostać wybudowany w dotychczasowej odległości 4 metrów od granicy południowej działek, na których znajdują się domy jednorodzinne z ogródkami, „wpasuje się” w dotychczasową architekturę tego terenu.”*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Istniejące budynki przy ul. Pstrowskiego (tzw. osiedle domków Fińskich) mają wysokość ok. 7,5m i znajdują się w odległości ok. 15 m od granicy planu.

Zabudowa przy ul. Pstrowskiego powstała jako czasowe założenie domów robotniczych, nie jest sklasyfikowana jako zabudowa o walorach zabytkowych (nie figuruje w rejestrze zabytków ani w gminnej ewidencji zabytków), nie jest także reprezentatywna dla miejskiego charakteru zabudowy Wrzeszcza Dolnego.

Niemniej jednak ustalenia planu honorują istniejącą zabudowę jednorodziną poprzez stopniowanie wysokości zabudowy z obniżaniem parametrów urbanistycznych w kierunku granicy z zabudową przy ul. Pstrowskiego (zapropozowana wysokość 13m jest niższa od historycznych budynków wielorodzinnych

wzdłuż al. Hallera) natomiast „wpisywanie” nowej zabudowy w taki kontekst sąsiedzki nie jest zasadne zarówno ze względu na charakter dzielnicy jak i cel przystąpienia do planu.

Plan nie określa odległości przyszej zabudowy od południowej granicy obszaru planu. Odległość ta będzie zależna od rodzaju planowanej inwestycji oraz sposobu zagospodarowania i wynikać będzie z przepisów odrębnych (m.in. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). Pozostawienie lokalizowania budynków względem siebie do uregulowania przez przepisy odrębne wynika z zachowania zasady proporcjonalności i równości względem różnych podmiotów, co zostało opisane w punkcie 7.2.

Ponadto w planie został uwzględniony wniosek zarządu Dzielnicy Wrzeszcz Dolny z dnia 4 lipca 2016 i wzdłuż południowej granicy planu (na styku z istniejącą zabudową przy ul. Pstrowskiego) został ustalony szpaler drzew do utrzymania i wprowadzenia, który będzie stanowił naturalny bufor na styku istniejącej i potencjalnej nowej zabudowy.

**7.2. „W tym miejscu konieczne jest ustosunkowanie się do pisma Prezydenta Miasta Gdańska zawierającego rozpatrzenie uwag złożonych do pierwszego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Dolny, rejon ulic Hallera i Grudziądzkiej w mieście Gdańsku (0714) z dnia 3 stycznia 2017 roku. Argument organu zawarty w przywołanym piśmie, jakoby ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 15 metrów od południowej granicy obszaru objętego planem skutkowało wyłączeniem z zabudowy terenu (będącego własnością prywatną) i następstwem tego mogłyby być rozszczenia właścicieli do gminy o nieuzasadnione przepisami ograniczenie zagospodarowania i zabudowy działki własnej jest niczym nieuzasadnione. Władztwo planistyczne jest kompetencją gminy i umożliwia jej dysponowanie i decydowanie o sposobie zagospodarowania przestrzeni. Zagospodarowanie przestrzeni, nie może być podstawą żadnych związanych z tym rozszczeń. Niezadowolenie z postanowień planu miejscowego nie może stanowić podstawy skargi do wojewódzkiego sądu administracyjnego. Brak byłoby także podstaw do formułowania rozszczeń odszkodowawczych po stronie właściciela terenu w oparciu o art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przedmiotowe nieruchomości nie są objęte obecnie jakimkolwiek planem miejscowym. Dla przedmiotowego terenu od strony południowej nie wydano także decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Przeznaczenie w projektowanym planie miejscowym terenu objętego planem miejscowym pod zabudowę mieszkaniową spowoduje wielokrotne zwiększenie wartości nieruchomości nawet przy częściowym ograniczeniu w zabudowie nieruchomości. Dodatkowo zauważyć należy, iż w projekcie planu miejscowego przewidziano minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%. Teren objęty ograniczeniem w zabudowie mógłby zostać wykorzystany na powierzchnię biologicznie czynną.**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Linia zabudowy jest narzędziem kształtującym pierzeje zabudowy lub wyznaczającym odległości od infrastruktury i cennych elementów środowiska naturalnego.

W przypadku sąsiadujących terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, kwestie odległości zabudowy regulowane są na podstawie przepisów odrębnych (m.in. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).

Nieprawdą jest stwierdzenie, że „zagospodarowanie przestrzeni, nie może być podstawą żadnych związanych z tym rozszczeń”.

Ustalenia planu miejscowego mogą mieć jedynie pośredni wpływ na sytuację prawną podmiotów, którym przysługuje prawo obligacyjne do nieruchomości poprzez takie ograniczenie sposobu korzystania przez właściciela z jego prawa własności do nieruchomości, że niemożliwe lub utrudnione stanie się wywiązanie przez niego z umowy cywilnoprawnej uprawniającej inny podmiot do korzystania z nieruchomości lub pobierania z niej pożytków. Podmioty te mogą mieć interes w kwestionowaniu ustaleń planu przed sądem administracyjnym, lecz nie będzie to interes prawem chroniony, lecz interes faktyczny (por. II OSK 990/15).

W przypadku przedmiotowego planu, ograniczenie wykonywania prawa własności właścicielom działek w południowej części obszaru objętego planem byłoby przykładem stronniczości w traktowaniu różnych podmiotów prywatnych, ponieważ nie ma uzasadnienia wynikającego z prawa budowlanego, nie wynika

także z celu publicznego. Efektem takiego ustalenia byłoby wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a w ostateczności do skierowania sprawy na drogę sądową.

Pozostawienie odległości nowej zabudowy (od istniejących budynków) do uregulowania przez przepisy odrębne (m.in. rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) jest zachowaniem zasady proporcjonalności i równości przez organ sporządzający.

Wskazać również należy, że . o interesie prawnym podmiotu świadczy m.in. prawo do niezakłóconego korzystania z nieruchomości, wynikające z art. 140 (ochrona właściciela przed immisjami bezpośrednimi, uniemożliwiającymi korzystanie z prawa własności) i art. 144 k.c. (ochrona właściciela przed immisjami pośrednimi, zakłócającymi korzystanie z nieruchomości ponad przeciętną miarę). Oba powołane przepisy należy uwzględnić przy określaniu kręgu stron postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy (por. VIII SA/Wa 313/16).

Jak zauważyła składająca uwagę, w związku z uchwaleniem planu wzrosła wartość większości terenów, dlatego w planie została ustalona stawka procentowa w wysokości 30% (na podstawie której ustala się tzw. opłatę planistyczną) dla wszystkich terenów objętych planem na podstawie art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Powyżej opisany wzrost wartości nie jest jednak argumentem dla ograniczania możliwości zabudowy.

W przedmiotowym planie został ustalony wskaźnik minimalny udziału powierzchni biologicznie czynnej (dla większości terenów wynoszący 30%, jak przytoczono w uwadze) a także wymóg realizacji rekreacyjnej zieleni przydomowej o powierzchni nie mniejszej niż 0,15 m<sup>2</sup> na każdy 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań, w celu wzbogacenia i uzupełnienia terenów zabudowanych (w tym mieszkaniowych) o zieleni rekreacyjną. Funkcję buforującą ma pełnić szpaler drzew (zieleni wysokiej) ustalony w planie wzdłuż południowej granicy, ze względów przestrzennych nie jest pożądane, żeby cała zieleni ustalona dla terenu 004-M/U32 zlokalizowana była w jednym miejscu, co sugeruje składająca uwagę.

**7.3. „Organ w swoim piśmie powołuje się na argument, iż miejscowy plan nie przesądza sposobu realizacji przyszłej zabudowy. Jest to niezgodne z rzeczywistym stanem - bowiem w nowym planie zagospodarowania przestrzennego jest przewidziana zabudowa mieszkalna i argumentacja wskazywana przez gminę jest bezzasadna.**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Plan miejscowy określa przede wszystkim przeznaczenie terenów, maksymalne (i minimalne) parametry urbanistyczne, wymogi parkingowe, niezbędną powierzchnię biologicznie czynną, wymogi estetyczne kształtowania przyszłej zabudowy. Ustalenia planu stanowią ramy w jakich może być projektowana nowa zabudowa, natomiast jak przytoczyła składająca uwagę, nie przesądzają sposobu i czasu realizacji przyszłej zabudowy.

Nowe budynki mogą być przeznaczone pod funkcję mieszkaniową, funkcję usługową lub mieszaną. Poza wyznaczonymi w planie obowiązującymi liniami zabudowy (które narzucają pierzejowy charakter), nowe inwestycje mogą być realizowane jako punktowe, liniowe czy kwartałowe (przy zachowaniu ustaleń planu) i w tym znaczeniu sposób realizacji nowej zabudowy nie jest przesądzony.

**7.4. „Co więcej, zasadnym argumentem jest fakt, że niektóre domy znajdujące się na działkach przy ul. Pstrowskiego są osadzone na lekkich fundamentach i mieszkańcy obawiają się, że w przypadku rozpoczęcia budowy domów wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi na działkach wytyczonych w dotychczasowej odległości 4 m od granicy dojdzie do istotnych uszkodzeń konstrukcji ich domów.”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Na etapie występowania o pozwolenie na budowę, przyszły inwestor (na podstawie projektu budowlanego i wymaganych uzgodnień) zobowiązany jest do spełnienia wymagań dotyczących realizacji obiektów budowlanych określonych w przepisach odrębnych (m.in. rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) oraz ograniczenia uciążliwości oddziaływania prowadzonych prac na tereny sąsiednie ze względu na ponoszoną odpowiedzialność za ewentualne szkody.

Ustalanie linii zabudowy nie gwarantuje bezkolizyjności w realizowaniu potencjalnych inwestycji, a narzędzia planistyczne takie jak linie regulacyjne nie powinny być stosowane do celów zapobiegawczych ewentualnym skutkom realizacyjnym.

**7.5. „Ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 10 metrów od południowej granicy obszaru objętego planem pozwoliłoby na utrzymanie ładu przestrzennego, jaki utworzyli mieszkańcy domów przy ulicy Pstrowskiego oraz nie dopuściłoby do wprowadzenia niepotrzebnego chaosu na tym terenie, który nie jest wyjątkowo rozległy.**

*Pozostawienie dotychczasowej odległości pozostaje w sprzeczności z założeniami zawartymi w tym samym piśmie organu, W którym przewidziano wprowadzenie na tym terenie zabudowy usługowo-mieszkaniowej (w tym obiektów o charakterze przemysłowym) z zielenią rekreacyjną, przestrzeniami publicznymi i usługami nieuciążliwymi w parterach oraz poprawienie standardu zamieszkiwania okolicznych mieszkańców zgodnie z ideą rozbudowywania miasta „do wewnątrz”. Nie jest, w mojej ocenie, możliwa poprawa standardu zamieszkiwania mieszkańców poprzez utworzenie w. wym. infrastruktury, nawet jeśli przewidywalaby ona tereny zielone i nieuciążliwe usługi z zachowaniem odległości 4 m od granicy działki - istnieje duże niebezpieczeństwo, że w praktyce będzie to skutkowało zabudowaniem tego terenu, a co za tym idzie - ze względu na odległość od działek przy ul. Pstrowskiego - spowoduje znaczne pogorszenie standardu życia mieszkańców położonych tam nieruchomości.”*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Granice przedmiotowego planu nie obejmują działek zabudowy jednorodzinnej przy ul. Pstrowskiego (zapisy planu nie ingerują w zagospodarowanie tych działek).

Na obszarze planu dominuje zabudowa i zagospodarowanie związane z prowadzoną do tej pory działalnością produkcyjno-usługowo-składową - budynki głównie 2-kondygnacyjne o niskich walorach architektonicznych. Niewielki jest udział powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ większość terenu jest utwardzona a poprzez grodenie niedostępna dla okolicznych mieszkańców.

Podstawowym celem przystąpienia do przedmiotowego planu było umożliwienie przekształcenia funkcjonalno-przestrzennego przemysłowego terenu w kierunku bardziej przyjaznej i charakterystycznej dla Wrzeszcza zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Parametry ustalone w planie umożliwiają realizację intensywnej zabudowy miejskiej przy jednoczesnym poszanowaniu zabudowy sąsiedniej ale i charakteru Dzielnicy. W planie został wydzielony znaczny teren pod przestrzenie publiczne z zielenią towarzyszącą i placami miejskimi, które mają poprawić wizerunek tej części Miasta, polepszyć warunki zamieszkania okolicznych mieszkańców i zintegrować nową zabudowę z istniejącą.

Niewłaściwe jest podejście składającej uwagę, w której to ustalenie linii ograniczającej zabudowę od granicy własnej działki jest jedynym wyznacznikiem ładu przestrzennego, natomiast ustalenie przeznaczenia mieszkaniowo-usługowego, wprowadzenie ok. 1,5 ha przestrzeni publicznych, wymogu realizacji zieleni przydomowej i wszystkie zapisy estetyzujące (jakich nie można osiągnąć za pomocą decyzji o warunkach zabudowy) są całkowicie marginalizowane.

#### **8. Uwagi złożone w oddzielnych pismach, Gdańsk, data wpłyńcia 13.04.2017 r.**

##### **uwagi złożyli:**

Paweł Wiśniewski, Gdańsk, pismo z dn. 11.04.2017 r.

Hanna i Mirosław Wiśniewscy, Gdańsk, pismo z dn. 11.04.2017 r.

Ewa Sokołowska, Gdańsk, pismo nie datowane

Lech Sokołowski, Gdańsk, pismo nie datowane

Magdalena Miletic-Lewandowska, Gdańsk, pismo z dn. 13.04.2017 r.

Tomasz Lewandowski, Gdańsk, pismo z dn. 13.04.2017 r.

Marek Juszcak, Gdańsk, pismo z dn. 10.04.2017 r.

Maria Juszcak, Gdańsk, pismo z dn. 10.04.2017 r.

Michał Juszcak, Gdańsk, pismo z dn. 10.04.2017 r.

Marta Bujnowska, Gdańsk, pismo z dn. 10.04.2017 r.

Hanna Samuta, Gdańsk, pismo z dn. 10.04.2017 r.

### **Treść uwag do projektu planu**

**8.1. „Nie zgadzam się na brak zapewnienia w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 15 metrowej odległości planowanych inwestycji budowlanych od granicy działek przy ul. Pstrowskiego, które bezpośrednio sąsiadują z w/w inwestycją.”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Uzasadnienie jak w pkt 7.2.

**8.2. „Projekt planu zakłada, iż pomiędzy planowaną inwestycją a działkami znajdującymi się po północnej stronie ulicy Pstrowskiego, bezpośrednio graniczącymi z planowaną zabudową powstanie szpaler drzew oddzielający sąsiednie zabudowy.**

*Twórcy planu wiedzą, iż w bezpośrednim sąsiedztwie północnej granicy działek należących do mieszkańców ul. Pstrowskiego, po stronie planowanej inwestycji znajduje się ciąg podziemnych umocnień wojennych, które uniemożliwia zasadzenie szpaleru drzew przewidywanego w planie. Wejścia do tych umocnień znajdują się między innymi na terenie niektórych działek należących do mieszkańców ul. Pstrowskiego. Nadziemne wejścia prowadzą do bunkrów znajdujących się na terenie planowanej inwestycji.*

*Jeśli szpaler drzew miałby się znaleźć w odległości ok. 4 metrów od granicy działek przy ulicy Pstrowskiego, to ich zasadzenie będzie niemożliwe bez przeprowadzenia prac mających na celu demontaż w/w podziemnych zabudowań.*

*Takie prace zagrażałyby stabilności konstrukcyjnej domów znajdujących się przy ul. Pstrowskiego, ponieważ:*

- 1. Są to domy drewnianej o słabej konstrukcji, która bardzo łatwo absorbuje wszelkie drgania, wynikające z prowadzonych prac budowlanych, zwłaszcza podziemnych.*
- 2. Były to domy przeznaczone na 50 lat, a stoją już 72 lata, więc ich konstrukcja osłabła.*
- 3. Z w/w faktów wynika zakaz przejazdu przez ul. Pstrowskiego samochodów ciężarowych wprowadzony przez ZDiZ, ponieważ generują one wstrząsy zagrażające stabilności domków fińskich znajdujących się przy ul. Pstrowskiego.*
- 4. Ewentualna rozbiórka była by prowadzona tuż za naszymi płotami. Ciąg umocnień biegnie równoległe do ulicy Pstrowskiego, począwszy od ul. Chrobrego, aż do ul. Hallera; był w stanie pomieścić 3000 osób (w świetle relacji świadków historii Gdańska) i z pewnością jest zbudowany ze zbrojonego żelbetonu (niemieckie standardy).*
- 5. Gleba na terenie działek mieszkańców ul. Pstrowskiego jest ziemią torfową i narzutową z ruin zburzonego w czasie wojny Gdańska, przez co bardzo łatwo przenosi drgania. Taką strukturę potwierdzają badania geologiczne tych ziem.”*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Plan nie przesądza sposobu realizacji przyszłej zabudowy ani nie określa jakie elementy obecnego zagospodarowania wymagają rozbiórki. Ponadto ustalenie linii zabudowy w odległości o jaką wnioskuje składający uwagę nie gwarantuje, że przyszedł inwestor nie usunie części istniejących obiektów (w tym także wspomnianych w uwadze fragmentów bunkrów) w związku z nowym zagospodarowaniem.

Kwestia usuwania czy pozostawienia pozostałości bunkrów nie jest regulowana zapisami planu. Przyszły inwestor będzie zobowiązany do zabezpieczenia istniejącej zabudowy a dopiero na etapie pozwolenia na budowę zostanie określone jakie elementy będą pozostawione bądź poddane rozbiórce.

Ponadto uzasadnienie jak w pkt 7.4.

**8.3. „BRG jako urząd, któremu przyświeca dobro mieszkańców, powinien antycypować pewne sytuacje, które mogą się przydarzyć w trakcie trwania prac budowlanych i zadbać o bezpieczeństwo mieszkańców zanim dojdzie do naruszenia ciągłości konstrukcyjnej domów, które to naruszenia miały już miejsce w przyszłości, kiedy powstawał na tym terenie budynek Baltrade, przylegający do części działek przy ul. Pstrowskiego.**

*Argumenty, iż zapewnienie bezpieczeństwa leży po stronie inwestora w świetle powyższych faktów wydaje się zaniechaniem, mającym na celu odsunięcie od BRG odpowiedzialności za bezpieczeństwo mieszkańców.”*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Biuro Rozwoju Gdańska jest jednostką miejską odpowiedzialną za opracowania planistyczne realizujące politykę przestrzenną Miasta. W trakcie procedury sporządzania planów miejscowych brane są pod uwagę uwarunkowania przestrzenne i prawne, jak również wnioski instytucji, gestorów mediów, właścicieli terenów objętych planem, mieszkańców Miasta/ Dzielnicy. Uwzględniane są także cele publiczne. Branie pod uwagę wniosków nie zawsze oznacza ich realizację w 100% ponieważ wnioski (i uwagi) składane przez różne podmioty są często sprzeczne i prezentują zwykle interesy partykularne (jak np. utrwalenie stanu niezabudowanego). Podczas pracy nad planem miejscowym ważony jest interes publiczny i prywatny z zachowaniem zasady proporcjonalności i równości względem różnych podmiotów.

W planach miejscowych określone są między innymi minimalne i maksymalne parametry zabudowy (na terenach o przeznaczeniu pod zabudowę), natomiast zapisy planu nie uwzględniają wszystkich okoliczności, wytycznych i ograniczeń przyszłej zabudowy wynikających z przepisów odrębnych. Wiele wymagań przyszłej zabudowy wynikać będzie z charakteru i gabarytu inwestycji (np. klasyfikacji wysokościowej i przeciwpożarowej) i ograniczeń wynikających z aktów prawnych wyższego stopnia (jak prawo budowlane). Ponadto na etapie projektu budowlanego, inwestor będzie musiał przeprowadzić badania geotechniczne gruntu (na potrzeby projektu konstrukcji), wykazać wpływ inwestycji na układ drogowy, uzgodnić projekt ze wszystkimi wymaganymi instytucjami oraz inne (jak np. uzgodnienie z rzeczoznawcami).

Powyższe uwarunkowania i wymogi (na etapie występowania o pozwolenie na budowę) wprowadzają poza zapisami planu miejscowego kolejne ograniczenia i wytyczne.

Zapisy planów miejscowych muszą być zgodne z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z Rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które odnoszą się do ustalenia docelowego przeznaczenia terenów oraz zasad kształtowania przyszłego zagospodarowania.

Natomiast realizacja obiektów odbywa się na podstawie przepisów odrębnych, z poszanowaniem zasad ogólnych prawa własności i bezpieczeństwa.

**8.4. „Znacznie prostszym rozwiązaniem będzie odsunięcie planowanej inwestycji na odległość proponowaną przez mieszkańców ul. Pstrowskiego czyli 15 metrów, a jeżeli trzeba będzie to i dalszą. Ciąg umocnień wg świadków historii tych okolic może mieć szerokość około 10 metrów od granicy działek mieszkańców ulicy Pstrowskiego.**

*W/w argumentacja uzasadniająca odsunięcie planowanej zabudowy na wskazaną odległość wydaje się wystarczająca, w świetle ewentualnych roszczeń inwestora skierowanych do BRG.”*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Uzasadnienie jak w pkt 7.2.

**8.5. „Pismo z prośbą o wszczęcie procedury zbadania w/w obiekcie zostało złożone do Miejskiego Konserwatora Zabytków.”**

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

W związku z wysłanym przez Prezydenta Miasta Gdańska w dniu 14.09.2016r. wnioskiem (pismo znak BRG-ZUW/AB/2016/Kw\_1525) w sprawie uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Dolny rejon ulic Hallera i Grudziądzkiej w mieście Gdańsku, w wyniku analizy posiadanego materiału dowodowego, Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków stwierdził, iż w granicach terenu objętego planem nie znajdują się obszary jak również obiekty o wartościach kulturowych (pismo znak ZN.5150.204.2016.MM z dnia 10.10.2016 r.)

Niemniej jednak w związku z uwagami złożonymi do planu po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu w kwestii obozu pracy i bunkrów znajdujących się niegdyś na obszarze planu, w kartach terenu (m.in. terenu 004-M/U32) znalazł się zapis w ust. 10 (dotyczącym zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej): „relikty dawnej zabudowy stanowiące wartość dla dziedzictwa kulturowego, odkryte w trakcie realizacji inwestycji należy zachować”.

#### **9. Uwagi złożone w oddzielnych pismach, Gdańsk, data wpłynięcia 13.04.2017 r.**

##### **uwagi złożyli:**

Hanna i Mirosław Wiśniewscy, Gdańsk, pismo z dn. 11.04.2017 r.

Paweł Wiśniewski, Gdańsk, pismo z dn. 11.04.2017 r.

Magdalena Miletić-Lewandowska, Gdańsk, pismo z dn. 13.04.2017 r.

Tomasz Lewandowski, Gdańsk, pismo z dn. 13.04.2017 r.

Marek Juszcak, Gdańsk, pismo z dn. 10.04.2017 r.

Maria Juszcak, Gdańsk, pismo z dn. 10.04.2017 r.

Michał Juszcak, Gdańsk, pismo z dn. 10.04.2017 r.

Marta Bujnowska, Gdańsk, pismo z dn. 10.04.2017 r.

Hanna Samuta, Gdańsk, pismo z dn. 10.04.2017 r.

##### **Treść uwag do projektu planu**

**9.1. „Nie zgadzam się na zatwierdzenie planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic Hallera i Grudziądzkiej w proponowanej przez BRG formie do momentu wydania opinii przez Miejskiego Konserwatora Zabytków w sprawie umocnień poniemieckich z czasów II wojny światowej znajdujących się na terenie którego dotyczy plan.**

***Opinia taka może podważyć brak uwzględnienia w planie zagospodarowania przestrzennego regulacji dotyczących odległości potencjalnych inwestycji od granic działek mieszkańców północnej części ul. Pstrowskiego, z którymi przyszła inwestycja, będzie sąsiadować.”***

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Uzasadnienie jak w pkt 8.5.

#### **10. Uwagi złożone w oddzielnych pismach, Gdańsk, data wpłynięcia 13.04.2017 r.**

##### **uwagi złożyli:**

Michał Juszcak, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.

Maria Juszcak, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.

Daria Pieszola, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.

Katarzyna Przybyłowska, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.

Krystyna Tubek, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.

Urszula Klepacz, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.

Andrzej Klepacz, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.

Czesław Żyłka, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.

Daniel Sokalski, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Iwona Bronisławska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Sławomir Wośko, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Zofia Dwojackska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Marta Czeplińska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Izabela Zin, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Helena Gazdar, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Anna Kierejewska, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Beata Zarach, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Wanda Plucińska, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Aleksandra Czyżewicz, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Danuta Serafinowicz, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Marian Samuta, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Zygmunt Młodziński, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Małgorzata Rynkiewicz, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Irena Lipecka, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.  
Zdzisław Szczygieł, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Romuald Druch, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Gabriela Maciejewicz, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Mirosława Kasecka, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Jadwiga Chałubowicz, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Barbara Róża, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Iwona Jagodzińska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Janusz Pluciński, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Milena Moeller, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Marta Bujnowska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Maciek Groen, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Hanna Klejner, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Lolita Dwojackska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Bogna Piskozub, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Agata Dziagieli, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Ryszard Strzemieczny, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Elżbieta Wuksel, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Tamara Koperska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Małgorzata Wieczerzycka, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Ewa Hofmann - Łatek, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Iwona Krzywosińska, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Grażyna Niegoda, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Emilia Ołtarzewska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.



Ewa Sokołowska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Leszek Orlewicz, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Daniel Lipecki, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Stanisław Marcinkowski, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Marta Sokołowska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Barbara Witkowska, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Sylwia Wolszczak, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Mariusz Kowalczyk, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
(podpis nieczytelny) , Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Grażyna Przyputniewicz, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Wiesław Kowalski, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Gabriela Lejk, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Bożena Saganowska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Paulina Młodzinowska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Antoni Grupa, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Karolina Zarach, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Grażyna Kulikowska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Bogusław Oleksiewicz, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
(brak imienia) Wiemak, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Małgorzata Ołdekowska - Antoniak, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Andrzej Salomon, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Józef Niegoda, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Piotr Żyromski, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Katarzyna Żyromska, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Janusz Zin, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Eleonora Popek, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Joanna Szłapczyńska, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Agata Dziagieli, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
G Baran, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Irena Lipecka, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Adam Miłosz, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Antoni Pusz, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Mirosław Kozawski, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Marek Wronkowski, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
(podpis nieczytelny) , Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Jarosław Bujnowski, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Ewa Wasilewska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
(brak imienia) Jasionowski, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Lech Sokołowski, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.

Danuta Wozinela, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Bogusław Dejk, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Marek Mozerd, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Danuta Żygowska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Ryszard Sakowicz, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Krzysztof Brodawski, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Małgorzata Brodawska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Eugenia Lizakowska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Agnieszka Strzemieczna, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Batosz Teleszko, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Tomasz Lewandowski, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Marek Juszcak, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Aldona Fuksiewicz, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Michał Fuksiewicz, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Małgorzata Fuksiewicz, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Jolanta Szymańska, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Agnieszka Kruszczyńska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
(brak imienia) Grzemska, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Maria Staśkiewicz, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
(podpis nieczytelny), Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
(podpis nieczytelny), Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Marcin Wolszczak, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Aleksandra Zarach, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Ewa Stępień, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Marzena Wychowaniec, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Jadwiga Piwosz, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Grażyna Kulikowska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Natalia Szczegłów, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Krzysztof Topór, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Agnieszka Topór, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Małgorzata Paluch, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Grzegorz Topór, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Rozalina Chałubowicz, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Hanna Samuta, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Teresa Cichocka, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Maria Topór, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Rafał Ostpopczuk, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Mirosława Demczuk, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Maria Żelazna, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.

Magdalena Golec, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Dorota Grupa, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Tadeusz Topór, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Eleonora Bartoszek, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Anna Kałużna, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Adam Żyłka, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
(brak imienia) Kubicka, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Jan Witkowski, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Hanna Hubert, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Agnieszka Cimochowska - Dexant, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Dorota Krzemińska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Maria Siedlecka, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Anna Tuczyńska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Bogumiła Kenih, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Wiktor Lewandowski, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Danuta Kowalczyk, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Katarzyna Świslak - Anton, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Magdalena Góra, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Henryka Salomon, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Elżbieta Żyłka, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Zofia Panek, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Urszula Orlewicz, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Jerzy Żelazny, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Waldemar Złoty, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
(brak imienia) Józefiak, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Danuta Drawut, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Janusz Zin, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Maria Kisała, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Teresa Pszczółkowska, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Ewa Dmoch, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Teresa Mancewicz, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Zdzisław Szczygieł, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Teresa Sienkiewicz, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Jerzy Dmoch, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Łucja Klusek, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Łukasz Sienkiewicz, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Paweł Dmoch, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Ewa Dmoch, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Anna Pisarska-Umańska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.

Marzena Guzowska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Mateusz Żukiewicz, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.  
Marcin Wieczorek, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.  
Michał Rogoś, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.  
Alicja Ośka, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.  
Wojciech Ośka, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.  
Magdalena Żukiewicz, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.  
Sławomir Jarosz, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.  
Marta Jarosz, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.  
Paweł Zajda, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.  
Marlena Zajda, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.  
Paulina Zajda, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.  
Piotr Arendt, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.  
Maryla Górską, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.  
Piotr Tara, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.  
(podpis nieczytelny), Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.  
(podpis nieczytelny), Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.  
(podpis nieczytelny), Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.  
Paweł Rigall, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.  
Władysław Iwański, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.  
Rafał Okrak, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.  
Patrycja Zielińska, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.  
Anna Kąkol, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.  
Małgorzata (nazwisko nieczytelne), Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.  
Barbara Wojciechowska, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.  
Sebastian Kmietel, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.  
Magdalena Wojciechowska, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.  
Anna Jarosz, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.  
Helena Bojnowska, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.

#### **Treść uwag do projektu planu**

**10.1. „W związku z drugim wyłożeniem do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Dolny rejon ulic Hallera i Grudziądzkiej w mieście Gdańsku, kwestionuje ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w zakresie dostępności drogowej do sąsiadujących z terenem objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dróg publicznych.**

*Na podstawie udostępnionej przez Biuro Rozwoju Gdańska analizy prognozowanego natężenia ruchu kołowego dla procedowanego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Dolny rejon ulic Hallera i Grudziądzkiej w mieście Gdańsku (z dnia 25 września 2015r.), można stwierdzić, że do wykonania danej analizy przyjęto niewystarczające dla wykonania rzetelnych obliczeń założenia.*

*Metoda obliczeń zakładała uwzględnienie godzin szczytu popołudniowego 15:00-16:00, nie uwzględnia jednak wzmożonego ruchu kołowego związanego z faktem, że Gdańsk jest odwiedzany co roku od marca*

*do grudnia przez prawie 6 milionów turystów, a sąsiadująca aleja Hallera jest jedną z arterii ruchu kołowego prowadzącego nad morze. W związku z tym faktem podważa się wiarygodność przedmiotowej analizy, a w rezultacie kwestionuje zawarte w niej wnioski.*

*Na podstawie zaplanowanej w projekcie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyjątkowo dużej maksymalnej intensywności zabudowy, przewiduje się, że w momencie zrealizowania inwestycji nastąpi duże wygenerowanie ruchu drogowego, którego obecny system drogowy nie będzie w stanie zaabsorbować. Uwaga dotyczy całego planu.*

*W związku z powyższym, należy przeprowadzić ponownie analizę odwołując się do rzeczywistego prognozowanego natężenia ruchu kołowego.*

*W naszej ocenie intensywność winna być w projekcie planu obniżona przynajmniej do najwyższej przyjętej dla planowanej sąsiedniej zabudowy, tj. 1,0.”*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Uzasadnienie jak w pkt 5.1.

#### **11. Uwagi złożone w oddzielnych pismach, Gdańsk, data wpłynięcia 14.04.2017 r.**

##### **uwagi złożyli:**

Daniel Sokalski, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.

Krystyna Mizerska, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.

Maria Zommer-Halinicz, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.

Józef Halinicz, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.

Władysław Tubek, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.

Monika Klepacz, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.

Jeremiasz Mizerski, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.

Jarosław (nazwisko nieczytelne), Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.

Zygmunt Garwoliński, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.

Henryk Wolowiński, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.

Irena (nazwisko nieczytelne), Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.

Mirona Klein, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.

Zofia Juraczko, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.

Zygmunt Jureczko, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.

D Bilikiewicz - Blank, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.

Janina Wolowińska, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.

Maria Wietrzykowska, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.

Krystyna Przybyłowska, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.

Grażyna Niegoda, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.

Eleonora Bartoszek, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.

Renata Cudna, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.

Małgorzata Wiczerzycka, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.

Iwona Krzywosińska, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.

Lolita Dwojacka, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.

Mariola Dziuba, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.

Urszula Orlewicz, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Marta Brykowska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Danuta Drawut, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Eleonora Popek, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Krzysztof Dadacz, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Iwona Jagodzińska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Danuta Worke, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Jakub Kogut, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Renata Jankowska, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Józef Kogut, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Krzysztof Gol, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Hanna Hubert, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Teresa Jaszczurowska, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Piotr Dwojacki, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Bogusław Oleksiewicz, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Antoni Grupa, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Danuta Żygowska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Hanna Samuta, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Ryszard Sakowicz, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
(nazwisko nieczytelne) , Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Jolanta Szymańska, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Ewa Hofmann - Łatek, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Danuta Wozinela, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Zofia Dwojackska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Karolina Zarad, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Grażyna Przyputniewicz, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Wanda Plucińska, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Mirosława Kosecka, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Ewa Kłusek, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Kuba Sienkiewicz, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Lech Sokołowski, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Bogna Piskozub, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Małgorzata Staszek - Dacyna, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Tomasz Gol, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Izabela Zin, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Grzegorz Musik, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Jadwiga Chałubowicz, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Rafał Ostopczuk, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Andrzej Kalbarczyk, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.

Izabela Wojdyłak, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Grażyna Baran, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Agnieszka Grobla, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Jerzy Źelazny, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Ewa Stępień, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
(imię i nazwisko nieczytelne), Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Rozalina Chałubowicz, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Tamara Koperska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Tomacz Czubaj, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Stanisław Pluciński, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Janusz Pluciński, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Waldemar Złoty, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Paulina Młodzinowska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Marzenna Wychowaniec, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Zofia Panek, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Ewa Sokołowska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Anna Kierejewska, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Aleksandra Zarach, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Daniel Lipecki, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Leszek Orlewicz, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Róża Baranowska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Milena Moeller, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Agnieszka Kruszczyńska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Beata Zarach, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Marta Creplińska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Maria Źelazna, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Marta Sokołowska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Zygmunt Młodzinowski, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Anna Groen, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Marek Wronkowski, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Gabriela Maciejewicz, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Marzena Guzowska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Antoni Pusz, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Cezary (nazwisko nieczytelne), Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Gabriela Lejk, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Krystyna Liss, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Marek Józefiak, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Bożena Saganowska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Mariola Gol, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.

Krystyna Wolska, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Anna Gol, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Izabela Kogut, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Ryszard Strzemieczny, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Bogdan Dejuk, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Henryka Jasioniewska, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
H Pisko, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Barbara Barikowska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Kazimierz Gol, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Emilia Ołtarzewska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
(brak imienia) Kallas, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Mariola Gol, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Małgorzata Brodawska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Krzysztof Brodawski, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Eugenia Lizakowska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Agnieszka Strzemieczna, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Batosz Teleszko, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Magdalena Miletić-Lewandowska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Marek Juszcak, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Maria Juszcak, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Michał Juszcak, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Aldona Fruksiewicz, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Tomasz Lewandowski, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Michał Fruszkiewicz, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Małgorzata Fruszkiewicz, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Magdalena Staszak-Daupe, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Barbara Witkowska, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Lech Januszkowski, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Jan Witkowski, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Maria Czucha, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Hanna Kleiner, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Marian Samuta, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
(brak imienia) Kościński, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Bronisław Gozdur, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Anna Kamińska, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Aleksandra Czyżewska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Inez Dąbrowska, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.  
Danuta Serafinowicz, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Maja Kiryk, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.



Zbigniew Szaran, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Stanisław Marcinkowski, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Jarosław Bujnowski, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
G Kraft, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Joanna Szłapczyńska, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Alicja Berling, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Maria Kisała, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Józef Liss, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Mariusz Kowalczyk, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Mirosław Kozawski, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Rafał Sygnet, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Andrzej Klusek, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Henryka Naguszewska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Piotr Sygnet, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Robert Sienkiewicz, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Piotr Sienkiewicz, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Karolina Bury, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
(brak imienia) Adamek, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Józef Grubski, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Natalia Sienkiewicz, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Karolina Jagiełło, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Dorota Grupa, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Elżbieta Wuksel, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Marian Czacha, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Janusz Heina, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Adan Miłosz, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Danuta Grubska, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Mirosława Demczuk, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Wiktor Lewandowski, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Marek Mozerd, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Dorota Krzmińska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Anna Tuczyńska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Magdalena Góra, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Andrzej Salomon, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Maria Siedlecka, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Agnieszka Cimochowska - Dexant, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Bogumiła Kenih, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Małgorzata Sygnet, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Teresa Cimochowska, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.

Jadwiga Piwosz, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Henryka Salomon, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Anna Pisarska-Umańska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Katarzyna Świstak - Anton, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Teresa Oszczołkowska, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Wiesław Kowalski, Gdańsk, pismo z dn. 04.04.2017 r.  
Józef Niegoda, Gdańsk, pismo z dn. 06.04.2017 r.  
Małgorzata Rynkiewicz, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Ewa Wasilewska, Gdańsk, pismo z dn. 03.04.2017 r.  
Martyna Brauch, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.  
Katarzyna Skup, Gdańsk, pismo z dn. 05.04.2017 r.

### **Treść uwag do projektu planu**

**11.1. „W związku z drugim wyłożeniem do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Dolny rejon ulic Hallera i Grudziądzkiej w mieście Gdańsku, kwestionuję ustalenia dotyczące maksymalnej intensywności zabudowy działki objętej inwestycją. Zaproponowane wskaźniki są za wysokie - powstała na podstawie projektu przedmiotowego planu zabudowa w rezultacie będzie rażąco nieprzystająca do swojego otoczenia.**

*Na podstawie udostępnionej przez Biuro Rozwoju Gdańska analizy intensywności zabudowy, można zaobserwować, że intensywność w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest znacząco odmienna od zaproponowanej intensywności w projekcie planu.*

*Wskaźnik intensywności zabudowy w sąsiedztwie terenu objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego waha się od 0,2 do 1,7. Zaproponowane w projekcie planu wskaźniki intensywności wynoszą maksymalnie nawet 12,0. Uśrednione wskaźniki na największych terenach projektu planu wg analizy Biura Rozwoju Gdańska będą wynosiły od 2,0 do 2,3. Ze względu na kontekst zabudowy, uznaje się to za rażąco niezgodność z obecnie obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Gdańska uchwalonego uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 r. w ramach celów społecznych, do których należą m.in.:*

- kształtowanie społecznie przyjaznego środowiska mieszkaniowego sprzyjającego podtrzymywaniu i tworzeniu lokalnych więzi społecznych i postaw obywatelskich,
- wyrównywanie szans mieszkańców miasta we wszystkich jego częściach oraz przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu.

*Zgodnie z art. 9, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Odnosząc się do tych przepisów prawa oraz apelując o kształtowanie miasta w sposób szanujący jego obecnych i przyszłych mieszkańców, wnoszę o obniżenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu poniżej 1,0. Uwaga dotyczy całego planu.”*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Podstawowym celem przedmiotowego planu było umożliwienie przekształcenia funkcjonalno-przestrzennego w kierunku intensywniejszej i bardziej reprezentacyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Taki kierunek jest zbieżny z ideą rozwoju miasta do wewnątrz. Polityka rozwoju Gdańska w kierunku miasta bardziej zwartej została wskazana w strategicznych dokumentach uchwalonych przez Radę Miasta Gdańska, w Strategii Miasta Gdańska 2030+ (Programy Operacyjne) oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (miasto zwarte, związane z mniejszymi kosztami jego utrzymania i konserwacji). Priorytetem w działaniach budowy miasta kompaktowego (polityka rozwoju miasta do wewnątrz) jest ograniczanie rozwoju suburbiów, promocja

transportu zbiorowego, rewitalizacja już zrealizowanych dzielnic wymagających poprawy funkcjonowania, jak również skupianie rozwoju funkcji miejskich w bliskim sąsiedztwie węzłów transportu publicznego oraz polepszenie jakości i funkcjonowania przestrzeni publicznych. Za promowaniem modelu miasta krótkich odległości, przemawia między innymi ograniczanie potrzeb wykorzystywania indywidualnego transportu samochodowego, zmniejszone zużycie energii, lepszy poziom usług transportu publicznego, ogólnie ekonomiczniejsze wykorzystanie infrastruktury, co przekłada się również na jednostkowy koszt jej utrzymania jaki ponosi każdy mieszkaniec miasta. Powyższe czynniki wpływają na wyższą jakość życia i stworzenie sprzyjających warunków do zwiększenia działalności gospodarczej i handlowej, realizując tym samym art.1 ust.2 pkt 6 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

We Wrzeszczu Dolnym dominuje zabudowa mieszkaniowo-usługowa, natomiast intensywność jest bardzo zróżnicowana, co wynika z rozwoju dzielnicy i zmiany charakteru zabudowy w czasie. Występuje zarówno zabudowa ekstensywna jak np. w rejonie ulic Pstrowskiego, Górniczej i Kopalnianej (stanowiącej niegdyś peryferyjną kolonię domów robotniczych) o intensywności zabudowy 0,2-0,3, mało-intensywna historyczna zabudowa miejska z pierzejami wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych (czego przykładem są budynki w okolicy ulic Chrobrego i Kościuszki) o intensywności 0,8-1,0, ale występuje również nowsza zabudowa mieszkaniowa o intensywności 1,7-2,7 jak np. w rejonie ulic Ostroroga i Hallera.

Należy zwrócić uwagę, że wskaźnik intensywności zabudowy jest parametrem zależnym od obszaru odniesienia (i w związku z tym nie zawsze miarodajnym).

Wspomniany w uwadze wyższy wskaźnik intensywności (10,0 dla kondygnacji nadziemnych a 12,0 dla wszystkich kondygnacji) odnosi się do niewielkich obszarów, gdzie została precyzyjnie wyznaczona lokalizacja dominant kompozycyjnych - co było zabiegiem celowym żeby uniemożliwić „przesuwanie” dominant względem osi kompozycyjnej. Obszary „b” i „d” w terenie 004-M/U32 (przeznaczone pod lokalizację dominant) mają około 1040 m<sup>2</sup> powierzchni, a dopuszczenie wysokości zabudowy do 40 m na tak niewielkim obszarze sprawia, że intensywność zabudowy jest wysoka. Zwiększenie obszaru odniesienia lub całkowita rezygnacja z podziału terenu 004-M/U32 na obszary (a-g) sprawiłoby, że intensywność zabudowy byłaby znacznie niższa, natomiast zostałaby zatracona koncepcja urbanistyczna (inwestor mógłby lokalizować budynki wyższe wg. własnego uznania) co jest sprzeczne z intencją planu.

Należy również dodać, że wspomniane w uwadze intensywności zabudowy w sąsiedztwie (które posłużyły do „porównania”) opisują jedynie wartość intensywności kondygnacji nadziemnych, a przytoczona w uwadze intensywność zabudowy w planie na poziomie 12,0 dotyczy kondygnacji zarówno nadziemnych jak i podziemnych (ponieważ taki jest wymóg ustawodawcy).

Na przeważającej części obszaru planu został ustalony wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 2,0, który jest umiarkowanie intensywną wielkością w przypadku miejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Należy zwrócić uwagę, że łączny wskaźnik zabudowy na obszarze planu wynosi **2,04**.

Ponadto na intensywność przyszłej zabudowy będą miały wpływ ustalone w planie wskaźniki ograniczające, takie jak wymagana liczba miejsc parkingowych przypadających na liczbę realizowanych mieszkań oraz wskaźnik urządzonej rekreacyjnej zieleni przydomowej przypadającej na każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej nowych mieszkań.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest na granicy Wrzeszcza Dolnego i Zaspą, przez co sąsiedztwo jest bardzo zróżnicowane zarówno jeśli chodzi o formę jak i skalę zabudowy. W przedmiotowym planie pojawiły się ustalenia mające na celu "pogodzenie" tych różnych form zabudowy (m.in. poprzez stopniowanie wysokości zabudowy z obniżaniem parametrów urbanistycznych w kierunku granicy z zabudową jednorodzinną), skonsumowanie parametrów z wydanych na tym obszarze decyzji o warunkach zabudowy ale przede wszystkim budujących atrakcyjną przestrzeń publiczną stanowiącą łącznik między Zaspą i Wrzeszczem.

Należy zwrócić uwagę, że nie ma żadnych podstaw aby twierdzić, że zaproponowany w uwadze wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie poniżej 1,0 wpłynie pozytywnie na "kształtowanie społecznie przyjaznego środowiska mieszkaniowego sprzyjającego podtrzymywaniu i tworzeniu lokalnych więzi społecznych i postaw obywatelskich a także wyrównanie szans mieszkańców miasta we wszystkich jego częściach oraz przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu".

Na jakość środowiska mieszkaniowego i budowanie lokalnych więzi społecznych wpływa budowanie dostępności, dobrej jakości przestrzeni publicznych, kształtowanie zieleni urządzonej, urozmaicenie funkcji mieszkaniowej usługami oraz tworzenie estetycznej miejskiej zabudowy, co było głównym założeniem przedmiotowego planu.

W planie zostały ustalone przestrzenie publiczne o pow. ok 1,5 ha z zielenią towarzyszącą i małą architekturą, obowiązkowa zieleń przydomowa dla zabudowy mieszkaniowej, place miejskie z fontannami, a także wymóg realizacji usług nieuciążliwych w parterach nowej zabudowy. Wyznaczone place i ciągi pieszo-rowerowe zapewnią dostępność i możliwość penetracji całego obszaru objętego planem (który do tej pory był w większości niedostępny). Ustalenie frontów usługowych wzdłuż obowiązujących linii zabudowy z jednej strony wprowadzi pożądane usługi nieuciążliwe (jak sklepy, kawiarnie itp.) ale także będzie przeciwdziałać groźbie osiedli (co jest niekorzystne w budowaniu więzi społecznych).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLI/1121/17  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia 29 czerwca 2017 r.

### **Załącznik 3**

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

1. Karta terenu nr 005–KX, teren placu publicznego, wraz z uzbrojeniem – teren powierzchni około 930m<sup>2</sup>.
2. Karta terenu nr 006–KX, teren wydzielonego ciągu pieszo-rowerowego i placu publicznego, wraz z uzbrojeniem – długość ciągu pieszo-rowerowego około 490mb, powierzchnia placu publicznego około 6230m<sup>2</sup>.

W skład uzbrojenia dróg (w miarę potrzeb) wchodzi:

- wodociągi,
  - przewody kanalizacji sanitarnej,
  - przewody kanalizacji deszczowej,
  - linie elektroenergetyczne,
  - ciepłociągi,
  - gazociągi,
  - sieci telekomunikacyjne
- wraz z urządzeniami sieciowymi.

Realizacja finansowana przez zarządcę dróg oraz odpowiednich właścicieli sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.