



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia wtorek, 11 kwietnia 2017 r.

Poz. 1247

### UCHWAŁA NR XXXV/952/17 RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 23 lutego 2017 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Alei Jana Pawła II i Alei Rzeczypospolitej II 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), 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) 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 rejonu Alei Jana Pawła II i Alei Rzeczypospolitej II w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0622) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 3,64 ha, położony w centralnej części dzielnicy Zaspą, od północy i wschodu ograniczony terenami parku im. Jana Pawła II, od zachodu Aleją Rzeczypospolitej, a od południa Aleją Jana Pawła II.

**§ 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 wielopiętrowych, jak parkingi lub magazyny wielopiętrowe 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.:

- a) wolnostojąca,
- b) bliźniacza,
- c) szeregowa i łańcuchowa,
- d) grupowa (dywanowa, tarasowa),
- e) pierzejowa,
- f) pierzejowa ciągła,
- g) zwarta zabudowa śródmiejska.

W karcie terenu można dopuścić wszystkie formy zabudowy poprzez ustalenie: „dowolne”.

- 6) rekreacyjna zieleń 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 - miejsce 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) 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;
- 10) 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;
- 11) szyld – informacja wizualna o stałej treści, zawierająca nazwę lub/i informacje o prowadzonej działalności, umieszczona w miejscu wykonywania działalności;

- 12) słup 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;
- 13) powierzchnia ekspozycyjna - powierzchnia służąca eksponowaniu reklam, informacji handlowych lub wizualnych, której wielkość liczy się jako maksymalną możliwą powierzchnię jej rzutu na płaszczyznę pionową;
- 14) 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: **U33zabudowa usługowa** komercyjna i publiczna, z wyłączeniem:

- a) stacji paliw;
- b) warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych;
- c) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów.

3. Zabudowa mieszana mieszkaniowo-usługowa: **M/U32 zabudowa mieszkaniowo-usługowa** (zawierająca zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną). W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową.

4. Komunikacja: **KDWdrogi wewnętrzne.**

5. Na terenach transportu drogowego, o których mowa w pkt. 4, 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 liczbę miejsc postojowych 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 strefa nieograniczonego parkowania	obszar całego miasta
1	2	3	4	5
2.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	min. 0,9	min. 10
4.	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	1 pokój	min. 1	min. 0,1

	gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie			
7.	Motele	1 pokój	min. 1	min. 0,1
8.	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej,	5 uczestników	min. 1 z zastrzeżeniem ust. 4	min. 0,1
9.	Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	10 łóżek	min. 0,9 z zastrzeżeniem ust. 5	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. terenu	min. 50	min. 10
12.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyj-nych	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 200m <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. 6	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. 6	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.	Hale widowiskowe i widowiskowo-sportowe	100 miejsc siedzących	ustala się indywidualnie w karcie terenu	min. 2
22.	Stadiony	100 miejsc siedzących	ustala się indywidualnie w karcie terenu	min. 2
23.	Muzea małe do 1000 m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej	1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienni- czej	min. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru	min. 10
25.	Muzea duże powyżej 1000 m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej	1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienni- czej	min. 20 + 0,3 m.p. dla autokaru	min. 8
26.	Muzea na wolnym powietrzu – skanseny	10 000 m <sup>2</sup> pow. terenu	ustala się indywidualnie w karcie terenu	min. 12

27.	Centra muzealne	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 20 + 0,5 m.p. dla autokaru	min. 8
28.	Centra wystawienniczotargowe	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	powierzchnia parkingowa min. 40% pow. użytkowej lub 80% pow. wystawienniczej lub min. 40 m-c/ 1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 8
29.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	min. 0,5	min. 3 szkoły podstawowe min. 5 gimnazja
30.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	min. 1,0	min. 6
31.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	min. 1,5 lub min. 4	min.4 lub min. 6
32.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	min. 3	min. 3
33.	Szpitala, kliniki	1 łóżko	min. 1 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 0,1
34.	Rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 2	min. 1
35.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	min. 2	min. 0,2
36.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 4	min. 2
37.	Kryte pływalnie	100 m <sup>2</sup> lustra wody	min. 5	min. 4
38.	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:

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. 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.

5. 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.

6. 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 (budynków) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się lokalizację nośników reklam:
  - a) maksymalnie dwóch na jednej ścianie z zachowaniem jednakowej wielkości obu nośników,
  - b) o łącznej powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 80% powierzchni ściany, na której są umieszczane,
  - c) nie wychodzących 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 wiatkach 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 oraz 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
  - a) 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,

b) 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:

- a) wolnostojących budynków usługowych,
- b) budynków użyteczności publicznej,
- c) budynków technicznych,
- d) budowli i obiektów inżynierskich,
- e) sztuki na elewacjach [np. murale, sgraffito, malatura, itp.],
- f) ogrodzeń wynikających z wymogów technologicznych, bezpieczeństwa i przepisów odrębnych,
- g) 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.

3. Regulacje planu w zakresie ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych: Zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 3 tereny oznaczone numerami trzycyfrowymi od 001 do 003.

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 O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0622**

1. Numer terenu: 001.

2. Powierzchnia terenu: 2,78 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierający zabudowę MW24, o której mowa w § 3 ust. 1 i usługi U33, o których mowa w § 3 ust. 2 z dopuszczeniem parkingów i garaży dla samochodów osobowych, innych niż na potrzeby własne inwestycji.

#### 4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
- 2) hurtownie;
- 3) garaże boksowe;
- 4) salony samochodowe z serwisem.

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 punktach: 7, 9, 11, 13;
- 2) ustala się wymóg lokalizacji usług w kondygnacji parteru wzdłuż wyznaczonych frontów usługowych, jak na rysunku planu, minimum 80% długości realizować jako przeszklone witryny handlowo-usługowe;
- 3) ciąg pieszo-jezdny łączący teren 003-KDW z Aleją Rzeczpospolitej (poza granicami planu) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 002-M/U32;
- 4) pierzeje eksponowane, jak na rysunku planu, wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem itp.;
- 5) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 6) pomiędzy pierzejami, o których mowa w punkcie 4, a linią rozgraniczającą terenu od alei Rzeczpospolitej (poza granicami planu) i od terenu 002-M/U32, zakaz lokalizacji reklam;
- 7) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo – reklamowe, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 8) na ścianie (budynku) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się nośniki reklam o łącznej maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 80% powierzchni ściany;
- 9) zakaz lokalizacji nośników reklam na obiektach z wyłączeniem obiektów, o których mowa w § 6 ust. 3 pkt 2 i 3;
- 10) zakaz umieszczania nośników reklam w strefie ograniczeń nośników reklam od wybranych skrzyżowań, jak na rysunku planu;
- 11) regulacje w zakresie estetyki jak w par. 7;
- 12) całość zainwestowania na terenach 001-M/U32 i 002-M/U32 uznaje się za jeden zespół zabudowy, w rozumieniu przepisów par. 7 ust. 2;
- 13) zakaz grodzienia w obrębie ciągu pieszo-jezdnego i przestrzeni, o których mowa w pkt 6;
- 14) teren wydzielony liniami wewnętrznego podziału i oznaczony literą „a” zagospodarować na cele rekreacyjne.

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

- 1) linie zabudowy:
  - a) maksymalne nieprzekraczalne, wzdłuż krawędzi pierzei eksponowanych, o których mowa w ust. 6 pkt 4 – jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) maksymalne nieprzekraczalne: wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 3 – jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) elewacje do trzeciej kondygnacji nadziemnej włącznie od strony nieprzekraczalnych linii zabudowy muszą być usytuowana nie dalej niż 2 m w głąb działki od tych linii;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji
  - minimalna: nie ustala się,
  - maksymalna: 60%;

- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 20 % powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją, nie dotyczy terenu wydzielonego liniami wewnętrznego podziału i oznaczonego literą „a”;
- 4) intensywność zabudowy dla terenu inwestycji: minimalna: 1,0, maksymalna: 3,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,8;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 40,0m;
- 6) inne gabaryty obiektów: maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku oraz na pokryciu najwyższego poziomu budowli wielopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe 51,5 m n.p.m;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny z wykluczeniem dachów stromych;
- 9) inne:
  - a) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,15 m<sup>2</sup> /1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań,
  - b) maksymalna wielkość powierzchni całkowitej kondygnacji dla budynków powyżej trzeciej kondygnacji – 2000,0 m<sup>2</sup>.

#### 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 Alei Jana Pawła II (poza granicami planu) poprzez teren 003-KDW;
- 2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
  - a) dla samochodów osobowych:
    - zabudowa mieszkaniowa: minimalnie 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
    - pozostałe funkcje: zgodnie z §5 uchwały,
  - b) dla rowerów:
    - zabudowa mieszkaniowa: minimalnie 0,8 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
    - pozostałe funkcje: : zgodnie z §5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków - do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych - zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 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, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
  - 2) na terenie zabudowy mieszkaniowej obowiązuje standard akustyczny określony w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
  - 3) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm.
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 ochrony pośredniej ujęcia wody „Czarny Dwór oraz Zaspą”- zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 2) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - 1) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od Alei Rzeczypospolitej i Alei Jana Pawła II;
    - 2) teren położony w strefie śródmiejskiej w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku oraz przepisów wynikających z prawa budowlanego;
    - 3) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25;
    - 4) istniejący wodociąg o średnicy 600 mm – zakaz zabudowy w odległości do 5 m od skrajni wodociągu;
    - 5) istniejący wodociąg o średnicy 250 mm – zakaz zabudowy w odległości do 1,5 m od skrajni wodociągu;
    - 6) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych.
  18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:
    - 1) projektowane zagospodarowanie terenu powinno nawiązywać do projektowanego zagospodarowania parku im. Jana Pawła II, z maksymalną możliwą dostępnością pieszą parku;
    - 2) zaleca się zróżnicowanie wysokości projektowanych budynków;
    - 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
    - 4) istniejący ciepłociąg o średnicy 2x350mm – zaleca się umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3 m;
    - 5) istniejący kanał sanitarny o średnicy 1.2 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;
    - 6) istniejący kanał deszczowy o średnicy 0,3 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;
    - 7) w przestrzeniach, o których mowa w ust. 6 pkt 6 zagospodarowanie z nasadzeniem drzew i ławkami;
    - 8) zalecany przebieg ciągu pieszo-jezdnego, o których mowa w ust. 6 pkt 3 jak na rysunku planu;
    - 9) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania.

**§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002 – M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0622**

1. Numer terenu: 002.
2. Powierzchnia terenu: 0,73 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierający zabudowę MW24, o której mowa w § 3 ust. 1 i usługi U33, o których mowa w § 3 ust. 2 z dopuszczeniem parkingów i garaży dla samochodów osobowych, innych niż na potrzeby własne inwestycji.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
- 2) hurtownie;
- 3) garaże boksowe;
- 4) salony samochodowe z serwisem.

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 punktach: 7, 9, 11, 13;
- 2) ciąg pieszo-jezdny łączący teren 003-KDW z Aleją Rzeczpospolitej (poza granicami planu);
- 3) ustala się wymóg lokalizacji usług w kondygnacji parteru wzdłuż wyznaczonych frontów usługowych, jak na rysunku planu, minimum 80% długości realizować jako przeszklone witryny handlowo-usługowe, minimalna łączna powierzchnia usług w kondygnacji parteru 950 m<sup>2</sup>;
- 4) pierzeje eksponowane, jak na rysunku planu, wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem itp.;
- 5) pomiędzy pierzejami, o których mowa w punkcie 4 oraz pomiędzy pierzejami, o których mowa w punkcie 4, a linią rozgraniczającą terenu z terenem 001-M/U32:
  - a) zakaz nasadzeń krzewów o naturalnej wysokości wzrostu ponad 0,5 m,
  - b) zakaz lokalizacji reklam;
- 6) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 7) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo – reklamowe, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 8) na ścianie (budynku) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się nośniki reklam o łącznej maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 80% powierzchni ściany;
- 9) zakaz lokalizacji nośników reklam na obiektach z wyłączeniem obiektów, o których mowa w § 6 ust. 3 pkt 2 i 3;
- 10) zakaz umieszczania nośników reklam w strefie ograniczeń nośników reklam od wybranych skrzyżowań, jak na rysunku planu;
- 11) regulacje w zakresie estetyki jak w § 7;
- 12) całość zainwestowania na terenach 001-M/U32 i 002-M/U32 uznaje się za jeden zespół zabudowy, w rozumieniu przepisów par. 7 ust. 2;
- 13) zakaz grodzenia w obrębie ciągu pieszo-jezdnego i przestrzeni, o których mowa w pkt 5;
- 14) od strony ciągu pieszo-jezdnego i przestrzeni, o których mowa w pkt 5, w części powyżej 0,6 m od poziomu terenu, stosować ogrodzenia wyłącznie ażurowe, z zachowaniem przezierności powyżej 60%.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
  - a) maksymalne nieprzekraczalne: wzdłuż krawędzi pierzei eksponowanych, o których mowa w ust. 6 pkt 4 – jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. d,
  - b) maksymalne nieprzekraczalne: wzdłuż linii rozgraniczającej terenu od strony Alei Jana Pawła II (poza granicami planu) – jak na rysunku planu,

- c) maksymalne nieprzekraczalne: wzdłuż linii rozgraniczającej terenu od strony Alei Rzeczpospolitej (poza granicami planu) – jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. d,
- d) elewacje do trzeciej kondygnacji nadziemnej włącznie od strony nieprzekraczalnych linii zabudowy muszą być usytuowana nie dalej niż 2 m w głąb działki od tych linii;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji
- minimalna: nie ustala się,
  - maksymalna: 60%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 20 % powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla terenu inwestycji: minimalna: 1,0, maksymalna: 3,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,8;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 40,0 m;
- 6) inne gabaryty obiektów: maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku oraz na pokryciu najwyższego poziomu budowli wielopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe 51,5 m n.p.m.;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny z wykluczeniem dachów stromych;
- 9) inne:
- a) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,15 m<sup>2</sup> /1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań,
  - b) maksymalna wielkość powierzchni całkowitej kondygnacji dla budynków powyżej trzeciej kondygnacji – 2000,0 m<sup>2</sup>.
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 Alei Jana Pawła II (poza granicami planu) po przez teren 003-KDW;
  - 2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
    - a) dla samochodów osobowych:
      - zabudowa mieszkaniowa: minimalnie 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
      - pozostałe funkcje: zgodnie z §5 uchwały;
    - b) dla rowerów:
      - zabudowa mieszkaniowa: minimalnie 0,8 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
      - pozostałe funkcje: : zgodnie z §5 uchwały;
  - 3) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej;
  - 4) odprowadzenie ścieków - do kanalizacji sanitarnej;
  - 5) odprowadzenie wód opadowych - zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 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, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 2) na terenie zabudowy mieszkaniowej obowiązuje standard akustyczny określony w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 3) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm.

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 ochrony pośredniej ujęcia wody „Czarny Dwór oraz Zaspą”- zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od Alei Rzeczypospolitej i Alei Jana Pawła II;
- 2) teren położony w strefie śródmiejskiej w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku oraz przepisów wynikających z prawa budowlanego;
- 3) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25;
- 4) istniejący wodociąg o średnicy 600 mm – zakaz zabudowy w odległości do 5 m od skrajni wodociągu;
- 5) istniejący wodociąg o średnicy 250 mm – zakaz zabudowy w odległości do 1,5 m od skrajni wodociągu;
- 6) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych.

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

- 1) zaleca się zróżnicowanie wysokości projektowanych budynków;
- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 3) istniejący kanał sanitarny o średnicy 1,2 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) istniejący kanał deszczowy o średnicy 0,3 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;
- 5) w przestrzeniach, o których mowa w ust. 6 pkt 2 i 4 zagospodarowanie z nasadzeniem drzew i obiektami małej architektury;
- 6) zalecany przebieg ciągu pieszo-jezdnego, o których mowa w ust. 6 pkt 2, jak na rysunku planu;
- 7) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania.

**§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003 – KDW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0622**

1. Numer terenu: 003.

2. Powierzchnia terenu: 0,12 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KDW – teren drogi wewnętrznej.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 13,0 m do 20,0 m, jak na rysunku planu;

2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu z zastrzeżeniem ust. 13;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: chodnik z zastrzeżeniem ust. 13.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z Aleją Jana Pawła II (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) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji nośników reklam;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;

5) zieleń: dopuszcza się.

11. Stawka procentowa: 30%.

12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

1) część graficzna - rysunek planu rejonu Alei Jana Pawła II i Alei Rzeczypospolitej II 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).

**§ 13.** Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Zaspas rejon Alei Jana Pawła II i Alei Rzeczypospolitej w mieście Gdańsku, uchwała nr XXXIX/1105/09 (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 133 , poz. 2500 z dnia 30 września 2009r.).

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Gdańska

**Bogdan Oleszek**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXV/952/17  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia 23 lutego 2017 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.**

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 30 września 2016 r. do 31 października 2016 r. w siedzibie Biura Rozwoju Gdańska.

**W ustawowym terminie (do 16.11.2016r.) do projektu planu wpłynęło 27 pism zawierających uwagi kwestionujące zapisy projektu planu odnoszące się do:**

1. wskaźnika minimalnej wymaganej powierzchni rekreacyjnej zieleni przydomowej,
2. wskaźnika minimalnej wymaganej ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
3. maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy.

**oraz jedno pismo kwestionujące wszystkie zaproponowane zapisy w całości** (składający uwagę wniósł o odstąpienie od sporządzania planu lub wypłatę odszkodowania z tytułu jego opracowania).

**Odnośnie uwagi – „*Utrzymać dotychczasowe obowiązujące na terenie całego osiedla (plan nr 0619) parametry urbanistyczne dla zieleni przydomowej – 0,3 m<sup>2</sup>/1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań*”**

W oddzielnych pismach powyższą uwagę złożyli:

Irena Skowrońska, Gdańsk (pismo z dnia 20.10.2016 r.)

Jan Szczęśniak, Gdańsk (pismo z dnia 28.10.2016 r.)

Martyna Szczęśniak, Gdańsk (pismo z dnia 28.10.2016 r.)

Ireneusz Prądyński, Gdańsk (pismo z dnia 28.10.2016 r.)

Elżbieta Prądyńska, Gdańsk (pismo z dnia 28.10.2016 r.)

Agnieszka Skubich, Gdańsk (pismo z dnia 28.10.2016 r.)

Mateusz Skubich, Gdańsk (pismo z dnia 28.10.2016 r.)

Zofia Winczewska, Gdańsk (pismo z dnia 28.10.2016 r.)

Krzysztof Winczewski, Gdańsk (pismo z dnia 28.10.2016 r.)

Kamila Meller, Gdańsk (pismo z dnia 28.10.2016 r.)

Dominik Meller, Gdańsk (pismo z dnia 28.10.2016 r.)

Agata Milik, Gdańsk (pismo z dnia 28.10.2016 r.)

Katarzyna Żuchowicz-Jabłońska, Gdańsk (pismo z dnia 31.10.2016 r.)

Elżbieta Bilicka, Gdańsk (pismo z dnia 02.11.2016 r.)

Dariusz Danielewicz, Gdańsk (pismo z dnia 02.11.2016 r.)

Jadwiga Lewandowska-Swołek, Gdańsk (pismo z dnia 02.11.2016 r.)

Emilia, Andrzej Roman, Gdańsk (pismo z dnia 14.11.2016 r.)

Aneta Pawlik, Gdańsk (pismo z dnia 15.11.2016 r.)

Andrzej Roman, Gdańsk (pismo z dnia 15.11.2016 r.)

Izabela Kozicka-Prus, Gdańsk (pismo z dnia 15.11.2016 r.)

Dariusz Pachwicewicz, Gdańsk (pismo z dnia 15.11.2016 r.)

Kamila Pachwicewicz, Gdańsk (pismo z dnia 15.11.2016 r.)

Ewa Pachwicewicz, Gdańsk (pismo z dnia 15.11.2016 r.)

Anna Gotzek-Bałdowska, Gdansk (pismo z dnia 15.11.2016 r.)

Aleksandra Sirko, Rafał Szutkowski, Gdańsk (pismo z dnia 16.11.2016 r.)

Miłosz Bałdowski, Gdańsk (pismo z dnia 16.11.2016 r.)

Marcin Kolibski, Gdańsk (pismo z dnia 16.11.2016 r.)

Jako uzasadnienie złożonej uwagi wskazano:

*„Intencją przystąpienia do sporządzenia nowego planu miejscowego była likwidacja wymogu realizowania ustalonej w obowiązującym obecnie planie dużej powierzchni usługowej (minimum 30% powierzchni użytkowej) oraz dostosowanie jego ustaleń do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej. Zmiana funkcji usługowej na mieszkaniową powinna skutkować więc zwiększeniem lub co najmniej utrzymaniem na dotychczasowym poziomie powierzchni terenów zielonych. W tym miejscu wypada zaznaczyć, że w istniejące części osiedla zieleń (na dachach garażowych) została zaprojektowana w sposób nieadekwatny do potrzeb i przepisów prawnych, bez zapewnienia dostępu osobom niepełnosprawnym i matkom z małymi dziećmi. Wprowadzanie więc dalszych ograniczeń w tym zakresie jest pozbawione logiki”.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Minimalny wskaźnik rekreacyjnej zieleni przydomowej ustalony w planach ma na celu zapewnienie mieszkańcom nowej zabudowy mieszkaniowej odpowiedniego poziomu nasycenia półpubliczną przestrzenią rekreacyjną, a co za tym idzie zapewnienie właściwego standardu zamieszkiwania. Rekreacyjna zieleń przydomowa zgodnie z definicją zapisana w par. 2 jest przestrzenią z zielenią, służącą 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).

Wskaźnik ten nie dotyczący wyłącznie terenów zieleni. Ustalenia te dotyczą szerszego pojęcia przestrzeni półpublicznych organizowanych dla mieszkańców. Składający uwagę w uzasadnieniu postawił tezę, że zapisy projektu planu powinny „skutkować więc zwiększeniem lub co najmniej utrzymaniem na dotychczasowym poziomie powierzchni terenów zielonych”, a następnie opisał powierzchnie półpubliczne na już zrealizowanej części osiedla. W tym kontekście należy zwrócić uwagę, że przedmiotowy wskaźnik ustalony w obowiązującym planie nie dotyczy funkcji usługowej. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza na terenie niezainwestowanym realizację jedynie funkcji usług z powodu wyczerpania dopuszczonej ilości powierzchni mieszkaniowej w ramach już zrealizowanej części osiedla. W związku z tym każda zmiana zapisów umożliwiająca realizację kolejnych mieszkań wraz z którą ustala się minimalny wskaźnik rekreacyjnej zieleni przydomowej wymusza zwiększenie powierzchni przeznaczonej na taką rekreację na obszarze jeszcze niezainwestowanym. Ponadto należy wskazać, że w projekcie planu ustalono linie zabudowy wyznaczające przestrzenie półpubliczne od strony alei Rzeczpospolitej, wskazano wymóg organizacji usług w parterach zabudowy od strony tego typu przestrzeni i wyróżniono, które z pierzei wymagają szczególnego zaprojektowania jako tzw. eksponowane. Ustalone linie zabudowy kształtują łąd przestrzenny i wyznaczają przestrzenie półpubliczne poprzez zapisy ustalające konieczność realizacji ciągów pieszo-jezdnymi i dodatkowo oddzielnie wyznaczając dwie przestrzenie półpubliczne w terenie 002-M/U32. Stanowią one około jedną czwartą powierzchni terenu. Ustalenie wyłącza z możliwości lokalizowania zabudowy tą część nieruchomości. Są to więc zapisy doprecyzowujące w jakim miejscu

powinna być zrealizowana przynajmniej część rekreacyjnej zieleni przydomowej rozumianej zgodnie z przytoczoną powyżej definicją i jest to ustalone niezależnie od planowanej przez inwestora funkcji. Zapisy te w przeciwieństwie do obowiązującego planu dotyczą również funkcji usługowej. Zmniejszenie wartości parametru minimalnego wskaźnika rekreacyjnej zieleni przydomowej połączone z omawianymi powyżej zapisami właśnie zmniejsza możliwość realizowania tego typu zieleni w sposób skrytykowany w uzasadnieniu do złożonej uwagi. Jest więc realizacją intencji składającego uwagę. Jest to równocześnie realizacja szeroko rozumianego interesu publicznego. Narzucenie obowiązku realizacji usług w parterach zabudowy od strony alei Rzeczpospolitej (przestrzeni publicznej) ma na celu przeciwdziałanie procesów negatywnych wymienionych w uzasadnieniu do uwagi, tj. m.in. zmniejszenie konieczności „wykorzystywania samochodu do zaspokajania podstawowych potrzeb mieszkańców”, jako realizowanych w bezpośrednim dostępie pieszym oraz wykluczenie możliwości realizacji osiedla jako wyłącznie „sypialni” bez usług dla mieszkańców.

W związku z powyżej wymienionymi ustalonymi ograniczeniami możliwości inwestycyjnych oraz dodatkowo bezpośrednim sąsiedztwem jednego z większych parków miejskich (park Jana Pawła II) zasadnym jest ustalenie parametru urbanistycznego - rekreacyjnej zieleni przydomowej jako 0,15 m<sup>2</sup> na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań.

**Odnośnie uwagi – „*Utrzymać dotychczasowe obowiązujące na terenie całego osiedla (plan nr 0619) parametry urbanistyczne (...) wskaźniki ilościowe dla miejsc parkingowych 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie*”**

W oddzielnych pismach powyższą uwagę złożyli:

Irena Skowrońska, Gdańsk (pismo z dnia 20.10.2016 r.)

Jan Szczęśniak, Gdańsk (pismo z dnia 28.10.2016 r.)

Martyna Szczęśniak, Gdańsk (pismo z dnia 28.10.2016 r.)

Ireneusz Prądyński, Gdańsk (pismo z dnia 28.10.2016 r.)

Elżbieta Prądyńska, Gdańsk (pismo z dnia 28.10.2016 r.)

Agnieszka Skubich, Gdańsk (pismo z dnia 28.10.2016 r.)

Mateusz Skubich, Gdańsk (pismo z dnia 28.10.2016 r.)

Zofia Winczewska, Gdańsk (pismo z dnia 28.10.2016 r.)

Krzysztof Winczewski, Gdańsk (pismo z dnia 28.10.2016 r.)

Kamila Meller, Gdańsk (pismo z dnia 28.10.2016 r.)

Dominik Meller, Gdańsk (pismo z dnia 28.10.2016 r.)

Agata Milik, Gdańsk (pismo z dnia 28.10.2016 r.)

Katarzyna Żuchowicz-Jabłońska, Gdańsk (pismo z dnia 31.10.2016 r.)

Elżbieta Bilicka, Gdańsk (pismo z dnia 02.11.2016 r.)

Dariusz Danielewicz, Gdańsk (pismo z dnia 02.11.2016 r.)

Jadwiga Lewandowska-Swołek, Gdańsk (pismo z dnia 02.11.2016 r.)

Emilia, Andrzej Roman, Gdańsk (pismo z dnia 14.11.2016 r.)

Aneta Pawlik, Gdańsk (pismo z dnia 15.11.2016 r.)

Andrzej Roman, Gdańsk (pismo z dnia 15.11.2016 r.)

Izabela Kozicka-Prus, Gdańsk (pismo z dnia 15.11.2016 r.)

Dariusz Pachwicewicz, Gdańsk (pismo z dnia 15.11.2016 r.)

Kamila Pachwicewicz, Gdańsk (pismo z dnia 15.11.2016 r.)

Ewa Pachwicewicz, Gdańsk (pismo z dnia 15.11.2016 r.)

Anna Gotzek-Bałdowska, Gdansk (pismo z dnia 15.11.2016 r.)

Aleksandra Sirko, Rafał Szutkowski, Gdańsk (pismo z dnia 16.11.2016 r.)

Miłosz Bałdowski, Gdańsk (pismo z dnia 16.11.2016 r.)

Marcin Kolibski, Gdańsk (pismo z dnia 16.11.2016 r.)

Jako uzasadnienie złożonej uwagi wskazano:

*„Z kolei brak blisko położonych centrów handlowo usługowych powoduje zwiększoną konieczność wykorzystywania samochodu do zaspokajania podstawowych potrzeb mieszkańców. Wiele rodzin ze względu na wymagania zawodowe i związane z opieką nad dziećmi posługuje się 2 samochodami. W chwili obecnej daje się odczuć deficyt miejsc postojowych naziemnych w istniejącej części osiedla. Dlatego postulujemy utrzymanie wskaźnika ilości parkingów na dotychczasowym poziomie”.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

Teren objęty projektem planu leży w zasięgu dobrej dostępności pieszej do transportu publicznego, opartego o podsystem autobusów miejskich i podsystem tramwajowy. Odległości od granicy opracowania projektu planu do najbliższego przystanku tramwajowego jak i autobusowego mierzone w linii prostej wynoszą około 50 metrów. Jest to wręcz idealna lokalizacja. Ustalenie obligatoryjnej minimalnej powierzchni usług i obowiązek ich lokalizacji w parterach zabudowy również ma na celu zmniejszenie potrzeby korzystania z samochodów w celu zaspokajania podstawowych potrzeb mieszkańców.

W ostatnim dziesięcioleciu na całym świecie urbaniści, projektanci i decydenci poszukując rozwiązań na problemy współczesnych miast coraz częściej wskazują w kierunku projektowania miast zwartych. Wiele współczesnych miast polskich zmagają się z problemem ekstensywnej zabudowy. Jest to spuścizna okresu modernizmu i osiedlowej zabudowy wielkopłytkowej z luźno rozstawionymi budynkami. Wytworzyło to przestrzenie нефunkcjonalne i pozbawione przynależności. Spowodowało również niszczenie tożsamości miejskiego krajobrazu. Polityka rozwoju w kierunku miasta bardziej zwartego dla Gdańska została wskazana w strategicznych dokumentach naszego miasta, 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. Promowanie modelu miasta bliskich odległości, w opozycji do rozrostu obszarów zurbanizowanych, zawiera w sobie wiele korzyści, do których należą: mniejsza zależność od indywidualnego transportu samochodowego, mniejsza emisja szkodliwych substancji, zmniejszone zużycie energii, lepszy poziom usług transportu publicznego, ogólne zwiększenie dostępności obszaru miejskiego, ekonomiczniejsze wykorzystanie infrastruktury, co przekłada się również na jednostkowy koszt jej utrzymania jaki ponosi każdy mieszkaniec naszego miasta. Wszystkie powyższe pozytywne czynniki wpływają na regenerację miejskiej żywności, ogólną wyższą jakość życia i stworzenie sprzyjających warunków do zwiększenia działalności gospodarczej i handlowej. Innymi słowy powstają warunki do zrównoważonego rozwoju, a co z tym się wiąże lepszego miejsca do mieszkania.

Realizacja powyższych zapisów w praktyce nie jest oczywiście prosta. Ścierają się tu bowiem różne grupy interesów, które nie zawsze są możliwe do pogodzenia. Niezbędna jest przede wszystkim zmiana tradycyjnego i głęboko zakorzenionego sposobu myślenia o mieście. Planowanie powinno uwzględniać długofalowe potrzeby mieszkańców, nastawione na realizację przez dziesięciolecia. Nie należy zaspokajać jedynie bieżących potrzeb. U każdego z nas indywidualnie wymaga rozważenia czy rzeczywiście w danej sytuacji niezbędne jest posiadanie nawet dwóch samochodów na rodzinę jak wspomniano w uzasadnieniu do złożonych uwag. Oczywiście jest, że zmiana pojedynczego wskaźnika ilości miejsc postojowych nie jest wystarczającym działaniem w tym kierunku. Połączenie różnych działań, wzajemnie się nakładających, wywołuje łańcuch pozytywnych zdarzeń, które w pojedynkę mogły by nie mieć miejsca. Na przykład mniej samochodów prowadzi do znaczącego zmniejszenia zatłoczenia na ulicach i lepszą jakość powietrza, co z kolei zachęca do podróży rowerem lub pieszo. Lepsza jakość powietrza sprawia, że chętniej otwierane są okna w domach, tym samym zmniejsza się użycie wentylatorów i klimatyzatorów w porze letniej. To z kolei zmniejsza zapotrzebowanie na energię elektryczną. Częstsze podróże realizowane pieszo,

komunikacją zbiorową lub rowerem wpływają na ogólny wzrost poziomu zdrowia mieszkańców. To bezpośrednio przekłada się na lepsze samopoczucie, co jest elementem lepszego miasta w którym mieszkamy.

Wszystko wyżej wymienione przemawia za obniżeniem minimalnego wskaźnika ilości miejsc postojowych przypadających na jedno mieszkanie do poziomu 1,0 (niezależnie od wytycznych dla strefy parkingowej C), co będzie wpływało na zmniejszenie liczby parkujących w danym rejonie samochodów i pośrednio przyczyni się do wzrostu udziału komunikacji publicznej w podróżach w mieście, zgodnie z wyzwaniem zawartym w Strategii Rozwoju Miasta Gdańska 2030+.

Odnośnie uwagi – „**wprowadzić zapis ograniczający wysokość przyszłej zabudowy terenu do 10 kondygnacji**” (w poszczególnych pismach wskazano 8, 9 lub 10 kondygnacji)

W oddzielnych pismach powyższą uwagę złożyli:

Irena Skowrońska, Gdańsk (pismo z dnia 20.10.2016 r.)

Jan Szczęśniak, Gdańsk (pismo z dnia 28.10.2016 r.)

Martyna Szczęśniak, Gdańsk (pismo z dnia 28.10.2016 r.)

Ireneusz Prądyński, Gdańsk (pismo z dnia 28.10.2016 r.)

Elżbieta Prądyńska, Gdańsk (pismo z dnia 28.10.2016 r.)

Agnieszka Skubich, Gdańsk (pismo z dnia 28.10.2016 r.)

Mateusz Skubich, Gdańsk (pismo z dnia 28.10.2016 r.)

Zofia Winczewska, Gdańsk (pismo z dnia 28.10.2016 r.)

Krzysztof Winczewski, Gdańsk (pismo z dnia 28.10.2016 r.)

Kamila Meller, Gdańsk (pismo z dnia 28.10.2016 r.)

Dominik Meller, Gdańsk (pismo z dnia 28.10.2016 r.)

Agata Milik, Gdańsk (pismo z dnia 28.10.2016 r.)

Katarzyna Żuchowicz-Jabłońska, Gdańsk (pismo z dnia 31.10.2016 r.)

Elżbieta Bilicka, Gdańsk (pismo z dnia 02.11.2016 r.)

Dariusz Danielewicz, Gdańsk (pismo z dnia 02.11.2016 r.)

Jadwiga Lewandowska-Swołek, Gdańsk (pismo z dnia 02.11.2016 r.)

Emilia, Andrzej Roman, Gdańsk (pismo z dnia 14.11.2016 r.)

Aneta Pawlik, Gdańsk (pismo z dnia 15.11.2016 r.)

Andrzej Roman, Gdańsk (pismo z dnia 15.11.2016 r.)

Izabela Kozicka-Prus, Gdańsk (pismo z dnia 15.11.2016 r.)

Dariusz Pachwicewicz, Gdańsk (pismo z dnia 15.11.2016 r.)

Kamila Pachwicewicz, Gdańsk (pismo z dnia 15.11.2016 r.)

Ewa Pachwicewicz, Gdańsk (pismo z dnia 15.11.2016 r.)

Anna Gotzek-Bałdowska, Gdansk (pismo z dnia 15.11.2016 r.)

Aleksandra Sirko, Rafał Szutkowski, Gdańsk (pismo z dnia 16.11.2016 r.)

Miłosz Bałdowski, Gdańsk (pismo z dnia 16.11.2016 r.)

Marcin Kolibski, Gdańsk (pismo z dnia 16.11.2016 r.)

Jako uzasadnienie złożenia uwagi wskazano:

*„Zaniżanie parametrów urbanistycznych wpłynie ponadto na zwiększenie wysokości nowoprojektowanej zabudowy co stoi w sprzeczności z warunkami formalno-prawnymi w ramach których nabywaliśmy nasze mieszkania (obiekty usługowe od południa miały mieć 8 pięter)”.*

**Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozpatrzenia:

W obecnie obowiązującym planie ustalono maksymalną wysokość zabudowy jako 40 m. W projekcie nowego planu zapisano taką samą dopuszczalną wysokość maksymalną i dodatkowo doprecyzowano „maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku oraz na pokryciu najwyższego poziomu budowli wielopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe 51,5 m n.p.m”.

Zapisy te określają wielkość graniczną i niezobowiązującą inwestora do realizacji zabudowy dokładnie o takiej wysokości. Dopuszczalne jest również wybudowanie niższych budynków i jedynie w gestii realizującego zabudowę jest czy z prawa do takiej możliwości będzie chciał skorzystać. Zmniejszenie ustalonej maksymalnej wysokości narażałoby gminę na roszczenia z tytułu zmniejszenia maksymalnych możliwości inwestycyjnych już dopuszczonych w obowiązującym planie miejscowym. Załączona do wniosku o zmianę planu koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, na którą powołują się w uzasadnieniu do złożonych uwag ich autorzy zawierała propozycję budowy dwóch budynków mieszkalnych o wysokości ośmiu kondygnacji i jednego cztero-kondygnacyjnego. Koncepcja ta wynikała m.in. z analiz ekonomicznych inwestora, jednak stanowiła jedynie punkt wyjścia do wypracowania zapisów nowego planu miejscowego. W drodze analiz różnych wskaźników urbanistycznych oraz przeprowadzonych rozmów, w tym m.in. z mieszkańcami zrealizowanej części osiedla wypracowano inne rozwiązania. Częścią składową całości ustaleń projektu planu są m.in. wykluczenie możliwości realizacji cztero-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego przy granicy z terenem parku Jana Pawła II i znaczne ograniczenie liniami zabudowy możliwości jej lokalizacji bezpośrednio przy granicy z terenem skrzyżowania alei Rzeczypospolitej i Jana Pawła II. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić m.in. wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe, walory ekonomiczne i prawo własności. Oznacza to, również prawa własności i interes ekonomiczny inwestora. Z punktu widzenia interesu publicznego w przeciwieństwie do np. wyznaczenia liniami zabudowy przestrzeni półpublicznych i ustalenia w ich krawędziach wymogu lokalizacji usług w celu lepszej jakości miasta, które opisano w uzasadnieniu do rozpatrzenia innej uwagi powyżej nie występuje uzasadniona potrzeba zmiany dotychczas dopuszczonej wysokości zabudowy. Kwestie walorów widoków z okien są sprawą indywidualnych odczuć estetycznych i jako takie niezwykle trudne do obiektywnej oceny.

Nie jest natomiast przedmiotem planu regulacja kwestii przesłania. Sprawy te regulują akty prawne wyższego rzędu obowiązujące niezależnie od ustaleń planów miejscowych. Każda inwestycja zarówno realizowana na podstawie obowiązującego planu jak i ewentualna przyszła zabudowa wybudowana na podstawie zaproponowanych w projekcie planu ustaleń musi być zgodna z takimi przepisami.

**Pan Mirosław Miler, Gdańsk w piśmie z dnia 22.11.2016 r. (nadano 16.11.2016 r.) zakwestionował wszystkie zaproponowane zapisy w całości:**

*„ 1. uchylene obecnie procedowanej zmiany planu i utrzymanie poprzednio obowiązującego planu przewidującego możliwość budowy budynków handlowo-usługowych.*

*2. w przypadku nieuwzględnienia uwagi zawartej w pkt. 1 wnoszę o wypłatę odszkodowania przez gminę Miasto Gdańsk w kwocie 2.500 zł brutto za każdy m kw. posiadanego mieszkania/lokalu (lokal+komórka+boks+miejsce postojowe w hali garażowej) dla każdego właściciela lokalu z tytułu utraty wartości nieruchomości (bloki B-G).”*

Uzasadnienie:

*Na terenie objętym zmianą planu zgodnie z dotychczas obowiązującym planem obowiązywała zabudowa mieszkaniowa i usługowo - mieszkaniowa. W związku z powyższym inwestor wybudował 6 wieżowców (bloki od B-G) Dodatkowo miały być wybudowane 2 budynki usługowo – biurowe (miało powstać małe centrum mieszkaniowo-usługowo-biurowe z elementami rekreacyjnymi - budynek fitness w chwili obecnej na terenie osiedla(6 wieżowców po min. 87 lokali) istnieją szczątkowe usługi, tj. 5 lokali(salon z płytkami, gabinet stomatologiczny, mały sklep „żabka”, salon gier, jeden lokal niezagospodarowany)*

*zmiana dotychczasowego planu spowoduje, iż teren osiedla z dotychczasowego, zapewniającego zrównoważony rozwój (zróżnicowane przeznaczenie i wykorzystanie terenu), zostanie przekształcony w noclegownię - budowa 2 dodatkowych budynków mieszkalnych (łącznie 8 wieżowców). Nadmieniam, po przeciwnej stronie Al. Jana Pawła II, przy ul. Burzyńskiego na terenie SKM Zaspą Rozstaje miało powstać centrum handlowo-usługowe, które zostało jednak oprotestowane i nie powstanie. Na terenie naszego osiedla nikt nie protestował w kwestii takiej zabudowy zabudowa usługowa istniejąca w dotychczasowym planie. w związku z powyższym dojdzie do znacznego obniżenia wartości poszczególnych nieruchomości bloki B-G) z uwagi na to, iż gminie przysługuje władztwo planistyczne, w stosunku do niej zgłaszane będą ewentualne roszczenia. wielkość roszczenia uzależniona będzie od wielkości posiadanych lokali. Proszę o informacje jakie kwoty zabezpiecza gmina Miasto Gdańsk na wypłatę odszkodowania z tytułu zmiany planu zagospodarowania przestrzennego.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia:

**„uchylenie obecnie procedowanej zmiany planu i utrzymanie poprzednio obowiązującego planu przewidującego możliwość budowy budynków handlowo-usługowych”** - Intencją przystąpienia do sporządzenia nowego planu miejscowego była likwidacja wymogu realizowania ustalonej w obowiązującym obecnie planie wymaganej do realizacji dużej powierzchni usługowej (minimum 30% powierzchni użytkowej) oraz dostosowanie jego ustaleń do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych. Na etapie opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zorganizowano w dniu 21.06.2016 r. spotkanie konsultacyjne, w którym wzięli udział przedstawiciele zarówno wnioskującego o zmianę planu inwestora jak i mieszkańców już zrealizowanej części osiedla. W wyniku omówienia propozycji inwestora grupa mieszkańców zwróciła się ze swoimi wnioskami do projektu planu. Wnioski te zostały uwzględnione, a stosowne zapisy projektu zostały zmodyfikowane. Wspomniane zmiany dotyczyły m.in. wprowadzenia jako obligatoryjnego obowiązku organizacji minimalnej powierzchni usług w parterach nowej zabudowy oraz ograniczenia możliwości zabudowy nieruchomości sąsiadującej z parkiem Jana Pawła II i boiskiem zrealizowanym na terenie osiedla. Istotne jest, że zapisy obecnie procedowanego projektu planu umożliwiają realizację przyszłej zabudowy jako budynków wyłącznie handlowo-usługowych, o co wniesiono w treści uwagi. Natomiast nie dopuszczają możliwości budowy wyłącznie budynków mieszkalnych, co w uzasadnieniu do uwagi wskazano jako negatywne zjawisko. W związku z tym należy przyjąć, że procedowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizuje postulaty postawione w uzasadnieniu do uwagi, a jej uwzględnienie jest niezasadne.

W kwestii **„ w przypadku nieuwzględnienia uwagi zawartej w pkt. 1 wnoszę o wypłatę odszkodowania przez gminę Miasto Gdańsk w kwocie 2.500 zł brutto za każdy m kw. posiadanego mieszkania/lokalu (lokal + komórka + boks + miejsce postojowe w hali garażowej) dla każdego właściciela lokalu z tytułu utraty wartości nieruchomości(bloki B-G).”** - z tytułu sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po jego uchwaleniu i opublikowaniu przysługują roszczenia odszkodowawcze zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. z dnia 13 maja 2016 r., Dz.U. z 2016 r. poz. 778). Ustalenie zasadności oraz ewentualnych wynikających z tego faktu wielkości kwot wymaga indywidualnego badania każdego z przypadków osobno. Jak wykazano w uzasadnieniu do rozpatrzenia uwagi dot. ustalonego w projekcie planu minimalnego wskaźnika ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych przypadających na jedno mieszkanie w projekcie planu zapisano szereg ustaleń mających na celu zrównoważony rozwój. Obecnie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zawiera jedynie część z wymienionych regulacji. W związku z tym należy wskazać, że zmiana planu jest działaniem wzmocniającym dążenie do zrównoważonego rozwoju jednocześnie pozostającym w zgodzie z zapisem art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – „Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne”.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXV/952/17  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia 23 lutego 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

W obszarze planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.