

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Wrzeszcz Dolny rejon ulic Wajdeloty i Grażyny w mieście Gdańsku**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572) **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańsk z dnia 23 kwietnia 2018 roku, zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańsk z dnia 27 czerwca 2019 roku) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Dolny rejon ulic Wajdeloty i Grażyny w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0716) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 1,3 ha, położony w centralnej części dzielnicy Wrzeszcz, od południa i wschodu ograniczony ulicami Wajdeloty i Grażyny, od zachodu Parkiem Kuźniczki, a od północy osiedlem mieszkaniowym na terenach byłego browaru.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu zdefiniowanym w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
- 2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą**, tj. mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego), na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 3) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopiętrowych, jak garaże 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;
- 4) **obowiązująca linia zabudowy** – maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;
- 5) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) **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) szeregową i łańcuchową,
 - d) grupową (dywanową, tarasową),

- e) pierzejowa,
- f) pierzejowa ciągła,
- g) zwarta zabudowa śródmiejska.

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

7) **dach stromy** – dach, który spełnia następujące warunki:

- a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem równym lub większym niż 30°,
- b) w przypadku dachu mansardowego – dolna połać nachylona jest do poziomu pod kątem nie większym niż 70°, górna połać – pod kątem równym lub większym niż 10°, okap o maksymalnym wysunięciu od lica ściany: 30cm,
- c) powierzchnia rzutu połaci stromych (wraz z górną połącią w przypadku dachu mansardowego) stanowi minimum 80% powierzchni rzutu budynku zawartej w zewnętrznych krawędziach ścian budynku,
- d) powierzchnia rzutu lukarn, przekrytych połaciami o nachyleniu do poziomu mniejszym niż 30°, nie przekracza 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na której zostały zlokalizowane.

Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;

8) **rekreacyjna zieleń przydomowa dla szczególnych uwarunkowań** – przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:

- a) z naturalnym oświetleniem – dopuszcza się lokalizację w kubaturze,
- b) powierzchnia co najmniej 50 m²,
- c) zwarta forma – szerokość minimum 5 m,
- d) zagospodarowanie zielenią minimum 40% powierzchni każdej przestrzeni,
- e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
- f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);

9) **miejsce do parkowania rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru oraz przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca do parkowania rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc do parkowania lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym) oraz minimum 20% miejsc 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 zewnętrznych miejsc do parkowania w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;

10) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową** – miejsce do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;

11) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, w tym zbiorniki retencyjne, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże;

12) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;

13) **bryła budynku** – zespół następujących cech budynku:

- a) typ zabudowy,
 - b) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
 - c) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;
- 14) **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.

§ 3. Symbole przeznaczeń terenów.

- 1) **M/U32 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;**
- 2) **ZP62 tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej;**
- 3) **KD81 tereny ulic lokalnych;**
- 4) **KD80 tereny ulic dojazdowych.**

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

2. Ustalona w planie ochrona historycznego detalu polega na zachowaniu autentycznego historycznego detalu i odtworzeniu zniszczonego lub zdeformowanego, na podstawie autentycznych wzorców.

3. Ustalane w planie zachowanie historycznej formy stolarki okiennej polega na utrzymaniu podziałów z odwzorowaniem liczby i proporcji kwater oraz szerokości elementów konstrukcyjnych okna. Nie dotyczy to materiału i sposobu otwierania okna.

4. Na obszarze objętym planem występują sieci telekomunikacyjne Ministerstwa Obrony Narodowej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. 1. Wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych i rowerów:

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc do parkowania	
			samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	rowerów
			strefa B obszar intensywnej zabudowy śródmiejskiej – strefa ograniczonego parkowania	obszar całego miasta
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1	MIN. 0,8
3.	Domy studenckie, internaty	1 pokój	MAKS. 0,1	MIN. 1
4.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MAKS. 0,3	MIN. 0,3
5.	Schroniska młodzieżowe, hostele	100 m ² pow. mieszkalnej	MAKS. 1	MIN. 5

6.	Hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MAKS. 0,5	MIN. 0,2
7.	Pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze)	1 apartament	MAKS. 1	MIN. 0,2
8.	Hotele wyższych kategorii (***) i więcej z restauracją i zapleczem konferencyjnym	1 pokój	MAKS. 0,6	MIN. 0,2
9.	Motele	1 pokój	0	MIN. 0,2
10.	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,3
11.	Domy stałego pobytu dla osób starszych	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 0,5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,1
12.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MAKS. 32	MIN. 20
13.	Targowiska	1000 m ² pow. terenu	MAKS. 25	MIN. 10
14.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 m ² pow. konsumpcyjnej	MAKS. 15	MIN. 8
15.	Biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 3	MIN. 2
16.	Przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 2
17.	Przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 2
18.	Kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	MAKS. 12	MIN. 5
19.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 3	MIN. 3
20.	Kina	100 miejsc siedzących	MAKS. 5	MIN. 5
21.	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MAKS. 15	MIN. 2
22.	Muzea	1000 m ² pow. wystawienniczej	MAKS. 20	MIN. 8
23.	Szkoły podstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MAKS. 0,5	MIN. 3
24.	Szkoły ponadpodstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MAKS. 1,0	MIN. 5
25.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 pomieszczenie do nauki	MAKS. 4	MIN. 6
26.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	MAKS. 3	MIN. 3
27.	Kliniki	1 łóżko	MAKS. 0,8 zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 0,1
28.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 3	MIN. 1
29.	Kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 4	MIN. 3
30.	Kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	MAKS. 7	MIN. 5

31.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	MAKS. 7	MIN. 2
-----	--	--------	---------	--------

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

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

Lp.	Ogólna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych	Procentowy udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
1.	$4 \div 100$	4%
2.	$101 \div 300$	3%
3.	≥ 301	2%
4.	$0 \div 3$	Dopuszcza się miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

4. Ustalenia ust. 3 nie dotyczą mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

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

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

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

§ 6. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki:

1) regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:

- budynków wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w ewidencji zabytków,
- budynków znajdujących się na terenach wpisanych do rejestru zabytków,
- wskazanych w planie budynków o wartościach kulturowych,
- wolnostojących budynków usługowych,
- budynków użyteczności publicznej,
- budynków technicznych,
- budowli i obiektów inżynierskich,
- sztuki na elewacjach (np. murale, sgraffito, malatura, itp.);

2) regulacje planu w zakresie kolorystyki elewacji i kolorystyki dachów:

- 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,
- należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,

- c) 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 lit. e i lit. f lub historyczne formy stolarki. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
 - d) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
 - e) 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,
 - f) 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,
 - g) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 3) regulacje planu w zakresie posadzek w przestrzeniach publicznych określonych w kartach terenów: ustala się spójną kompozycję posadzki na podstawie całościowej koncepcji zagospodarowania przestrzeni publicznej.

§ 7. Informacje:

- 1) obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska;
- 2) obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 112 Żuławy Gdańskie;
- 3) obszar planu położony jest w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 112 Żuławy Gdańskie.

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na cztery tereny oznaczone numerami trzycyfrowymi od 001 do 004.

2. Dla każdego z ww. 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 WAJDELOTY I GRAŻYNY W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0716

1. Numer terenu: 001.

2. Powierzchnia terenu: 1,0 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową intensywną (domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań) i/lub usługi; dopuszcza się:

- 1) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 2) parkingi i/lub garaże dla samochodów osobowych, inne niż na potrzeby inwestycji, za wyjątkiem obiektów o których mowa w ust. 4 pkt 8, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) stacje paliw;
- 2) myjnie samochodowe;

- 3) warsztaty samochodowe;
- 4) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 5) salony samochodowe;
- 6) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej;
- 7) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 8) wolnostojące garaże boksowe;
- 9) szpitale i domy pomocy społecznej;
- 10) budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 6.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11 i 12;
- 2) obowiązkowe fronty usługowe w pierzei ulicy Wajdeloty (003-KD81) – jak na rysunku planu, wejścia do usług zgodnie z ust. 7 pkt 10;
- 3) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków w pierzei ulic Wajdeloty i Grażyny, z wyłączeniem zjazdów do garaży podziemnych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:

a) obowiązujące:

- po obrysie istniejącego historycznego budynku Wajdeloty 13 – jak na rysunku planu,
- po obrysie historycznego pawilonu parkowego – jak na rysunku planu,
- w linii rozgraniczającej teren od strony ulicy Wajdeloty (003-KD81) – na odcinkach jak na rysunku planu,
- w linii rozgraniczającej teren od strony ulicy Grażyny (004-KD80) – na odcinku jak na rysunku planu,

b) maksymalne nieprzekraczalne:

- po historycznym obrysie dla odtwarzanej oficyny dworskiej Wajdeloty 13a – jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 7,
- w zachodniej części terenu, przy Parku Kuźniczki (poza granicami planu), po obrysie istniejącej zabudowy – jak na rysunku planu,
- wewnątrz terenu – jak na rysunku planu, w tym w odległości 10,5 m od północno-wschodniego narożnika Dworu Kuźniczki i na przedłużeniu w kierunku północnym i południowym oraz wzdłuż wschodniej granicy obszaru wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w ust. 17 pkt 1,
- w linii rozgraniczającej teren od strony ulicy Grażyny (004-KD80) – na odcinku pomiędzy budynkiem przy ul. Grażyny 10 a budynkiem przy ul. Grażyny 8 (poza granicami planu) – jak na rysunku planu,
- w linii rozgraniczającej teren od strony ulicy Wajdeloty (003-KD81) – na odcinku jak na rysunku planu – na przedłużeniu obowiązującej linii zabudowy, o której mowa w pkt 1 lit. a tiret trzecie,
- na zapleczu zabudowy pierzejowej ul. Wajdeloty i ul. Grażyny – jak na rysunku planu;

- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 60%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 20%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 1,0, maksymalna: 3,0 w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,5;
- 5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków lub ich części nadziemnych w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- minimalna: 9 m, nie dotyczy obiektów: dworu przy ul. Wajdeloty 13, historycznego pawilonu parkowego, odtwarzanej oficyny przy ul. Wajdeloty 13a oraz obiektów w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „c” – jak na rysunku planu,
- maksymalna:
 - dla historycznego pawilonu parkowego: 6,0 m,
 - dla odtwarzanej oficyny przy ul. Wajdeloty 13a: 8,5 m,
 - mierzona w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” – jak na rysunku planu: 10,0 m (3 kondygnacje nadziemne),
 - mierzona w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c” – jak na rysunku planu: 4,5 m,
 - dla dworu przy ul. Wajdeloty 13 i dla pierzei ul. Wajdeloty: 15,0 m, nie dotyczy hełmu wieży w narożniku zabudowy na skrzyżowaniu ulic Wajdeloty (003-KD81) i Grażyny (004-KD80),
 - dla budynków w pierzei ul. Grażyny, w tym dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „e”: 16,0 m, nie dotyczy hełmu wieży w narożniku zabudowy na skrzyżowaniu ulic Wajdeloty (003-KD81) i Grażyny (004-KD80),
 - dla pozostałych budynków, w tym dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b” i „d”: 17,0 m,

b) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku oraz na pokryciu najwyższego poziomu budowli wielopoziomowych, takich jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe:

- dla odtwarzanej oficyny przy ul. Wajdeloty 13a: 23,5 m n.p.m.,
- dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a” – jak na rysunku planu: 26,5 m n.p.m.,
- dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „c” – jak na rysunku planu: 16,5 m n.p.m.,
- dla budynków w pierzei ul. Grażyny, w tym dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „e”: 27,5 m n.p.m., nie dotyczy hełmu wieży w narożniku zabudowy na skrzyżowaniu ulic Wajdeloty (003-KD81) i Grażyny (004-KD80),
- dla budynków w pierzei ul. Wajdeloty: 29,5 m n.p.m. – jak istniejący dwór przy ul. Wajdeloty 13, nie dotyczy hełmu wieży w narożniku zabudowy na skrzyżowaniu ulic Wajdeloty (003-KD81) i Grażyny (004-KD80),
- dla pozostałych budynków, w tym dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b” i „d”: 27,5 m n.p.m.,

c) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

- a) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a” – jak na rysunku planu: maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku: 80,0 m²,
- b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy:

- a) pierzejowa wzdłuż ulic Wajdeloty (003-KD81) i Grażyny (004-KD80), nie dotyczy istniejącego historycznego obiektu Wajdeloty 13 oraz odtwarzanej oficyny dworskiej Wajdeloty 13a,
- b) dla pozostałej zabudowy: dowolna;

8) kształt dachu:

- a) dla dworu przy ul. Wajdeloty 13, istniejącego historycznego pawilonu parkowego i dla odtwarzanej oficyny Wajdeloty 13a – zgodny z kształtem historycznym,
- b) dla nowoprojektowanej zabudowy pierzejowej przy ul. Wajdeloty (003-KD81) i ul. Grażyny (004-KD80) – dach dwuspadowy, przy czym kąty nachylenia połaci dachowych, formę i wielkość lukarn oraz położenie kalenicy należy przyjąć takie same jak w budynku sąsiednim w danej pierzei, tj. odpowiednio: w budynku przy ul. Wajdeloty 11 lub w budynku przy ul. Grażyny 10,
- c) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a” – dach dowolny,
- d) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „c” – dach płaski o nachyleniu do poziomu pod kątem nie większym niż 12 stopni, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 6,
- e) dla pozostałej zabudowy – dach stromy:
 - w charakterze dachów historycznych kamienic w sąsiedztwie,
 - lukarny o tradycyjnej formie, osadzone na połaci i oddalone od okapu dachu,
 - lukarny należy sytuować w osiach okien niższych kondygnacji i/lub osiowo albo symetrycznie względem innych elementów budynku (np. wykusza, ryzalitu, wybudowy dachowej, wieży, połaci dachowej, lukarn),
 - suma długości ścian frontowych lukarn nie może przekraczać 30% długości ściany, nad którą się znajdują,
 - dla dachu mansardowego:
 - lukarny należy sytuować w dolnych połaciach dachu, maksymalna szerokość pojedynczej lukarny: 1,50 m (wymiar zewnętrzny),
 - przeszklenia dachowe (inne niż lukarny): suma długości przeszkleń nie może przekraczać 20% długości połaci, na której się znajdują; forma i podziały przeszkleń nawiązujące do tradycyjnych okien typu "ateliers" z końca XIX wieku; zakaz sytuowania w dolnych połaciach dachu od strony ulicy Wajdeloty (003-KD81) oraz od strony obszaru wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w ust. 17 pkt 1;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,15 m²/1 m² powierzchni użytkowej mieszkań;
- 10) poziom wejść do budynków w pierzei ulic Wajdeloty i Grażyny: na poziomie chodnika lub maksymalnie 0,15 m powyżej poziomu chodnika – nie dotyczy istniejących budynków przy ul. Wajdeloty 11 i Grażyny 10.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Wajdeloty (003-KD81), od ulicy Grażyny (004-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały, dopuszcza się rezygnację z wymogów parkingowych określonych w § 5 w przypadku przekształceń funkcjonalnych w istniejących budynkach przy ul. Wajdeloty 11 i/lub ul. Grażyny 10;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 4;
- 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 z 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:

- 1) zachodnia część terenu – jak na rysunku planu – położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako zespół dworsko parkowy „Kuźniczki” wraz z budynkiem dworu, pawilonem parkowym oraz parkiem – zgodnie z ust. 17 pkt 1; zasady ochrony:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11 pkt 1, 2 i 3, ust. 12,
 - b) nową zabudowę, w tym jej elewacje, należy kształtować w nawiązaniu do formy i charakteru historycznej zabudowy z przełomu XIX i XX wieku, zlokalizowanej w sąsiedztwie;
- 2) zachodnia część terenu – jak w pkt 1 – objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 2;
- 3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu urbanistycznego centrum Wrzeszcza:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w pkt 1,
 - b) historyczne podziały na działki – jak na rysunku planu – do zachowania (do uczynienia w zagospodarowaniu terenu);
- 4) budynki mieszkalne o wartościach kulturowych, położone przy ul. Wajdeloty 11 i ul. Grażyny 10 – jak na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 3; zasady ochrony: ochronie podlegają: historyczna bryła budynku, rodzaj pokrycia połaci dachowych od strony ulicy – dachówka, historyczny wystrój elewacji, historyczny detal, rodzaj i faktura materiału elewacyjnego – tynk, historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) drzewa do zachowania jak na rysunku planu – wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji;
- 2) szpalery drzew do utrzymania i uzupełnienia - jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; dopuszcza się zmianę składu gatunkowego drzewostanu, zgodną z warunkami siedliskowymi;
- 3) wprowadzanie oraz urządzenie zieleni w nawiązaniu do historycznego układu dworsko parkowego, o którym mowa w ust. 17 pkt 1;
- 4) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie śródmiejskiej;
- 5) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, znajdujących się w uciążliwościach akustycznych – zastosować zabezpieczenia akustyczne doprowadzające poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 6) możliwość lokalizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 10 i 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 lit. a stosuje się do całego zespołu zabudowy tj. pierzei ul. Wajdeloty wraz z zabudową wewnątrz terenu (nie dotyczy pierzei ul. Grażyny);
- 3) pierzeje eksponowane – jak na rysunku planu:
 - a) należy zastosować wysokiej jakości materiały do zewnętrznego wykończenia elewacji budynków, w szczególności: cegłę ceramiczną, kamień naturalny, drewno, metal, klinkier, szkło, tynk,
 - b) w południowo-zachodnim narożniku zabudowy w pierzei ul. Wajdeloty należy zastosować element architektoniczny w budynku (akcent kompozycyjny) nawiązujący do narożnika kamienicy przy ul. Wajdeloty 11;

- 4) elewacja w części budynku, wyznaczonej liniami podziału wewnętrznego i oznaczonej literą „a” – jak na rysunku planu, od strony Dworu Kuźniczki (o którym mowa w ust. 17 pkt 1): transparentna lub obsadzona roślinnością (np. pnącza typu bluszcz);
- 5) pokrycie dachu:
 - a) dachówka ceramiczna lub betonowa, w naturalnym kolorze materiału ceramicznego dla połaci dachowych o kącie nachylenia od 30 do 70 stopni,
 - b) blacha (z wykluczeniem blachy trapezowej i falistej) dla połaci dachowych o kącie nachylenia do poziomu poniżej 30 stopni,
 - c) papa lub blacha (z wykluczeniem blachy trapezowej i falistej) dla połaci dachowych o kącie nachylenia do poziomu poniżej 15 stopni,
 - d) na obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c” dopuszcza się stropodach z nawierzchnią urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych;
- 6) płaszczyzna pokrycia dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „c” musi stanowić integralną część kompozycji założenia parkowo ogrodowego na osi Dworu Kuźniczki i pawilonu ogrodowego;
- 7) w północnej części założenia parkowo ogrodowego, o którym mowa w pkt 6, należy zlokalizować odkryty element wodny, nawiązujący do historycznego przebiegu Potoku Strzyża;
- 8) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) zachodnia część terenu – jak na rysunku planu – położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 02.04.1986 r. pod nr 1109 (dawny nr 956) jako zespół dworsko parkowy „Kuźniczki” wraz z budynkiem dworu, pawilonem parkowym oraz parkiem – obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) zachodnia część terenu – jak w pkt 1 – objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 3) budynki mieszkalne położone przy ul. Wajdeloty 11 i Grażyny 10, o których mowa w ust. 10 pkt 4, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) teren położony w strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

- 2) w zachodniej części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulic Kilińskiego (poza granicami planu) i Wajdeloty (003-KD81 i poza granicami planu) oraz linii kolejowej (poza granicami planu);
- 3) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 4) teren w zlewni potoku Strzyża: należy zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych jak w stanie istniejącym, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,6;
- 5) podziemny kanał potoku Strzyża – jak na rysunku planu, należy umożliwić dostęp do obsługi kanału:
 - a) pas techniczny wzdłuż kanału, o minimalnej szerokości 3,0 m,
 - b) nad kanałem potoku Strzyża i pasem technicznym, o którym mowa w lit. a dopuszcza się zabudowę powyżej 6,0 m nad poziomem terenu, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1 lit. b – nadbudowa kanału w liniach zabudowy;
- 6) należy zapewnić dojazd do podwórza zabudowy sąsiadującej z terenem planu od strony północnej (przy ulicy Grażyny 5a, 5b, 6, 7 i 8 – poza granicami planu) oraz do zaplecza budynków Wajdeloty 11 oraz Grażyny 10;
- 7) dla odtworzenia oficyny dworskiej Wajdeloty 13a: w przypadku gdy przebieg linii pozostałości murów elewacji frontowych historycznej oficyny, odkrytych w wyniku badań archeologicznych, odbiega od przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy – nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza historyczny przebieg murów;
- 8) dla budynków w obszarze, o którym mowa w ust. 17 pkt 4:
 - a) dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „d” i „e” – jak na rysunku planu:
 - strop pod pierwszą kondygnacją nadziemną w całości zlokalizowany powyżej poziomu wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% potoku Strzyża,
 - kondygnacje nadziemne sytuować na podporach zapewniających swobodny przepływ i odprowadzenie wód wezbraniowych,
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne pod warunkiem zastosowania rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych zapewniających ochronę tych kondygnacji oraz pod warunkiem zlokalizowania stropu nad pierwszą kondygnacją podziemną w całości poniżej poziomu istniejącego terenu,
 - b) wyposażenie w osłony (zabezpieczenia) przeciwpowodziowe do poziomu 0,7 m powyżej rzędnej zwierciadła wody stuletniej;
- 9) dla obszaru, o którym mowa w ust. 17 pkt 4: zapewnienie swobodnego przepływu wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% potoku Strzyża.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się uzupełnienie i wymianę nasadzeń z wykorzystaniem szlachetnych gatunków drzew, w obrębie szpalerów drzew, o których mowa w ust. 11 pkt 2;
- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 3) istniejąca stacja transformatorowa średniego napięcia;
- 4) zaleca się utworzenie połączenia pieszego łączącego Park Kuźniczki (poza granicami planu) z ulicą Grażyny (004-KD80);
- 5) północna część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 6) dla nowoprojektowanych budynków zaleca się realizację maksymalnie dwóch kondygnacji garażowych położonych poniżej rzędnej 16,5 m n.p.m. (poziom ulicy Wajdeloty w okolicy Dworu Kuźniczki);
- 7) zaleca się lokalizację wjazdów do garaży podziemnych poza obszarem, o którym mowa w ust. 17 pkt 4; w przypadku lokalizacji wjazdów na ww. obszarze – zaleca się zabezpieczyć wjazdy do garaży podziemnych od wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% potoku Strzyża;

- 8) w obrębie obszaru, o którym mowa w ust. 17 pkt 4, zaleca się przewidzieć drogi ewakuacji w czasie powodzi;
- 9) na terenie, poza obszarem wpisanym do rejestru zabytków, o którym mowa w ust. 17 pkt 1 oraz poza działką o numerze ewidencyjnym 373 obręb 42, zaleca się zrealizować minimum 16 ogólnodostępnych miejsc do parkowania samochodów osobowych ponad sumę miejsc wynikającą z programu użytkowego wszystkich nowych inwestycji – lokalizacja miejsc na parkingach zewnętrznych i/lub w garażach.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ DOLNY REJON ULIC WAJDELOTY I GRAŻYNY W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0716

1. Numer terenu: 002.

2. Powierzchnia terenu: 0,07 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP62 teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej, dopuszcza się obiekty obsługujące użytkowników niewymagające pozwolenia na budowę.

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 ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11, 12 i 13.

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 ulicy Wajdeloty (003-KD80 i poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania 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: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2;
- 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: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu urbanistycznego centrum Wrzeszcza – stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11 i 12.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) maksymalne zachowanie zieleni i zadrzewień;
- 2) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 3) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie śródmiejskiej;
- 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla całego terenu: 60%.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach zieleni urządzonej);
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się obiekty związane z obsługą imprez sezonowych w czasie ich trwania;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2 i 3;
- 3) zieleni: obowiązkowa, kształtowana z zastrzeżeniem ust. 10 oraz ust. 11 pkt 1 i 2;
- 4) obligatoryjnie: miejsca do siedzenia i oświetlenie terenu.

14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

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

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy.

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

- 1) teren położony w strefie śródmiejskiej w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) teren w zlewni potoku Strzyża: należy zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych jak w stanie istniejącym, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,2.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zaleca się spójną kompozycję zagospodarowania z uwzględnieniem: zieleni, miejsc do siedzenia, oświetlenia, nawierzchni, posadзки, pojemników na śmieci oraz w miarę potrzeb: zadaszeń, elementów sztuki, wody (np. poidełek) – na podstawie całościowego projektu.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ DOLNY REJON ULIC WAJDELOTY I GRAŻYNY W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0716

1. Numer terenu: 003.

2. Powierzchnia terenu: 0,17 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD81 teren ulicy lokalnej – odcinek ulicy Wajdeloty.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10,0 m do 18,0 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Grażyny (004-KD80), poprzez skrzyżowanie z ulicą Aldony (poza granicami planu).

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

- 1) północno-zachodnia część terenu – jak na rysunku planu – położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako zespół dworsko parkowy „Kuźniczki” wraz z budynkiem dworu, pawilonem parkowym oraz parkiem – zgodnie z ust. 13 pkt 1; zasady ochrony:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 8,
 - b) nawierzchnie jezdni i chodników – kamienne, z kostki lub płyty;
- 2) północno-zachodnia część terenu – jak w pkt 1 – objęta strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 13 pkt 2;
- 3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu urbanistycznego centrum Wrzeszcza – stosuje się zasady, o których mowa w pkt 1 lit. a i b.

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

8. Zasady kształtowania krajobrazu: części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu drogowym).

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

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: obustronne o szerokości min. 2 m;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zielen: dopuszcza się;
- 4) usytuowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych: równoległe, zgodnie z ust. 14;
- 5) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 6) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 8.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) północno-zachodnia część terenu – jak na rysunku planu – położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 02.04.1986 r. pod nr 1109 (dawny nr 956) jako zespół dworsko parkowy „Kuźniczki” (budynek dworu, pawilon parkowy i park) – obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) północno-zachodnia część terenu – jak w pkt 1 – objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych;
- 3) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się lokalne zawężenia oraz wykorzystanie części pasa ruchu na miejsca postojowe.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: niewielki fragment w północnej części terenu położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ DOLNY REJON ULIC WAJDELOTY I GRAŻYNY W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0716

1. Numer terenu: 004.

2. Powierzchnia terenu: 0,08 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD80 teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy Grażyny.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 13,0 m do 14,5 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów stanowiących tradycyjne wyposażenie ulic np.: kiosków z prasą, punktów sprzedaży biletów – w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Wajdeloty (003-KD81 i poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Lelewela (poza granicami planu).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu urbanistycznego centrum Wrzeszcza, zasady ochrony:

- a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 8,
- b) nawierzchnie jezdni i chodników – kamienne, z kostki lub płyt.

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

8. Zasady kształtowania krajobrazu: części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu drogowym).

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

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: obustronne o szerokości min. 2 m;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zielen: dopuszcza się;
- 4) usytuowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych: równoległe, zgodnie z ust. 14;
- 5) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 6) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 8.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się lokalne zawężenia oraz wykorzystanie części pasa ruchu na miejsca postojowe.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: większa część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

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

- 1) część graficzna – rysunek planu Wrzeszcz Dolny rejon ulic Wajdeloty i Grażyny 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);
- 4) dane przestrzenne dla planu (załącznik nr 4).

§ 14. Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu:

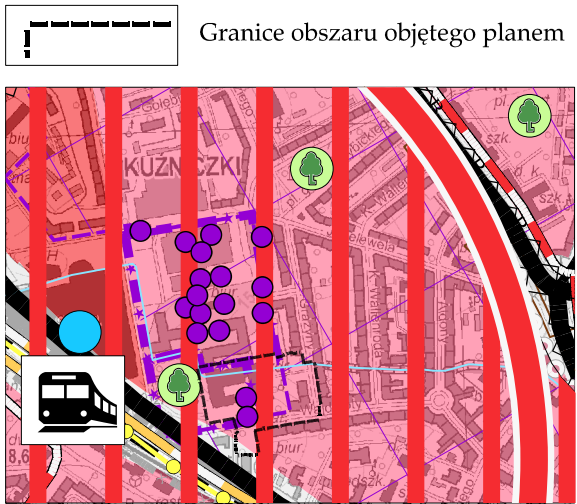
- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcza Dolnego, rejonu ulic Lelewela, Wyspiańskiego, Waryńskiego w mieście Gdańsku, uchwała nr XXXIX/1329/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 czerwca 2005 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 89, poz. 1847 z 22 września 2005 roku);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz rejon tzw. Drogi Czerwonej i ulicy Wajdeloty w mieście Gdańsku, uchwała nr XXVII/732/08 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 sierpnia 2008 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 113, poz. 2706 z 22 października 2008 roku).

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

Przewodnicząca Rady Miasta
Gdańska

Agnieszka Owczarczak

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA GDAŃSKA
Z NANIESIONĄ GRANICĄ PLANU
SKALA 1:10 000



OZNACZENIA:

GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE

- Granica terenu zamkniętego
- Granica jednostki urbanistycznej

PRZEWIDYWANY KIERUNEK ZMIAN W STRUKTURZE
PRZESTRZENNEJ I PRZEZNACZENIU TERENÓW
- PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE
ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE

- Teren mieszkaniowo-usługowy
- Teren usług ponadpodstawowych
- Teren transportu
- Skwer, zieleniec (poniżej 1 ha)

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

- Obiekt wpisany do rejestru zabytków
- Obszar wpisany do rejestru zabytków
- Obszar do objęcia ochroną ze względu na stan zachowania struktury przestrzennej
- Ciąg widokowy

IDENTYFIKACJA OBSZARÓW I OŚRODKÓW USŁUGOWYCH

- Centralne pasmo usługowe
- Granica strefy zabudowy śródmiejskiej
- Ośrodek usługowy - ogólnomiejski i metropolitalny

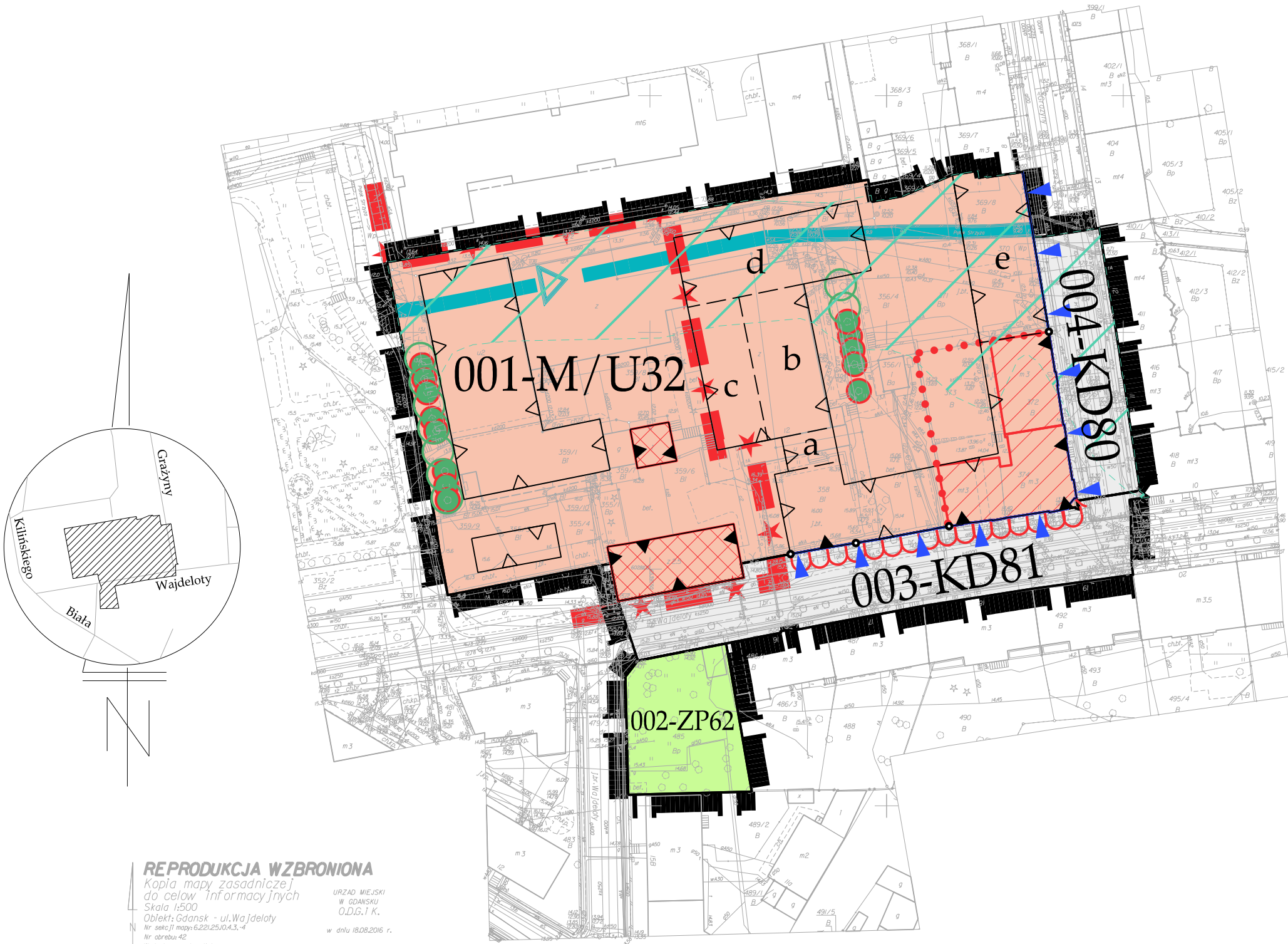
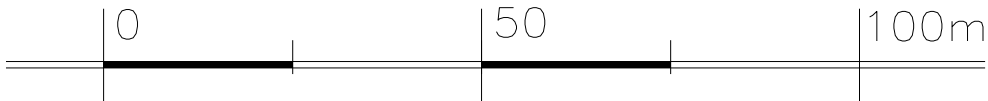
INŻYNIERIA ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA

- Zbiornik retencyjny
- Koryto wód płynących (otwarte lub zamknięte)
- Wielkośrednicowy przewód: wodociągowy, kanalizacyjny, gazowy, ciepłowniczy, naftowy oraz linia kablowa wysokiego napięcia

TRANSPORT ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY

- Droga zbiorcza Z
- Wybrana droga lokalna L
- Granica strefy wskaźników parkingowych B
- Linia kolejowa
- Linia SKM, linia PKM
- Trasa tramwajowa
- Dworzec kolejowy

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ DOLNY REJON ULIC WAJDELOTY I GRAŻYNY W MIEŚCIE GDAŃSKU SKALA 1:1000



REPRODUKCJA WZBRONIONA
Kopia mapy zasadniczej
do celów informacyjnych
Skala 1:500
Obróbka: Gdańsk - ul. Wajdeloty
nr skali: mapy 6.20.25.04.3.4
nr skali: 402
Wydruk: przygotowany
nr 18/39 (podpis)

Zgodnie z art.16 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 ze zm.) rysunek miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy
zasadniczej wydanej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego

Gdańsk dn. _____ (podpis osoby upoważnionej)

PROJEKT PLANU WRAZ Z PROGNOZĄ ODDZIAŁYWANIA
NA ŚRODOWISKO WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
W DNIACH OD 17 KWIETNIA 2023 R. DO 17 MAJA 2023 R.

OZNACZENIA:

USTALENIA PLANU

- Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- Oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
 - pierwsze trzy cyfry oznaczają numer terenu
 - drugi człon literowo-cyfrowy oznacza przeznaczenie terenu

- M/U32 Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- ZP62 Tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej
- KD81 Tereny ulic lokalnych
- KD80 Tereny ulic dojazdowych
- Obowiązujące linie zabudowy
- Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- Linie podziału wewnętrznego
- a Litery identyfikujące obszary wyznaczone liniami podziału wewnętrznego
- Fronty usługowe
- Pierzeje eksponowane
- Obiekty o wartościach kulturowych
- Historyczne podziały na działki
- Szpalery drzew
- Drzewa do zachowania
- Punkt zmiany typu linii zabudowy

ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH,
ZALECENIA, INFORMACJE

- Obiekty wpisane do rejestru zabytków
- Granice obszarów wpisanych do rejestru zabytków
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią
- Istniejące kanały deszczowe i ciekі przykryte

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ DOLNY REJON ULIC WAJDELOTY I GRAŻYNY W MIEŚCIE GDAŃSKU			
	ZESPÓŁ AUTORSKI		PODPIS
	PROJEKTANT PROWADZĄCY	mgr inż. arch. Małgorzata Szypcio	
ZESPÓŁ PROJEKTOWY		mgr inż. arch. Adam Rodziewicz	
		mgr inż. Michał Kozłowski	
		mgr inż. Karolina Rospek - Aszyk	
		mgr Dariusz Brzeziński	
		mgr Marta Gurgul	
KIEROWNIK ZESPOŁU		mgr Patryk Marglarczyk	
		Grzegorz Karbowski	
PROJEKTANT SPRZĄDZAJĄCY		mgr inż. arch. Irena Grzywacz	
		mgr inż. arch. Maria Dąbrowska	
ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA		mgr inż. arch. Wiesława Szermer	
		mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek	
DYREKTOR BIURA GENERAŁNY PROJEKTANT			
ul. Wały Piastowskie 24 80-855 Gdańsk www.brg.gda.pl	RYSUNEK PLANU	SKALA 1 : 1 000	NR PLANU: 0716

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

I. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Dolny rejon ulic Wajdeloty i Grażyny w mieście Gdańsku wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 22.08.2022 r. do 19.09.2022 r.

W ustawowym terminie tj. do dnia 3.10.2022 r. do projektu planu wniesiono w 20 pismach 70 uwag:

1. Osoba fizyczna, data wpływu 7.09.2022 r. (L.dz. 3428/092022):

1.1. *Zachowanie osi widokowej z perspektywy skrzyżowania ul. Lelewela z drogą wewnętrzną Browaru Gdańskiego na wieżę kościoła – kolegiaty rzymskokatolickiej pw. Najświętszego Serca Jezusowego przy ul. Zator-Przytockiego – z perspektywy ww. wskazanego skrzyżowania i ulicy wewnętrznej na terenie historycznego browaru roztacza się atrakcyjny widok na wieżę zabytkowego kościoła, warty zachowania.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona**

Uzasadnienie:

Skrzyżowanie ul. Lelewela z drogą wewnętrzną Browaru Gdańskiego znajduje się w obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej „mpzp”) Wrzeszcz Dolny – browar przy ul. Kilińskiego w mieście Gdańsku (nr 0706). Plan ten nie ustala osi widokowej na wieżę kościoła przy ul. Zator-Przytockiego. W związku z tym w procedowanym mpzp 0716 także nie wprowadzono osi widokowej.

Natomiast zachowanie widoku na wieżę kościoła związane jest z maksymalną wysokością budynków dopuszczoną w projekcie planu – przeprowadzone zostaną ponowne analizy parametrów zabudowy w kierunku ich weryfikacji (obniżenie wysokości budynków).

1.2. *Zapewnienie ogólnodostępnego przejścia pieszego pomiędzy terenem Browaru Gdańskiego a ul. Wajdeloty – zwiększy to atrakcyjność przestrzeni i jej ogólnodostępność - w taki sposób jak zapewniono na osiedla Browar Gdański.*

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

Uzasadnienie:

W obowiązującym mpzp dla terenu osiedla Browar Gdański (Wrzeszcz Dolny – browar III przy ul. Kilińskiego, nr ewidencyjny planu 0715) nie ma ustalonego ciągu pieszego łączącego obszar planu z ulicą Wajdeloty. Analizując stan istniejący należy zauważyć, że osiedle Browar Gdański zostało ogrodzone od południowej strony (na styku z terenem 001-M/U32). Wzdłuż tego ogrodzenia urządzono ogródki przydomowe. Jedyne miejsce bez ogródków znajduje się pomiędzy budynkami Kilińskiego 3 i 5 – chodnik dla pieszych kończy się ok. 25 m od ogrodzenia i na tej przestrzeni urządzono zieleniec z trawnikiem (jest to powierzchnia biologicznie czynna osiedla). Zagospodarowanie sąsiedniego terenu powoduje, że ciąg pieszy ustalony w terenie 001-M/U32 nie będzie miał kontynuacji poza granicą planu. Zapisy planu nie mogą „wymusić” urządzenia ciągu pieszego na terenie poza granicą planu.

Co do zasady ciągu piesze ustalane w planach powinny stanowić kontynuację ciągów istniejących na terenach wokół planu, ewentualnie łączyć ogólnodostępne, publiczne przestrzenie w planie bądź poza obszarem planu (np. ulice, publiczne ciągi piesze lub pieszo-jezdne, ogólnodostępne tereny zielone, sportu itp.). Właśnie dlatego w terenie 001-M/U32 zaleca się utworzenie połączenia pieszego pomiędzy Parkiem Kuźniczki a ulicą Grażyny, gdyż są to ogólnodostępne przestrzenie publiczne.

1.3. *Obniżenie wysokości dopuszczalnej zabudowy do wysokości skrajnych budynków osiedla Browar Gdański (4 kondygnacyjnych), które zostały obniżone do tej wysokości, aby nie konkurować z sąsiednią, historyczną zabudową, w tym ul. Grażyny. Tym bardziej jest to zasadne dla działki położonej przy tej ulicy.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona**

Uzasadnienie: Przeprowadzone zostaną ponowne analizy parametrów zabudowy w kierunku ich weryfikacji (obniżenie wysokości budynków).

1.4. *Oznaczenie na obszarze 001-M/U32 ogólnodostępnych obszarów zieleni urządzonej.*

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

Uzasadnienie:

Celem przystąpienia do sporządzania planu było dopuszczenie funkcji mieszkaniowej jako uzupełnienie zabudowy usługowej, zgodnie z polityką miasta w zakresie rozwoju do wewnątrz oraz kształtowania miasta wielofunkcyjnego, zapisaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta z 2018 r. Na etapie przystąpienia do planu, wskazano określone przekształcenie tego obszaru w kierunku funkcji mieszkaniowo-usługowej a nie realizacji celu publicznego tj. parku publicznego. Taki cel został przedstawiony radnym miasta, którzy na sesji Rady Miasta podjęli uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu.

Należy pamiętać, że ustalenie w planie na terenie prywatnym funkcji celu publicznego (np. zieleni urządzonej) powoduje skutki finansowe. W takim przypadku, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, właściciel może wystąpić do gminy o wykup terenu i odszkodowanie.

Plan rezerwuje w swoich granicach miejsce na ogólnodostępną zielen dla mieszkańców dzielnicy – wyznacza teren o funkcji miejskiej zieleni urządzonej na rogu ul. Wajdeloty, na gminnej działce naprzeciw Dworu Kuźniczki (teren 002-ZP62). Plan miejscowy w swoich rozwiązaniach powinien uwzględniać walory ekonomiczne przestrzeni, ustalenie funkcji celu publicznego na działce gminnej jest bardziej korzystne, bo nie spowoduje skutków finansowych uchwalenia planu.

1.5. *Wprowadzenie zakazu zastępowania powierzchni biologicznie czynnej kamieniami (patrz: osiedle Browar Gdański Lelewela 36-37).*

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

Uzasadnienie:

W mpzp ustalono zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20% działki objętej inwestycją. Jednocześnie w tekście planu nie definiuje się tego pojęcia, gdyż miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego jako akty prawa miejscowego, powinny stosować pojęcia, które są zdefiniowane w aktach prawnych wyższego rzędu: ustawach lub rozporządzeniach wykonawczych do ustaw (są to tzw. „definicje legalne”).

Teren biologicznie czynny został zdefiniowany w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (dalej „Rozporządzenie WT”). Zgodnie z §3 pkt 22 Rozporządzenia WT, ilekroć jest mowa o terenie biologicznie czynnym, należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie.

Realizacja każdej inwestycji, w tym m. in. jej powierzchni biologicznie czynnej, musi być zgodna z ww. Rozporządzeniem WT, w którym wyraźnie określono, jak powinna być urządzona taka powierzchnia.

Odnosnie przytoczonego przykładu – budynek przy ul. Lelewela 36-37 znajduje się w obszarze obowiązującego mpzp Wrzeszcz Dolny – browar przy ul. Kilińskiego w mieście Gdańsku (nr 0706) – w omawianym terenie powierzchnia biologicznie czynna ma stanowić min. 40% powierzchni terenu. Inwestycja musiała spełnić zarówno wszystkie zapisy planu miejscowego, jak i przepisy Prawa budowlanego, w tym Rozporządzenia WT. Budynek jest zamieszkały stąd wniosek, że uzyskał pozwolenie na użytkowanie, poprzedzone kontrolą Nadzoru Budowlanego dotyczącą zgodności wybudowanego obiektu z projektem i przepisami.

1.6. *Oznaczenie drzewa (wierzby) znajdującego się pomiędzy Dworem Kuźniczki a pierzeją ul. Wajdeloty jako drzewo do zachowania.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona**

Uzasadnienie: Drzewo, o którym mowa w uwadze (wierzbą białą), zostanie oznaczone na rysunku planu jako „drzewo do zachowania”, czego konsekwencją będzie rezygnacja z dopuszczenia zabudowy na działce gminnej w pierzei ul. Wajdeloty.

2. Osoba fizyczna, data wpływu 29.09.2022r. (L.dz. 3666/092022):

2.1. Wykluczenie z planu placu znajdującego się między budynkami 8 i 10 przy ul. Grażyny, na którym usytuowane są śmietniki. Korzystają z nich co najmniej dwie ulice (Grażyny, Wajdeloty). Plan nie przewiduje miejsca składowania śmieci dla obecnych mieszkańców. Wspólnoty nie będą mieć miejsca na postawienie własnych śmietników w innych lokalizacjach, więc likwidacja śmietników spowoduje zostawianie śmieci na ulicy i balagan. Na terenie parkują mieszkańcy ul. Grażyny i Wajdeloty, teren ten należy zagospodarować dla obecnych mieszkańców.

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

Uzasadnienie:

Odnośnie śmietników na placu – uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż plany miejscowe nie zajmują się zagadnieniem gromadzenia odpadów i lokalizacją tzw. PGO (Punktów Gromadzenia Odpadów, czyli miejsc, do którego właściciele nieruchomości składują odpady komunalne). Lokalizacja PGO możliwa jest na każdym terenie, przy czym musi być zgodna z przepisami budowlanymi, zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Rozdział 4, Miejsca gromadzenia odpadów stałych). Dodatkowo każda gmina może poprzez uchwały i zarządzenia regulować sposób gromadzenia odpadów stałych, zasady ich segregacji i odbiór poszczególnych typów odpadów.

W planie miejscowym istniejący PGO (zbiorniki podziemne i plac na kontenery) znajduje się w terenie 001-M/U32, na dz. ewid. nr 371/1 obr. 042, będącej własnością gminy Miasta Gdańsk. Plac i zbiorniki znajdują się poza liniami zabudowy, wyznaczonymi dla kondygnacji nadziemnych. Zapisy planu nie wymagają likwidacji miejsca gromadzenia odpadów. Wszelkie zmiany zagospodarowania terenu w projekcie budowlanym, w tym ewentualna likwidacja lub przeniesienie PGO, muszą być uzgodnione z właścicielem i zarządcą terenu (prawo budowlane).

Obecnie niezagospodarowany teren pomiędzy budynkami Grażyny 8 i 10 jest wykorzystywany jako parking, teren nie jest utwardzony i nie jest prawidłowo urządzony. Zapisy mpzp, poza wyznaczeniem linii zabudowy dla budynków, w terenie mieszkaniowo-usługowym 001-M/U32 nie zabraniają realizowania funkcji uzupełniających np. lokalizacji miejsc parkingowych, śmietników, placów zabaw, terenów zieleni itp. Właściciel terenu decyduje o sposobie jego zagospodarowania.

W związku z powyższym nie jest zasadna zmiana granic planu miejscowego.

2.2. Prace budowlane mogą bezpośrednio zagrozić zabytkowym kamienicom (niektóre nie były remontowane, są w złym stanie technicznym, nie są bezpieczne, co było zgłaszane zarządcy budynku). W związku z tym wnosząca uwagę sądzi, że miasto nic nie robi przed rozpoczęciem robót budowlanych. Pytanie – kto będzie odpowiadał za zniszczenie sąsiadujących zabytkowych kamienic i do kogo zgłosić się po odszkodowanie?

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

Uzasadnienie:

W kwestii złego stanu technicznego kamienic – uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż nie kwestionuje ustaleń przyjętych w projekcie planu, jest uwagą o charakterze ogólnym.

Odnośnie prowadzenia prac budowlanych należy podkreślić, że obowiązkiem inwestora jest prowadzenie robót budowlanych tak, aby nie nastąpiły uszkodzenia sąsiednich budynków. Ewentualne odszkodowania za udokumentowane szkody w budynkach, powstałe w wyniku procesu budowlanego, zobowiązany jest pokryć inwestor. Ponadto wszelkie roboty ziemne i budowlane muszą być wykonywane zgodnie z Prawem Budowlanym, zasadami bezpieczeństwa i ochrony zdrowia zawartymi w przepisach BHP oraz w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, sporządzanym przez kierownika budowy, a także z poszanowaniem prawa własności, bezpieczeństwa osób i mienia.

2.3. Plan nie uwzględnia drzewa, które rośnie na ul. Grażyny pomiędzy nr 8 i 10. Pytanie – czy to drzewo ma zostać wycięte, skoro nie jest zaznaczone tak jak inne drzewa?

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

Uzasadnienie:

Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż dotyczy drzewa rosnącego poza granicą planu, tym samym nie dotyczy procedowanego planu.

3. Osoba fizyczna, data wpływu 29.09.2022r. (L.dz. 3667/092022):

3.1. *Usunięcie z planu placu znajdującego się między budynkami 8 i 10 na ul. Grażyny, na którym usytuowane są śmietniki – korzystają z nich co najmniej dwie ulice (Grażyny, Wajdeloty). Plan nie przewiduje miejsca składowania śmieci dla obecnych mieszkańców. Pytanie – gdzie mieszkańcy będą wyrzucać śmieci zgodnie z przepisami? Wniosek o przeznaczenie placu na parking dla mieszkańców, ogrodzenie tego placu jako podwórka, a także przeznaczenie go na zieleń z wybiegiem dla psów oraz urządzenie placu zabaw dla dzieci.*

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

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 2.1.

3.2. *Zabytkowe kamienice na ul. Grażyny nie są remontowane, są w złym stanie technicznym. Roboty budowlane mogą narazić zabytki na dalsze uszkodzenia a nawet całkowite zniszczenie. Wnosząca uwagę uważa, że zabudowanie pierzei tyle lat po zniszczeniu pierwotnego budynku zamiast poprawić wygląd ulicy, może spowodować jej zrujnowanie. Pyta czy plan zakłada dokładne odwzorowanie budynków jakie istniały tu przed wojną?*

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

Uzasadnienie:

W kwestii złego stanu technicznego kamienic – uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż dotyczy budynków przy ul. Grażyny, zlokalizowanych wprawdzie w bezpośrednim sąsiedztwie planu, ale poza jego granicami – tym samym nie dotyczy ustaleń planu.

Odnośnie robót budowlanych – jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia w uwadze w pkt 2.2.

Plan nie zakłada dokładnego odwzorowania budynków jakie istniały tu przed wojną. Zgodnie z wytycznymi Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków projekt planu przewiduje w tym miejscu zabudowę pierzejową z dachem dwuspadowym, przy czym kąty nachylenia połaci dachowych, forma i wielkość lukarn oraz położenie kalenicy należy przyjąć takie same jak w budynku sąsiednim. Pierzeja od strony ul. Grażyny ma być tzw. pierzeją eksponowaną, gdzie należy zastosować wysokiej jakości materiały do zewnętrznego wykończenia elewacji budynków (np. cegłę ceramiczną, kamień naturalny, drewno, metal, klinkier, szkło, tynk).

3.3. *Co ma stać się z drzewem, które rośnie przy budynku nr 8 na ul. Grażyny? Czy ma być wycięte, skoro nie jest zaznaczone tak jak inne drzewa?*

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

Uzasadnienie: uwaga bezprzedmiotowa, uzasadnienie rozstrzygnięcia jak w uwadze w pkt 2.3.

4. Osoba fizyczna, data wpływu 29.09.2022r. (L.dz. 3668/092022):

4.1. *Likwidacja śmietników na placu – gdzie wyrzucać śmieci?*

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

Uzasadnienie: uwaga bezprzedmiotowa, uzasadnienie rozstrzygnięcia jak w uwadze w pkt 2.1.

Należy dodać, że zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”.

4.2. *Jeśli plac ze śmietnikami będzie zlikwidowany to przyjeżdżające po chorych karetki będą blokować przełotowość ulicy (karetki korzystają z placu). Dodatkowo (ulicę) będą blokować samochody budowlane a później wzrośnie ruch spowodowany nowymi mieszkańcami.*

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

Uzasadnienie:

Uwagi są bezprzedmiotowe:

Ad. likwidacji śmietników – uzasadnienie rozstrzygnięcia jak w uwadze w pkt 2.1.

Ad. karetki pogotowia, blokowanie ulicy – uwaga odnosi się do zasad ruchu drogowego i nie kwestionuje ustaleń przyjętych w projekcie planu.

4.3. *Obawa o uszkodzenia w mieszkaniu wywołane wstrząsami budowlanymi.*

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

Uzasadnienie: uwaga bezprzedmiotowa, uzasadnienie rozstrzygnięcia jak w uwadze w pkt 2.2.

4.4. *Czy podczas budowy miasto podłączy nasze budynki do sieci CO? Po likwidacji śmietników ludzie nie będą mieli gdzie wynosić śmieci i zaczną nimi palić w piecu. Czy miasto wzięło to pod uwagę planie zabudowy?*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż dotyczy przyłączenia do sieci ciepłowniczej budynku przy ul. Grażyny 4, który znajduje się poza granicami procedowanego planu. Ustalenia planu miejscowego dotyczą tylko obszaru objętego granicą planu. Natomiast w planie wprowadzono zasadę zaopatrzenia w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

5. Osoba fizyczna, data wpływu 29.09.2022r. (L.dz. 3669/092022):

5.1. *Sprzeciw przeciw zabudowie placu śmietnikowego przy ul. Grażyny 8 i 10 – budynek Grażyny 8 jest ruderą nieremontowaną od lat i może zawalić się od wstrząsów od budowy. Administracja powinna zrobić odpowiednią ekspertyzę, chcę tę ekspertyzę dostać na maila.*

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

Uzasadnienie:

W kwestii złego stanu technicznego kamienicy – uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż dotyczy budynków przy ul. Grażyny, zlokalizowanych wprawdzie w bezpośrednim sąsiedztwie planu, ale poza jego granicami, tym samym nie dotyczy ustaleń planu.

Odnosnie prowadzenia prac budowlanych – jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 2.2. Należy dodać, że ekspertyzy budowlane nie powstają w trakcie prac nad planem miejscowym, ale podczas procesu projektowego bezpośrednio poprzedzającego inwestycję.

5.2. *Pod moimi oknami już stoi budynek Górskiego, który zasłania mi widok, a nowy budynek na placu śmietnikowym zasłoni mi całe światło w mieszkaniu.*

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

Uzasadnienie:

Każda nowa zabudowa, oprócz ustaleń planu miejscowego, musi spełniać przepisy Prawa Budowlanego, w tym Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (dalej „Rozporządzenie WT”). Rozporządzenie WT reguluje m. in. zasady naturalnego oświetlenia pomieszczeń, odległości obiektów w kontekście przesłaniania oraz wymagany czas nasłonecznienia pokoi mieszkalnych – regulacje te dotyczą budynków nowych oraz budynków w ich otoczeniu. Projekt budowlany nowej inwestycji, na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę, musi zawierać analizę przesłaniania i zacieniania sąsiednich budynków. Oddziaływanie na otoczenie w tym zakresie nie może przekroczyć wartości zawartych w Rozporządzeniu WT. Należy dodać, że obszar planu znajduje się w zabudowie śródmiejskiej, w której dopuszcza się zmniejszenie tzw. odległości przesłaniania oraz wymagany czas nasłonecznienia.

5.3. *Nie chcę hałasu pod oknami, chcę spokoju, nikt z pomysłodawców planu tu nie był – dlaczego ludzie z zewnątrz decydują o naszym osiedlu i zabierają jedyny skrawek pustej przestrzeni – czy miasto Gdańsk jest prozielone czy przeciwnie?*

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

Uzasadnienie:

Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż nie kwestionuje ustaleń przyjętych w projekcie planu.

Odnosnie znajomości obszaru przez projektantów planu - do zadań Biura Rozwoju Gdańska należy sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w ramach prac planistycznych projektanci planu wiele razy wizytują teren planu i okolice, przeprowadzając prace terenowe takie jak: dokumentacja zdjęciowa, inwentaryzacja stanu zabudowy oraz zagospodarowania, inwentaryzacja zieleni itp.

W uwadze stwierdza się, iż „zabiera się jedyny skrawek pustej przestrzeni” – jest to niezgodne ze stanem faktycznym. Obecnie teren jest intensywnie zabudowany przez budynki nieczynnego basenu, a plac przy ul. Grażyny jest w całości użytkowany jako parking. Ustalenia planu umożliwiają wymianę substancji budowlanej, uporządkowanie terenu, urządzenie terenów zielonych. Najbliższymi terenami wolnymi, przeznaczonymi na rekreację i wypoczynek, są: ogólnodostępny Park Kuźniczki (poza granicami planu) i skwer na rogu ul. Wajdeloty (w planie teren miejskiej zieleni urządzonej 002–ZP62).

6. EUROFORMAT Sp. z o. o., data wpływu 29.09.2022r. (L.dz. 3687/092022):

Pozostawienie w obecnej lokalizacji miejsca składowania odpadów komunalnych na działkach oznaczonych nr 371/I i 356/5 obr. 42, zlokalizowanych pomiędzy budynkami przy ul. Grażyny 8 i 10.

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

Uzasadnienie: uwaga bezprzedmiotowa, uzasadnienie rozstrzygnięcia jak w uwadze w pkt 2.1.

Należy dodać, że zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”.

7. Osoba fizyczna, data wpływu 30.09.2022r. (L.dz. 3696/092022):

7.1. Zagospodarowanie obszaru wyłącznie pod usługi oraz teren rekreacyjny, zamiast budownictwa mieszkaniowego – tak jak jest w obecnym planie zagospodarowania – znacznie bardziej wsparłoby długofalowy rozwój ulicy Wajdeloty i całej dzielnicy. Wybudowanie osiedla mieszkalnego i związany z tym zwiększony ruch samochodowy będzie działał kontrproduktywnie dla rozwoju ulicy Wajdeloty jako wizytówki dzielnicy.

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

Uzasadnienie:

Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami na obszarze planu (jeden z głównych celów planu) wpisuje się w politykę miasta, polegającą na dogłęszczaniu miasta w wykształconych strukturach urbanistycznych (rozwój do wewnątrz oraz stworzenie zwartej, kompaktowej przestrzeni miejskiej). Priorytetem w działaniach budowy miasta kompaktowego (zwartego, z mniejszymi kosztami utrzymania i konserwacji) jest ograniczanie rozwoju suburbiów, promocja transportu zbiorowego, rewitalizacja dzielnic wymagających poprawy funkcjonowania, jak również skupianie rozwoju funkcji miejskich w bliskim sąsiedztwie węzłów transportu publicznego oraz polepszenie jakości i funkcjonowania przestrzeni publicznych.

Dolny Wrzeszcz to obszar, który był objęty programem rewitalizacyjnym w latach 2009-2015. Działania zapoczątkowane rewitalizacją wymagają zmian przestrzennych w kierunku dopuszczenia nowej zabudowy mieszkaniowej, dzięki której w dzielnicy pojawią się nowi mieszkańcy. Nowi mieszkańcy będą korzystać z lokali usługowych przy ul. Wajdeloty i w ten sposób wspierać rozwój ulicy i dzielnicy, co będzie korzystne także dla obecnych mieszkańców.

Pod względem ograniczenia ruchu samochodowego i dostępności miejsc do parkowania w tym obszarze bardziej korzystnym jest funkcja mieszkaniowa. Omawiany obszar znajduje się w strefie B (strefa tzw. ograniczonego parkowania wyznaczona w studium). Dla funkcji mieszkaniowej plan wymaga min. 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie, przy czym wszystkie miejsca należy zrealizować na działce objętej inwestycją. Natomiast dla funkcji usługowych w strefie B wyznacza się wskaźniki maksymalne. Oznacza to, że w skrajnym przypadku teren wyłącznie usługowy może nie mieć żadnego miejsca postojowego. Osoby korzystające z usług w takiej inwestycji będą zmuszone parkować na miejscach ogólnodostępnych na ulicach.

7.2. Projekt planu zagospodarowania jest niespójny w zakresie wysokości budynków. Budynki o wysokości 19m, ale nie wyżej niż 29,5m n.p.m., przy czym grunt znajduje się na wysokości ok. 13m n.p.m., co po dodaniu do 19 daje więcej jak 29,5m n.p.m. i wyżej niż zabytkowy dworek przy ulicy Wajdeloty. Wysokości w planie powinny być ujednolicone tak, żeby nie zaprzeczały sobie nawzajem.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona**

Uzasadnienie: Przeprowadzone zostaną ponowne analizy parametrów zabudowy w kierunku ich weryfikacji (obniżenie wysokości budynków).

7.3. Budynki b oraz d, przy wysokości do 19m mogą mieć do 6 pięter. Żaden z okolicznych budynków dzielnicy nie jest tak wysoki. Sąsiadujący budynek Kilińskiego 5 ma tylko 3 piętra aby walory historyczno-architektoniczne dzielnicy były zachowane. Dopuszczalna wysokość budynków b i d powinna zostać zmniejszona, aby budynki te nie zaburzały charakteru tej części dzielnicy i wysokością odpowiadały sąsiadnym budynkom.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona**

Uzasadnienie: Przeprowadzone zostaną ponowne analizy parametrów zabudowy w kierunku ich weryfikacji (obniżenie wysokości budynków).

7.4. Tereny rekreacyjne wokół nowych budynków powinny być ogólnodostępne. Nie jest to dostatecznie sprecyzowane w planie. Postanowienia uchwały krajobrazowej nie są wystarczającym gwarantem ogólnodostępności. Istnienie obligatoryjnych, ogólnodostępnych powiązań pieszych powinno być jasno zawarte w planie.

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

Uzasadnienie:

Odnośnie konieczności zapewnienia rekreacyjnych terenów ogólnodostępnych należy podkreślić, że w bezpośrednim sąsiedztwie planu znajduje się ogólnodostępny Park Kuźniczki, a na rogu ul. Wajdeloty – skwer (w planie teren miejskiej zieleni urządzonej 002–ZP62). Natomiast w terenie mieszkaniowo-usługowym 001-M/U32, w ramach nowej inwestycji, obowiązkowo będzie musiała powstać rekreacyjna zielen przydomowa z dostępem dla wszystkich mieszkańców. Plan miejscowy nie ustala zasad stosowania ogrodzeń, gdyż na terenie miasta Gdańska to zagadnienie reguluje tzw. Uchwała krajobrazowa. Uchwała ta zakazuje ogrodzeń na terenach zabudowy wielorodzinnej, z wyłączeniem ogrodzeń:

- o wysokości nie większej niż 1,5 m wokół przedogródków wydzielonych dla lokali w parterze,
- bezpośrednio otaczających place zabaw lub wybiegi dla psów,
- na nieruchomościach znajdujących się bezpośrednio pomiędzy nieruchomościami z ogrodzeniami zabytkowymi,
- w linii historycznej zabudowy lub w linii historycznej ogrodzeń.

Ad. ciągi piesze w planie – jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 1.2.

7.5. Budynki b i d znajdują się w bezpośredniej bliskości zabytkowego szpaleru lip, postawienie tych budynków w taki sposób może bezpośrednio zagrozić szpalerowi. Wymiary budynków mogłyby zostać dostosowane w taki sposób, żeby w bezpośredniej bliskości szpaleru zostało więcej miejsca na teren rekreacyjny.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona**

Uzasadnienie: przeprowadzone zostaną ponowne analizy linii zabudowy w kierunku ich weryfikacji (odsunięcia od istniejącego szpaleru drzew).

8. Osoba fizyczna, data wpływu 03.10.2022r. (L.dz. 3706/092022),

Osoba fizyczna, data wpływu 03.10.2022r. (L.dz. 3707/092022):

Szkodliwy społecznie obiekt, który ma powstać na miejscu dawnej pływalni Start - planowany obiekt nie pasuje zarówno do aktualnego zagospodarowania tamtego terenu, bogatej historycznie okolicy kamienic jak i do tradycji wcześniej wspomnianych ulic.

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

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (dalej „mpzp”) ustala maksymalne parametry zabudowy, jej kształt oraz lokalizację określoną liniami zabudowy. Co do wyrazu architektonicznego – mpzp reguluje te kwestie na poziomie ogólnych wytycznych, poza obszarami objętymi ochroną konserwatorską, co ma miejsce w przedmiotowym planie. W związku z powyższym w tekście planu zawarto szereg szczegółowych zapisów dotyczących charakteru nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej: ustalono zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki, określono kształt i rodzaj pokrycia dachu, zawarto szczegółowe wytyczne dot. lukarn na dachach, zapisano, że dachy muszą być w charakterze dachów historycznych kamienic w sąsiedztwie. Z kolei dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków plan ustala, iż nową zabudowę, w tym jej elewacje, należy kształtować w nawiązaniu do formy i charakteru historycznej zabudowy z przełomu XIX i XX wieku, zlokalizowanej w sąsiedztwie. Na osi Dworu i pawilonu parkowego mpzp nakazuje wprowadzanie oraz urządzenie zieleni w nawiązaniu do historycznego układu dworsko parkowego.

Na dalszym etapie, na podstawie ww. wytycznych z planu i innych przepisów budowlanych, budynek projektuje architekt, którego zadaniem będzie wpisanie obiektu w historyczne otoczenie i charakter dzielnicy.

9. Osoba fizyczna, data wpływu 03.10.2022r. (L.dz. 3721/102022):

9.1. Ulica Wajdeloty przestanie być reprezentacyjna po wybudowaniu osiedla na 80-100 mieszkań, zwiększy się ruch samochodowy. Wniosek o zastąpienie basenu inną formą rekreacji, pozostawienie Yoga Park i zadbanie o przestrzeń publiczną.

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

Uzasadnienie:

Ad. reprezentacyjny charakter ulicy Wajdeloty, zadbanie o przestrzeń publiczną – reprezentacyjna ulica to m. in. ulica z bogatą ofertą usługową (gastronomiczną lub handlową, najczęściej w parterach zabudowy pierzejowej). Pojawienie się nowych mieszkańców w dzielnicy niewątpliwie stworzy dodatkowy bodziec do rozwoju usług w okolicy. Z kolei przestrzeń publiczna zyska, gdy nowa zabudowa wpisze się w historyczny charakter dzielnicy, poprzez kontynuację pierzei.

Ad. zastąpienie basenu inną formą rekreacji – ustalenia planu umożliwiają powstanie zabudowy mieszkaniowo-usługowej. W ramach samej funkcji usługowej (poza funkcjami wyłączonymi w planie) możliwy jest szeroki rodzaj usług, w tym usługi rekreacji. Wybór funkcji usługowej zależy od właściciela obiektu.

Ad. pozostawienie Yoga Park – miejscowy plan ustala zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla realizacji nowych inwestycji. Natomiast plan nie decyduje o czasie realizacji takiej zabudowy, o zmianach funkcji, przebudowie bądź rozbiórce istniejących obiektów. Decyzja o pozostawieniu centrum fitness Yoga Park należy wyłącznie do właściciela obiektu.

9.2. Zagospodarowanie obecnego „dzikiego parkingu” przy ul. Grażyny w sposób właściwy, porządkując teren, umieszczając plastikowe kratki, sadząc drzewa i budując wiaty śmietnikowe - plac wymaga gruntownej przebudowy.

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

Uzasadnienie: uwaga bezprzedmiotowa, uzasadnienie rozstrzygnięcia jak w uwadze w pkt 2.1.

Ad. gruntowna przebudowa placu – w tym celu musi powstać projekt techniczny parkingu, uwzględniający wszystkie uwarunkowania: planistyczne z mpzp, funkcjonalne (tj. racjonalne, ale i zgodne z przepisami rozmieszczenie miejsc postojowych z drogą manewrową), techniczne (np. obecność sieci podziemnych, które mogą być przeszkodą w sadzeniu drzew, sposób odprowadzenia wód z parkingu, rodzaj nawierzchni). Projekt musi wykonać projektant na zlecenie właściciela terenu.

9.3. Zbyt wysoka planowana zabudowa wykraczająca poza wrzeszczańskie kamienice, zła konstrukcja dachów (niepasujące do wszechobecnych spadzistych), zbyt małe odległości od rosnących starych drzew, zamknięte przestrzenie.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona**

Uzasadnienie:

Ad. wysokość zabudowy – przeprowadzone zostaną ponowne analizy parametrów zabudowy w kierunku ich weryfikacji (obniżenie wysokości budynków).

Ad. „zła konstrukcja dachów (niepasujące do wszechobecných spadzistych)” – dla poszczególnych obszarów i budynków projekt planu ustala w większości kształt dachu nawiązujący do otoczenia. Kolejno: dla historycznego Dworu, pawilonu i ew. odtworzonej oficyny – dach zgodny z kształtem historycznym, dla zabudowy pierzejowej ul. Grażyny i Wajdeloty – dachy dwuspadowe analogiczne jak w budynkach w danej pierzei, dla pozostałej zabudowy – dach stromy w charakterze dachów historycznych w sąsiedztwie, z lukarnami o tradycyjnej formie. Ustalenia projektu planu dotyczące kształtów dachów są zgodne z wytycznymi Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ad. „zbyt małe odległości od rosnących starych drzew” – przeprowadzone zostaną ponowne analizy linii zabudowy w kierunku ich weryfikacji (odsunięcia od istniejącego szpaleru drzew).

Ad. „zamknięte przestrzenie” – jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 1.2. i 7.4.

10. Osoba fizyczna, data wpływu 03.10.2022r. (L.dz. 3724/102022):

10.1. *Wniosek o ochronę drzew i wysokich krzewów, w tym ochronę wierzby białej – wprowadzenie zasady „zero wycinki dla roślin wyższych niż 1 metr”. Uchwała liberalnie podchodzi do zieleni, maksymalna zabudowa nachodzi na koronę oraz korzenie szpaleru lip (budynek „b” i „d”), uchwała wspomina o 20% bioróżnorodności oraz o zachowaniu szpaleru /uzupełnieniu, ale nie proponuje w jaki sposób miałyby to wyglądać lub wręcz zakłada, że część drzew zostanie usunięta bo przeszkadza.*

Wprowadzenie dodatkowego szpaleru lip na parkingu (szpaler prostopadły do ulicy Grażyny pomiędzy rzędami samochodów) – cień, ochrona przed hałasem, obniżenie temperatury.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona**

Uzasadnienie:

Ad. „ochrona drzew i wysokich krzewów” – projekt planu wyznacza drzewa do zachowania i wyklucza zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji. Ponadto w planie wyznacza się szpalery drzew do utrzymania i uzupełnienia, a wokół szpalerów nakazuje się zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację (dopuszcza się zmianę składu gatunkowego drzewostanu, zgodną z warunkami siedliskowymi).

Ad. „ochrona wierzby białej” – drzewo, o którym mowa w uwadze, zostanie oznaczone na rysunku planu jako „drzewo do zachowania”, czego konsekwencją będzie rezygnacja z dopuszczenia zabudowy na działce gminnej w pierzei ul. Wajdeloty.

Ad. „zabudowa zachodzi na koronę i korzenie szpaleru” – przeprowadzone zostaną ponowne analizy linii zabudowy w kierunku ich weryfikacji (odsunięcia od istniejącego szpaleru drzew).

Ad. „wprowadzenie dodatkowego szpaleru lip na parkingu” – decyzja o wprowadzeniu drzew na parkingu (pomiędzy miejscami postojowymi) powinna zostać podjęta na etapie projektowym, przy sporządzeniu projektu zagospodarowania terenu. Plan nie wyklucza sadzenia drzew na tym terenie, natomiast wprowadza nakaz zapewnienia dojazdu do podwórza zabudowy sąsiadującej z terenem planu od strony północnej (przy ulicy Grażyny 5a, 5b, 6, 7 i 8) oraz do zaplecza budynków Wajdeloty 11 oraz Grażyny 10. Uwarunkowania projektowe przebudowy placu - jak w uwadze w pkt 9.2.

10.2. *Nakaz odtworzenia kanału potoku Strzyża (na długości od budynku „b” do ul. Grażyny) z zabezpieczeniem góry kratownicą, po której mogą jeździć samochody kat. B, a który by zbierał nadmiar wody z parkingu i górnej części ulicy Wajdeloty. Otworzenie kanału pozytywnie wpłynęłoby na zwiększenie wilgotności otoczenia. W celu przekierowania wód z ul. Wajdeloty w stronę otwartego kanału Strzyża należy zbudować podwyższonego „śpiącego policjanta” na rogu ul. Grażyny z Wajdeloty (przy Żabce), byłoby to też przejście dla pieszych, którego brakuje.*

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

Uzasadnienie:

Ad. odtworzenie kanału potoku Strzyża na obecnym nieutwardzonym placu parkingowym – należy zaznaczyć, że w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (wyznaczonym na rysunku planu zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego) wszelkie działania inwestycyjne muszą być uzgodnione z Państwowym

Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie. Projekt planu w swoich zapisach nie ogranicza możliwości odsłonięcia kanału potoku Strzyża, ale każdorazowo tego typu działanie powinno podlegać szczegółowej analizie uwarunkowań.

Ad. zamontowanie kratownicy nad otwartym potokiem, po której będą jeździć samochody - montowanie stalowych krat nad potokiem wymaga zgody wodnoprawnej i jest co najmniej kontrowersyjnym rozwiązaniem (duże prawdopodobieństwo przedostania się do wód Strzyży zanieczyszczeń odpływającymi z płaszczyzny parkingu).

Ad. zbieranie nadmiaru wody z parkingu i górnej części ulicy Wajdeloty – zawarte w uwadze propozycje określonych rozwiązań technicznych (np. odprowadzenie wód do potoku) rozważa się w późniejszym etapie, w trakcie prac projektowych. Wybór sposobu odprowadzenia wód opadowych z powierzchni utwardzonych wraz z metodą podczyszczenia wód będzie zadaniem projektanta, który musi uwzględnić zapisy planu i przepisy szczegółowe w tym zakresie (m. in. ustawy prawo wodne). Należy podkreślić, że obszar planu i przyległe ulice Grażyny i Wajdeloty to tereny wyposażone w kanalizację deszczową i zgodnie z prawem budowlanym na takim obszarze wody opadowe i roztopowe powinno się kierować do kanalizacji deszczowej. Odprowadzenie takich wód do potoku może się odbywać tylko pod warunkiem uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na takie rozwiązanie.

Ad. wprowadzenie podwyższenia na rogu ul. Grażyny z Wajdeloty – uwaga dotyczy przejścia dla pieszych zlokalizowanego poza granicą planu. Regulacje planu miejscowego nie mogą dotyczyć elementów poza granicą planu.

10.3. *Uchwała nie uściśla w jaki sposób polepszyć sytuację śmietników dla lokalnych wspólnot z kilku okolicznych ulic (podpalenia, brak zachęt do sortowania, koszty opróżniania) – wniosek o nakazanie w planie zakopania podziemnych śmietników, zbudowanie wiaty na ok. 20 pojemników, z nowoczesnym systemem przeciwpożarowym oraz automatem do odbioru butelek PET (który w zamian dawałby darmowe minuty na komunikację miejską). Uchwała także powinna nakazać cykliczne postawienie kontenera na śmieci gabarytowe, który by odbierał ciągle znoszone w to miejsce stare meble/szafki/opony itp.*

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

Uzasadnienie: uwaga bezprzedmiotowa, uzasadnienie rozstrzygnięcia jak w uwadze w pkt 2.1.

10.4. *Polepszenie sytuacji parkingowej (taki był cel planu) poprzez: ograniczenie zarysu budynku „b” (redukcja części obrysu przy parkingu), na parkingu wymiana płyt betonowych na plastikową kratkę parkingową (umożliwiającą przenikanie wody opadowej do wód gruntowych) oraz wyrównanie terenu w celu kontroli odbioru opadów deszczu i skierowaniu ich do odsłoniętego kanału Strzyży.*

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

Uzasadnienie: Zawarte w uwadze propozycje określonych rozwiązań technicznych (np. zastosowanie określonej nawierzchni na parkingu) rozważa się w późniejszym etapie, w trakcie prac projektowych. Należy dodać, iż zdolność do odbierania wody przez tzw. geokratę jest ograniczona (współczynnik spływu 0,4-0,6). Teren planu znajduje się w zlewni potoku Strzyża, gdzie należy zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych jak w stanie istniejącym, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,6. Dobór nawierzchni parkingu wraz z wyborem sposobu odprowadzenia wód opadowych z powierzchni utwardzonych oraz metodą podczyszczenia wód – będzie zadaniem projektanta, który musi uwzględnić zapisy planu i przepisy szczegółowe w tym zakresie (m. in. ustawy prawo wodne).

Ad. skierowanie wód opadowych do odsłoniętego kanału Strzyży – jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 10.2.

10.5. *Utworzenie dodatkowej drogi ewakuacyjnej wzdłuż granicy z osiedlem Browar Gdański, która byłaby chodnikiem łączącym Park Kuźniczki z ulicą Grażyny. Dodatkowo chodnik umożliwiłby także dostęp do kanału potoku Strzyży, który w tym miejscu płynie w sztucznym betonowym korycie pod ziemią.*

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

Uzasadnienie:

Potrzebę realizacji i przebieg dróg ewakuacyjnych (dróg pożarowych) rozstrzyga się na etapie projektu budowlanego a nie planu miejscowego. W związku z obowiązkiem doprowadzenia drogi pożarowej do określonych rodzajów budynków każda inwestycja musi spełnić szczegółowe wymagania zawarte

w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych. Odnosnie propozycji, aby dodatkowa droga ewakuacyjna umożliwiała dostęp do podziemnego kanału potoku Strzyża, należy przypomnieć, że w zapisach planu wymagane jest zagwarantowanie dostępu do kanału w formie pasa technicznego wzdłuż kanału, o minimalnej szer. 3m. Pas ten, wolny od przeszkód, może posłużyć jako przejście dla pieszych. W planie w terenie 001-M/U32 zaleca się utworzenie połączenia pieszego pomiędzy Parkiem Kuźniczki a ulicą Grażyny.

10.6. Plan wbrew zaleceniom Konserwatora powinien drastycznie obniżyć maksymalną zabudowę i usankcjonować ją na poziomie 3 pięter i dwuspadzistego dachu, w celu wpasowania inwestycji usługowo-mieszkaniowej w charakter Wrzeszcza Dolnego. Plan otwiera szerokie wrota to budowania kolejnych za wysokich kłoców (które nie mają w Uchwale nawet wymogu dwuspadzistego dachu) – za wysokie budynki tym bardziej przysłonią Dwór Kuźniczki dominując w otoczeniu swoją wielopiętrową betonozą.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona**

Uzasadnienie:

Ad. wysokość zabudowy – przeprowadzone zostaną ponowne analizy parametrów zabudowy w kierunku ich weryfikacji (obniżenie wysokości budynków).

Ad. dwuspadzisty dach i wpasowanie inwestycji usługowo-mieszkaniowej w charakter Wrzeszcza Dolnego – jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 9.3.

10.7. Plan powinien obowiązać właściciela transformatora (Spółka Skarbu Państwa) albo do cyklicznego odmalowywania budynku, który jest notorycznie bazgrany, albo do ogłoszenia konkursu na mural, co może powstrzyma wandalę przed niszczeniem elewacji.

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

Uzasadnienie:

Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż odnosi się do utrzymywania obiektu (trafostacji) w należytym stanie technicznym i estetycznym (obowiązek wynikający z art. 5 ust. 2 ustawy Prawo Budowlane) i nie kwestionuje ustaleń przyjętych w projekcie planu.

10.8. Negatywny wpływ nowej zabudowy na krajobraz:

- uchwała w sposób mało konkretny opisuje budynki „b” i „d” względem otoczenia: potencjalnie zezwala to na większą architektoniczną dowolność a otoczenie jest dość konserwatywne (kamienice mają 3 piętra z dwuspadzistym dachem, mają wieżyczki, dekoracje, a niewielka wysokość jest niezależna od poziomu wejścia do budynku w metrach n.p.m.),

- część budynku „d” (prawe ramię litery T) stoi na terenie 003-M/U32 - musi być niższa, ponieważ taki jest nakaz maksymalnej wysokości zabudowy dla tego terenu (003-M/U32),

- 6 piętrowa konstrukcja rzuci wielki cień od strony południowej na 3 piętrowy blok Kilińskiego 5, zabierając mu dostęp do światła oraz od strony wschodniej wszystkiemu pomiędzy budynkiem 'c' a Parkiem Kuźniczki,

- przegęszczona forma zabudowy usługowo-mieszkaniowej nie wpisuje się w charakter rejonu ulic Grażyny oraz Wajdeloty.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona**

Uzasadnienie:

Ad. mało konkretny opis budynków względem konserwatywnego otoczenia zezwala na architektoniczną dowolność – w tekście planu zawarto szereg szczegółowych zapisów dotyczących charakteru nowej zabudowy. Plan ustala zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki, określa kształt i rodzaj pokrycia dachu, daje szczegółowe wytyczne dot. lukarn na dachach i wymaga, aby dachy były w charakterze dachów historycznych kamienic w sąsiedztwie. Dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków ustala, iż nową zabudowę, w tym jej elewacje, należy kształtować w nawiązaniu do formy i charakteru historycznej zabudowy z przełomu XIX i XX wieku, zlokalizowanej w sąsiedztwie.

Ad. wysokość zabudowy – przeprowadzone zostaną ponowne analizy parametrów zabudowy w kierunku ich weryfikacji (obniżenie wysokości budynków).

W uwadze błędnie napisano, że budynek stoi na terenie „003-M/U32”, ponieważ jest to numer terenu z obowiązującego planu miejscowego Wrzeszcza Dolnego rejonu ulic Lelewela, Wyspiańskiego, Waryńskiego o nr 0703 a nie z obecnie procedowanego planu nr 0716 (który zawiera tylko teren 001-M/U32). Nowy plan w swoich granicach całkowicie zastępuje plan dotychczas obowiązujący.

Ad. „rzucanie cienia” na sąsiednie budynki – jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 5.2.

Ad. „przegęszczona forma zabudowy nie wpisuje się w charakter rejonu ulic Grażyny oraz Wajdeloty” – należy zauważyć, że zabudowa Wrzeszcza Dolnego jest jedną z najbardziej zagęszczonych w Gdańsku, w rejonie wspomnianych ulic dominującą formą zabudowy jest zabudowa pierzejowa ciągła. W nawiązaniu do charakteru dzielnicy plan utrzymuje typ zabudowy pierzejowej wzdłuż ulic Grażyny i Wajdeloty, co zostało wskazane przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

10.9. *W projekcie Uchwały bardzo trudno jest zrozumieć jaka ostatecznie będzie kubatura budynku czy jego maksymalna wysokość - uchwała informuje albo jak wysoki jest budynek (16m, 10m, 19m, etc.) albo określa jego maksymalną wysokość w m n.p.m. co sprawia, że jest to zagmatwane w porównaniu do istniejących budynków.*

Istniejące budynki (stary basen Start, budynek Kilińskiego 5) są około 1 piętro niższe niż Dwór Kuźniczki, co eksponuje Dwór na tle okolicy, uchwała gubi te proporcje, bo ustala wyższe wysokości budynków „b” i „d”.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona**

Uzasadnienie: Przeprowadzone zostaną ponowne analizy parametrów zabudowy w kierunku ich weryfikacji (obniżenie wysokości budynków).

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu należy określić maksymalną wysokość zabudowy. Projekt planu określa ten parametr na dwa sposoby, które należy stosować łącznie, przy czym jeden zapis determinuje drugi.

Pierwszym parametrem jest wysokość budynków lub ich części nadziemnych w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – jest to wysokość podana w metrach. Wysokość tę mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku) do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu bądź do najwyżej położonego punktu przekrycia budynku. Drugim parametrem jest maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku i jest to poziom określony w metrach n.p.m. Wysokość budynku wynikająca z pierwszego parametru (metry) nie może przekroczyć poziomu wynikającego z drugiego parametru (metry n.p.m.). Każdemu obszarowi w planie (oznaczonym literami „a”, „b” itd. lub opisem słownym typu „pierzeja ul. ...”, „dwór” itd.) przypisano dwa ww. parametry i należy je stosować łącznie.

10.10. *Maksymalna linia zabudowy powinna wrócić do linii, w której się znajdują aktualne budynki pobasenowe, ponieważ rosnące obok 15 metrowe lipy mają bardzo rozległy system korzeniowy, który zapewne kończy się na fundamentach tych budynków. Każde przesunięcie fundamentów bliżej drzew spowoduje uszkodzenie/wycięcie korzeni, co w przypadku tak wysokich drzew doprowadzi do destabilizacji w pionie oraz uschnięcia, gdyż nie będą się w stanie odpowiednio odżywić. Powrót do oryginalnej linii zabudowy miałby także pozytywny wpływ na zwiększenie powierzchni pozwalającej na infiltrację wód opadowych do grunt.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona**

Uzasadnienie: Przeprowadzone zostaną ponowne analizy linii zabudowy w kierunku ich weryfikacji (odsunięcia od istniejącego szpaleru drzew).

10.11. *Wzdłuż chodnika łączącego ulicę Grażyny z Parkiem Kuźniczki (patrz uwaga nr 10.5) powinien zostać nasadzony nowy szpaler lipowy (w celu zwiększenia zieleni na terenie zabudowy usługowo-mieszkaniowej).*

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

Uzasadnienie:

Część terenu wskazana do lokalizacji szpaleru znajduje się w obszarze wpisanym do rejestru zabytków jako zespół dworsko parkowy „Kuźniczki” wraz z budynkiem dworu, pawilonem parkowym oraz parkiem. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków (dalej „PWKZ”) wnosił o pozostawienie terenu niezabudowanego na osi Dworu i altany ogrodowej w celu przywrócenia (w możliwym zakresie) historycznego

zagospodarowania. Na osi Dworu plan nakazuje wprowadzanie oraz urządzenie zieleni w nawiązaniu do historycznego układu dworsko parkowego. Na etapie inwestycyjnym wszelkie działania w tym obszarze muszą uzyskać akceptację PWKZ – także ew. nasadzenia drzew w formie szpalerów.

10.12. *Zachowanie wierzby przy ul. Wajdeloty, a jeśli obumrze – nasadzenie nowej w celu zachowania tradycji dla tego miejsca.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona**

Uzasadnienie: Drzewo, o którym mowa w uwadze (wierzba biała), zostanie oznaczone na rysunku planu jako „drzewo do zachowania”, czego konsekwencją będzie rezygnacja z dopuszczenia zabudowy na działce gminnej w pierzei ul. Wajdeloty.

11. Osoba fizyczna, data wpływu 04.10.2022r. (L.dz. 3725/102022):

11.1. *Wniosek o pozostawienie w obecnej formie funkcji usługowej na obszarze objętym Planem nr 0716 i niewpisywanie funkcji mieszkaniowej. Zmiana funkcji usługowej na funkcję mieszkaniową stanowić będzie przeszkodę w ewentualnym odzyskaniu prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego tego terenu przez Miasto Gdańsk lub Skarb Państwa.*

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

Uzasadnienie:

Celem przystąpienia do sporządzania planu było dopuszczenie funkcji mieszkaniowej jako uzupełnienie zabudowy usługowej, zgodnie z polityką miasta w zakresie rozwoju do wewnątrz oraz kształtowania miasta wielofunkcyjnego, zapisaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta z 2018 r. Na etapie przystąpienia do planu, wskazano określone przekształcenie tego obszaru w kierunku funkcji mieszkaniowo-usługowej a nie funkcji usługowej. Taki cel został przedstawiony radnym miasta, którzy na sesji Rady Miasta podjęli uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu.

11.2. *Prawo własności, lub użytkowania wieczystego terenu znajdującego się pod adresem: Wajdeloty 12/13 w Gdańsku, na którym znajduje się obiekt budowlany – basen SKS Start – [teren] został przekazany podmiotowi prywatnemu na preferencyjnych warunkach, za ułamkową część ceny za którą wspomniana nieruchomość mogłaby zostać sprzedana w przetargu nieograniczonym, zwłaszcza po zmianie planu zagospodarowania przestrzennego na proponowany obecnie projekt Planu nr 0716 i zmianie funkcji usługowej na funkcję mieszkaniową.*

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

Uzasadnienie: uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż nie kwestionuje ustaleń przyjętych w projekcie planu.

11.3. *Podmiot prywatny przejmując teren objęty Planem nr 0716 nie wywiązał się w żaden sposób ze swoich zobowiązań, które poczynił wobec Miasta Gdańsk w zakresie zachowania funkcji sportowo - rekreacyjnej na tym terenie. Zmiana planu w proponowanej formie stanowić będzie gratyfikację za niewywiązywanie się z obietnic podmiotu prywatnego wobec Miasta Gdańska, będzie także przykładem działania patologicznego w zakresie rozporządzania mieniem publicznym przez Gminę – Miasto Gdańsk w stosunku do podmiotów prywatnych, stanowić też będzie przykład nieuczciwej konkurencji wobec podmiotów prywatnych - deweloperów, którzy tereny publiczne Miasta Gdańsk z funkcją zabudowy mieszkaniowej zmuszeni są kupować na przetargach organizowanych przez Miasto Gdańsk, jej jednostki zależne, czy spółki prawa handlowego Gminy Gdańsk za znacznie wyższe kwoty, odpowiadające wartości kupowanych terenów.*

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

Uzasadnienie: uwaga bezprzedmiotowa, uzasadnienie rozstrzygnięcia jak w uwadze w pkt 11.2.

12. Osoby fizyczne, data wpływu 04.10.2022r. (L.dz. 3726/102022),

Osoba fizyczna, data wpływu 04.10.2022r. (L.dz. 3731/102022),

Osoby fizyczne, data wpływu 05.10.2022r. (L.dz. 3785/102022):

12.1. *W planie brak jest ujednolicenia pomiędzy metrażem nad poziomem morza a wysokością budynków oraz nie przedstawiono mapy topograficznej mogącej przybliżyć ewentualne powstałe różnice w wysokości - dla części budowli wskazywana jest wysokość samych budynków, dla pozostałych zaś jest to wysokość nad*

poziomem morza – brak ujednolicenia wysokości budynków może rzutować negatywnie na krajobraz architektoniczny dzielnicy.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona, nie wymaga wprowadzenia zmian do projektu planu**

Uzasadnienie:

Ad. ujednolicenie pomiędzy metrażem nad poziomem morza a wysokością budynków – w projekcie planu dla terenów inwestycyjnych ustalono jednolity sposób zapisów dotyczących wysokości budynków (patrz: uzasadnienie rozstrzygnięcia jak w uwadze w pkt 9.3.). W części tekstowej planu (§ 9 ust. 7 pkt 5) w czytelny sposób wypunktowano obszary, dla których ustalono różne wysokości: w pkt 5a wskazano minimalną i maksymalną wysokość budynków lub ich części nadziemnych w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (wartości podano w metrach). Natomiast w pkt 5b wyznaczono maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury (wartości podano w metrach nad poziomem morza). W obu punktach 5a i 5b wymienione obszary są tak samo oznaczone literami „a”, „b”, „c”, „d” i „e” lub opisane jako: „pawilon parkowy”, „oficyna przy ul. Wajdeloty 13a”, „dwór przy ul. Wajdeloty 13”, „pierzeja ul. Wajdeloty”, „pierzeja ul. Grażyny”, „pozostałe budynki”.

Ad. mapa topograficzna – zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym część graficzną miejscowego planu zagospodarowania sporządza się w skali 1:1000 z wykorzystaniem kopii map zasadniczych, w projekcie planu nie przedstawia się dodatkowej mapy topograficznej w celu przybliżenia różnic wysokości.

Ad. negatywny wpływ na krajobraz okolicy – jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 8.

12.2. *Biorąc pod uwagę wysokość nad poziomem morza na poziomie od 13,1 m n.p.m. do 16,3 m n.p.m. należy zauważyć, iż nowo powstałe budynki mogą zasłonić te istniejące, co może powodować niezgodność stanu faktycznego z przepisami prawa budowlanego w przedmiocie przesłaniania, zacieniania oraz warunków przeciwpożarowych, co należałoby zawrzeć w planie.*

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

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 5.2. i 10.5 (ad. drogi pożarowe)

12.3. *Poprzedni plan zagospodarowania przestrzennego określał, że wysokość budowli nie może przekroczyć 27m n.p.m. – zwiększenie wysokości budynku o 2,5m do 19m wysokości a także biorąc pod uwagę średnią wysokość podłoża na poziomie 13m n.p.m. wskazuje, iż faktyczna maksymalna wysokość budynku będzie wynosić więcej niż wskazują zawarte w planie założenia.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona**

Uzasadnienie: przeprowadzone zostaną ponowne analizy parametrów zabudowy w kierunku ich weryfikacji (obniżenie wysokości budynków).

12.4. *Nie ma wskazanego maksymalnego poziomu intensywności zabudowy w obszarze 003-M/U32 (mieszkaniowo-usługowej), a minimalny jest na poziomie 1,2 – ponadto nie przedstawiono na jakiej zasadzie wskaźnik tak w obszarze usługowym, jak i mieszkalno-usługowym został obliczony oraz tego jak wpłynie to na istniejącą zabudowę.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona, nie wymaga wprowadzenia zmian do projektu planu**

Uzasadnienie:

W procedowanym planie 0716 w terenie mieszkaniowo-usługowym 001-M/U32 ustalono minimalną intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: 1,0. Natomiast intensywność maksymalna to 3,0 w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,5. W uwadze błędnie przytoczono dane z obowiązującego planu miejscowego Wrzeszcza Dolnego rejonu ulic Lelewela, Wyspiańskiego, Waryńskiego z 2005r. (nr 0703): „teren 003-M/U32” i „intensywności zabudowy minimalna 1,2”.

Odnosnie zarzutu, że nie przedstawiono zasady obliczania wskaźnika intensywności oraz tego jak wpłynie on na istniejącą zabudowę – należy wyjaśnić, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego jako akty prawa miejscowego, powinny stosować pojęcia, które są zdefiniowane w aktach prawnych wyższego rzędu – ustawach lub rozporządzeniach wykonawczych do ustaw. Wyjaśnienie pojęcia intensywności znajduje się

w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „W planie miejscowym określa się obowiązkowo: (...) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”. Brak jest w ustawie wymogu obliczania w planie wpływu intensywności zabudowy projektowanej na istniejącą zabudowę.

12.5. Zmniejszenie poziomu intensywności zabudowy do takiego stopnia, aby pozwalał on na użytkowanie miejsc parkingowych nowym mieszkańcom. Zakładana liczba 100 mieszkań na obszarach oznaczonych jako „b” „d” oraz „e” a także 80 mieszkań mających powstać na terenie będącym własnością spółki START może okazać się zbyt duża mając na uwadze niemożność zapewnienia wystarczającej liczby miejsc parkingowych.

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

Uzasadnienie:

W uwadze błędnie interpretuje się informację przytoczoną w trakcie dyskusji publicznej twierdząc, że na terenie powstanie w sumie ok. 180 mieszkań. Na dyskusji publicznej poinformowano uczestników, że „przy zachowaniu budynku usługowego w zachodniej części, na obszarach „b”, „d” i „e” szacunkowo może powstać ok. 100 mieszkań”. Z kolei po następnym pytaniu dodano, że na samym terenie własności spółki START może powstać ok. 80 mieszkań. Należy podkreślić, że do spółki START Nieruchomości należy cały teren „b” i niemal cały „d”, tak więc szacunkowo liczba mieszkań wyniesie 100 (a nie 180), w szczególności:

- w obszarach „b” i „d” (START) – ok. 80 mieszkań,
- w obszarze „e” – (wynikowo) ok. 20 mieszkań.

Nowa zabudowa musi spełnić wszystkie wymogi, wskaźnik i parametry zawarte w planie miejscowym, łącznie ze wskaźnikiem określającym liczbę miejsc postojowych. W przypadku niemożności zapewnienia wystarczającej liczby miejsc parkingowych na terenie inwestycji (np. w projektowanym garażu podziemnym i/lub na parkingu terenowym) inwestor będzie musiał ograniczyć liczbę mieszkań, czyli powierzchnię użytkową i całkowitą inwestycji, tym samym intensywność zabudowy zmniejszy się.

12.6. W opinii miejskiej komisji urbanistyczno – architektonicznej zdawkowo napisano, iż „komisja pozytywnie zaopiniowała przedstawiony projekt mapy” – należy zauważyć, iż odbyło się to bez odniesienia się do kwestii architektoniczno-urbanizacyjnych takich jak wpływ mogącej powstać nowej zabudowy na istniejący porządek urbanizacyjny - możliwość zasłonięcia fasad budynków, kwestia odległości pomiędzy nową a starą zabudową – rodzi konieczność szerszego odniesienia się komisji do przedstawionego planu.

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

Uzasadnienie:

Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż odnosi się do opinii miejskiej komisji urbanistyczno–architektonicznej (dalej „MKUA”) i nie kwestionuje ustaleń przyjętych w projekcie planu. Projekt planu jest szczegółowo przedstawiany na posiedzeniu MKUA z omówieniem parametrów urbanistyczno-architektonicznych i oddziaływania ustaleń planu na sąsiednią zabudowę. Komisja po zapoznaniu się z planem, zadaje pytania a po dyskusji następuje głosowanie, którego wynik przekłada się na stanowisko MKUA w formie opinii.

12.7. Obniżenie maksymalnej dopuszczalnej wysokości, aby zminimalizować ryzyko ewentualnego osunięcia się nowo powstałego budynku w przypadku wystąpienia wód opadowych z istniejących koryt (konieczność zasięgnięcia informacji o profilu hydrologicznym w celu wykazania faktycznego wpływu cieków wodnych i ich oddziaływania na konstrukcje mogących tam powstać nieruchomości).

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona**

Uzasadnienie: przeprowadzone zostaną ponowne analizy parametrów zabudowy w kierunku ich weryfikacji (obniżenie wysokości budynków).

13. Osoba fizyczna, data wpływu 04.10.2022r. (L.dz. 3727/102022):

13.1. Przywrócenie dawnej pływalni „Start” oraz zachowanie centrum Joga Park, ewentualnie zapewnienie alternatywy dla wyżej wymienionych placówek. Dostępność basenów w Gdańsku jest mocno ograniczona, ponadto zrezygnowano z obiecannej pływalni dla Dolnego Wrzeszcza. Miejsce (Joga Park) jest dobrze skomunikowane, jest bardzo popularne i potrzebne, ma bogatą ofertę zajęć, jest miejscem spotkań ludzi.

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

Uzasadnienie:

Miejscowy plan ustala zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla realizacji nowych inwestycji. Natomiast plan nie decyduje o czasie realizacji takiej zabudowy, o zmianach funkcji, przebudowie bądź rozbiórce istniejących obiektów. Ustalona w planie funkcja mieszkaniowo-usługowa umożliwia dalsze funkcjonowanie centrum sportowego. Decyzja o pozostawieniu centrum sportowego Joga Park należy wyłącznie do właściciela obiektu.

13.2. „Dziki parking” – duże obłożenie świadczy o potrzebie parkingu. Tłumaczenie: „Polityka miasta dąży w kierunku (...) ograniczenia liczby samochodów w mieście” leży w sprzeczności z faktem przekształcania obszaru usługowego na mieszkaniowo-usługowy, co w znacznym stopniu zwiększy ilość aut na pobliskich ulicach.

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

Uzasadnienie:

Plan miejscowy nie wyklucza możliwości powstania urządnego parkingu pomiędzy budynkami przy ul. Grażyny 8 i 10 – taka funkcja jest możliwa w terenie funkcyjnym 001-M/U32 (teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej). Projekt techniczny parkingu będzie musiał przede wszystkim uwzględnić zapisy mpzp dotyczące zapewnienia dojazdu do podwórza zabudowy sąsiadującej z terenem planu od strony północnej (przy ulicy Grażyny 5a, 5b, 6, 7 i 8) oraz do zaplecza budynków Wajdeloty 11 oraz Grażyny 10. Kolejną sprawą jest rozmieszczenie miejsc postojowych z drogą manewrową a także warunki techniczne (np. obecność sieci podziemnych, sposób odprowadzenia wód z parkingu, rodzaj nawierzchni).

Odnośnie polityki dążenia w mieście do ograniczenia liczby samochodów – nie polega ona na ograniczaniu inwestycji mieszkaniowych, ale na szeregu działaniach w innych obszarach mobilności – np. na zachęcaniu mieszkańców do rezygnacji z samochodu na rzecz transportu publicznego czy jazdy rowerem.

13.3. Budowanie osiedla mieszkaniowego na obszarze planu przekreśla zamiysł zrobienia z ulicy Wajdeloty deptaka, wyłączanego z ruchu ulicznego (byłoby to działanie miasta na rzecz czystszoego środowiska, równocześnie wspierające aspekt społeczny).

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

Uzasadnienie:

Obsługa terenu ewentualnej inwestycji mieszkaniowej zdefiniowana została w planie zarówno od ulicy Wajdeloty jak i od ulicy Grażyny. Pomysł przekształcenia ulicy Wajdeloty w deptak jest możliwy przy zapisach procedowanego planu – nowa zabudowa mieszkaniowa może zostać obsługiwana od ulicy Grażyny lub przy zastosowaniu odpowiedniej organizacji ruchu (kompetencje Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni) dopuszczona jedynie w niezbędnym zakresie dla mieszkańców okolicznej zabudowy. Należy zauważyć, że ulica Wajdeloty po rewitalizacji już ma charakter zbliżony do deptaka (jednokierunkowy ruch, zmodernizowane wyposażenie ulicy).

13.4. Osiedle mieszkaniowe budowane na nową betonową manierę zaburzy harmonię okolicy ulicy Wajdeloty (jako miejsca przyjaznego mieszkańcom, z klimatem, knajpkami, spędzanie czasu na świeżym powietrzu, spaceru wśród starych kamienic).

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

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 8.

Nowa zabudowa poprzez szereg regulacji zawartych w projekcie planu wpisze się w charakter dzielnicy nawiązując do istniejącej zabudowy ul. Wajdeloty. Plan zawiera szereg ustaleń dotyczących estetyki budynków. Przede wszystkim są to regulacje w zakresie kolorystyki elewacji i dachów. Poza tym plan wprowadza pierzeje eksponowane od strony ul. Wajdeloty i Grażyny, gdzie należy zastosować wysokiej jakości materiały do zewnętrznego wykończenia elewacji. W pierzei ul. Wajdeloty plan ustala front usługowy, co może przyczynić się do powstania nowych lokali usługowych i uatrakcyjnienia ulicy. Wymagany w planie element architektoniczny (akcent kompozycyjny) w południowo-zachodnim narożniku zabudowy w pierzei ul. Wajdeloty, nawiązujący do narożnika kamienicy przy ul. Wajdeloty 11, pozytywnie wpisze się w zabytkowe otoczenie.

13.5. *Dopuszczalna wysokość na obszarze działki 003-M/U32 oraz 002-U33 znacznie przekracza np. trzykondygnacyjną zabudowę ulicy Grażyny - w dużym stopniu zaburzy to architektoniczną harmonię tej części dzielnicy.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona**

Uzasadnienie: Przeprowadzone zostaną ponowne analizy parametrów zabudowy w kierunku ich weryfikacji (obniżenie wysokości budynków).

W uwadze błędnie wymieniono teren „003-M/U32” oraz „002-U33” ponieważ są to numery terenów z obowiązującego planu miejscowego Wrzeszcza Dolnego rejonu ulic Lelewela, Wyspiańskiego, Waryńskiego (nr 0703). Mppz nr 0716 zawiera tylko teren 001-M/U32.

14. Osoba fizyczna, data wpływu 04.10.2022r. (L.dz. 3728/102022):

14.1. *Zmniejszenie wysokości planowanych nowych budynków w celu zrównania z wysokością kamienic na ulicy Grażyny. Budynki powinny mieć dwuspadzisty dach, który wpasowałby się do architektury Dolnego Wrzeszcza.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona**

Uzasadnienie:

Ad. zmniejszenie wysokości – przeprowadzone zostaną ponowne analizy parametrów zabudowy w kierunku ich weryfikacji (obniżenie wysokości budynków).

Ad. dwuspadzisty dach wpasowany do architektury Dolnego Wrzeszcza – plan dla poszczególnych obszarów i budynków ustala w większości kształt dachu nawiązujący do otoczenia. Kolejno: dla historycznego Dworu, pawilonu i ew. odtworzonej oficyny – dach zgodny z kształtem historycznym, dla zabudowy pierzejowej ul. Grażyny i Wajdeloty – dachy dwuspadowe analogiczne jak w budynkach w danej pierzei, dla pozostałej zabudowy – dach stromy w charakterze dachów historycznych w sąsiedztwie, z lukarnami o tradycyjnej formie.

14.2. *Zwiększenie odstępu budynku od szpaleru lip, aby nie uszkodzić drzew przy budowie oraz aby mogły dalej w spokoju sobie rosnąć tak jak dotychczas.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona**

Uzasadnienie: przeprowadzone zostaną ponowne analizy linii zabudowy w kierunku ich weryfikacji (odsunięcia od istniejącego szpaleru drzew).

14.3. *Nie likwidować parkingu na ul. Grażyny tylko poprawić jego stan. Wyrzucić dotychczasowe płyty i wymienić na plastikowe kratki parkingowe, które podczas deszczu będą chłonać opady do ziemi a nie zalewać piwnice okolicznym mieszkańcom. Wokół parkingu dodatkowo posadzić drzewa, które będą filtrowały powietrze oraz dawały cień i schronienie ptakom. Warto również wybudować wiaty śmietnikowe, które na pewno przydałyby się okolicznym mieszkańcom i zwiększyłyby estetykę tego miejsca.*

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

Uzasadnienie:

Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż nie dotyczy ustaleń planu. Uwaga zawiera szereg postulatów do ewentualnego projektu budowlanego parkingu – jak uzasadnienie rozstrzygnięcia w uwadze w pkt 9.2.

Projekt planu umożliwia zachowanie dotychczasowej funkcji parkingu do czasu docelowego zagospodarowania – zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”.

14.4. *Otwarcie koryta Potoku Strzyży, dzięki czemu przy ulewnych deszczach, woda spływałaby do kanału. Przy okazji otwarcie kanału zwiększy wilgotność powietrza.*

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

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 10.2.

15. Osoba fizyczna, data wpływu 04.10.2022r. (L.dz. 3729/102022):

15.1. *Wniosek o niezabudowywanie terenu miejskiego przy ul. Grażyny między nr 8 i 10. Jest to najniższy punkt na całej ulicy - plac ten wchłania sporą ilość wody deszczowej. Gdy ten teren zostanie zabudowany woda będzie wlewać się do piwnic i mieszkań. Czy w planie przewidziane jest skuteczniejsze odprowadzanie deszczówki w tym miejscu? Nowe budynki będą stawiane z uwzględnieniem sytuacji powodziowej, ale co z istniejącymi budynkami, regularnie podtapianymi przez ulewne deszcze?*

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

Uzasadnienie:

Na terenie 001-M/U32 mpzp zawiera wymagania dot. gospodarowania wodami opadowymi – należy je zagospodarować na terenie lub odprowadzić do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem, iż teren położony jest w zlewni potoku Strzyża i należy zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych jak w stanie istniejącym, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,6. Plan ustala także minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 20% co będzie sprzyjać lokalnej retencji. W planie znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie należy zapewnić swobodny przepływ wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% potoku Strzyża. W przypadku pojawienia się nowej zabudowy w pierzei ul. Grażyny musi ona zapewnić swobodny przepływ wód powodziowych. W tym celu w planie, w obszarze „d” i „e”, wprowadzono zapis o konieczności sytuowania kondygnacji nadziemnych na podporach zapewniających swobodny przepływ i odprowadzenie wód wezbraniowych. Dodatkowo strop pod pierwszą kondygnacją nadziemną w ww. obszarach musi być w całości zlokalizowany powyżej poziomu wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% potoku Strzyża.

15.2. *Zły stan techniczny budynku Grażyny 8 (nie remontowany, pęknięcia ścian) – budynek nie wytrzyma robót budowlanych toczących się w jego bezpośrednim sąsiedztwie.*

Czy przed rozpoczęciem budowy Miasto zamierza najpierw przeprowadzić gruntowny remont budynku i zabezpieczyć go przed zawaleniem i poważnymi uszkodzeniami? Jest to zabytek chroniony prawem, o który trzeba dbać w pierwszej kolejności. Czy w przypadku nieremontowana naszej kamienicy Miasto przed rozpoczęciem budowy zagwarantuje mieszkańcom mieszkania zastępcze na ten czas?

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

Uzasadnienie:

Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż dotyczy budynku przy ul. Grażyny 8, zlokalizowanego wprawdzie w bezpośrednim sąsiedztwie planu, ale poza jego granicami – tym samym nie dotyczy ustaleń planu.

Odnosnie robót budowlanych - jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia w uwadze w pkt 2.2.

15.3. *Śmietniki - mają zostać zlikwidowane i nikt nie wie, gdzie mają znajdować się nowe - dlaczego w planie nie zaznaczono nowych lokalizacji altan śmietnikowych zaproponowanych przez Miasto? Gdzie mają znajdować się śmietniki? Nikt nie ma zamiaru mieć śmietników pod oknami, zaśmiecona zostanie cała ulica, bo ludzie będą wyrzucać śmieci byle gdzie, a zimą palić nimi w piecu.*

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

Uzasadnienie: uwaga bezprzedmiotowa, uzasadnienie rozstrzygnięcia jak w uwadze w pkt 2.1.

16. Osoba fizyczna, data wpływu 04.10.2022r. (L.dz. 3730/102022):

16.1. *Głównym tematem w kontekście zmian na ulicach Grażyny i Wajdeloty powinien być remont starej, rozpadającej się nawierzchni ulicy i ciągu pieszego ulicy Grażyny – całej ulicy a nie tylko fragmentu bezpośredniego otoczenia nowopowstałej kamienicy Grażyny 9.*

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

Uzasadnienie:

Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego co do zasady nie ustalają harmonogramów remontów ulic w mieście. Uwaga nie kwestionuje ustaleń planu.

16.2. *Likwidacja placu na rzecz zabudowy mieszkalno-usługowej z jednoczesnym usunięciem miejsc postojowych oraz PGO, bez podania propozycji dogodnego dla mieszkańców rozwiązania (brak jest swobodnego dojazdu i dojścia do innych podwórek, brak SPO na ulicy). Uchwała powinna umożliwić korzystanie z tego terenu w sposób uporządkowany, bezpieczny, powinna sytuację polepszyć.*

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

Uzasadnienie: uwaga bezprzedmiotowa, uzasadnienie rozstrzygnięcia jak w uwadze w pkt 2.1. i 14.3.

16.3. *Brak pomysłu na zazielenienie terenu w porównaniu z ilością zabetonowanej przestrzeni. Na spotkaniach z władzami miasta wnioskowano o stworzenie zielonego skweru z wybiegiem dla psów, natomiast plan likwiduje ostatnie drzewa na tym terenie. Propozycja - zielona przestrzeń łącząca ulicę Grażyny z Parkiem Kuźniczki jako sensowne rozwiązanie problemu deficytu zieleni i wzbogacenie retencji na tym terenie.*

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

Uzasadnienie:

Zapisy mpzp w terenie o funkcji mieszkaniowo-usługowej (001-M/U32) nie zabraniają realizowania innych funkcji – tzw. uzupełniających, czyli np. terenów zielonych lub rekreacyjnych (np. skwer z placem zabaw, wybieg dla psów). Decyzję o sposobie zagospodarowania podejmuje właściciel terenu.

Odnosnie zarzutu, że „plan likwiduje ostatnie drzewa na terenie” – należy podkreślić, że plan nie nakazuje likwidacji drzew w granicach planu. Większość drzew w obrębie planu została wyznaczona do ochrony, plan nakazuje także utrzymać i uzupełnić dwa szpalery drzew. Ewentualna wycinka drzew (nie wyznaczonych w planie do ochrony) musi odbyć się na podstawie przepisów dotyczących ochrony przyrody a ewentualne nasadzenia drzew na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta Gdańska w sprawie określenia szczegółowych warunków obliczania liczby i powierzchni nasadzeń zastępczych na terenie Gminy Miasta Gdańska.

17. Osoba fizyczna, data wpływu 04.10.2022r. (L.dz. 3732/102022):

17.1. *W części terenu 001-M/U32 (pomiędzy Parkiem Kuźniczki a granicą obszarów wpisanych do rejestru zabytków) maksymalna wysokość zabudowy wraz z niezbędną infrastrukturą (m.in. instalacją wentylacyjno - klimatyzacyjną) powinna pozostać na niezmiennym poziomie - dotyczy w szczególności budynku „Centrum Kuźniczki”.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona**

Uzasadnienie: Przeprowadzone zostaną ponowne analizy parametrów zabudowy w kierunku ich weryfikacji (obniżenie wysokości budynków).

17.2. *W części terenu 001-M/U32 (pomiędzy ulicą Grażyny a granicą obszarów wpisanych do rejestru zabytków) maksymalna wysokość zabudowy powinna być nie wyższa niż 15m, analogicznie jak Dwór Kuźniczki i pierzeja Wajdeloty.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona**

Uzasadnienie: Przeprowadzone zostaną ponowne analizy parametrów zabudowy w kierunku ich weryfikacji (obniżenie wysokości budynków).

17.3. *Na obszarze przylegającym do ul. Grażyny zapewnić większą ilość ogólnodostępnych miejsc parkingowych (np. parking wielopoziomowy).*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona, nie wymaga wprowadzenia zmian do projektu planu**

Uzasadnienie:

Zapis planu (§ 9 ust. 3 pkt 2) w brzmieniu: „dopuszcza się parkingi i/lub garaże dla samochodów osobowych, inne niż na potrzeby inwestycji, za wyjątkiem obiektów, o których mowa w ust. 4 pkt 8 [wolnostojące garaże boksowe], z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3 [zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków w pierzei ulic Wajdeloty i Grażyny, z wyłączeniem zjazdów do garaży podziemnych]” – umożliwia lokalizację parkingu wielopoziomowego.

17.4. *Na granicy z terenem działki 351/3 obręb 42 przewidzieć dodatkowe nasadzenia smukłych i wysokich drzew o docelowej wysokości 10-12m (np. klon pospolity „Columnare”, grab pospolity „Fastigiata”, buk pospolity „Dawycy”).*

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

Uzasadnienie:

Ad. szpaler drzew – jak w uzasadnieniu rozpatrzenia uwagi w pkt 10.11.

Ponadto miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ustala gatunków drzew do nasadzeń na terenie planu, wybór gatunków drzew odbywa się w etapie inwestycyjnym.

II. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Dolny rejon ulic Wajdeloty i Grażyny w mieście Gdańsku wyłożony był po raz drugi do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 17.04.2023 r. do 17.05.2023 r.

W ustawowym terminie tj. do dnia 31.05.2023 r. do projektu planu wniesiono w 6 pismach 19 uwag:

1. Osoba fizyczna, data wpływu 31.05.2023 r. (L.dz. 2773/052023):

1.1. Zwiększony ruch samochodowy z osiedla będzie działał negatywnie na rozwój ulicy Wajdeloty jako wizytówki dzielnicy. Proponuje zagospodarowanie tego obszaru wyłącznie pod usługi oraz teren rekreacyjny, zamiast budownictwa mieszkaniowego. Alternatywnie, zamiast wybudowania osiedla na 100 mieszkań, można zbudować kameralne budynki typu willowego w połączeniu z terenem rekreacyjnym (przywołany przykład zabudowy z ul. Polanki 57).

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

Uzasadnienie:

Rejon ul. Wajdeloty w Dolnym Wrzeszczu to obszar, który w latach 2009-2015 był objęty programem rewitalizacji. Działania zapoczątkowane rewitalizacją wymagają zmian przestrzennych w kierunku dopuszczenia nowej zabudowy mieszkaniowej, dzięki której w dzielnicy pojawią się nowi mieszkańcy. Nowi mieszkańcy będą korzystać z lokali usługowych przy ul. Wajdeloty i w ten sposób wspierać rozwój ulicy i dzielnicy. Możliwość dotarcia pieszego z miejsca zamieszkania do pobliskich usług w dużym stopniu ogranicza ruch samochodowy w myśl idei miasta 15 minutowego. Tak więc dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami na obszarze planu (jeden z głównych celów planu) wpisuje się w politykę miasta, polegającą na dogłęszczaniu miasta w wykształconych strukturach urbanistycznych (rozwój do wewnątrz oraz stworzenie zwartej, kompaktowej przestrzeni miejskiej).

Celem przystąpienia do sporządzania planu było dopuszczenie funkcji mieszkaniowej jako uzupełnienie zabudowy usługowej (obecnej w planie dotychczas obowiązującym). Taki cel został przedstawiony radnym miasta, którzy na sesji Rady Miasta podjęli uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu. Na etapie przystąpienia do planu nie zakładano przekształcenia tego obszaru w kierunku rekreacyjnym. Należy pamiętać, że ustalenie w planie na terenie prywatnym funkcji celu publicznego (a jest nim proponowana w uwadze funkcja rekreacyjna – zieleń parkowa) skutkuje roszczeniem odszkodowawczym właściciela nieruchomości. W takim przypadku, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, właściciel może wystąpić do gminy o wykup terenu i odszkodowanie. Mając na względzie poprawę warunków życia w mieście plan rezerwuje w swoich granicach miejsce na ogólnodostępną zieleń dla mieszkańców dzielnicy – jest to teren na rogu ul. Wajdeloty, na gminnej działce naprzeciw Dworu Kuźniczki (w planie teren 002-ZP62 o funkcji miejskiej zieleni urządzonej). Obowiązujący plan zakłada w tym miejscu funkcję usługową. Kilka lat temu na przedmiotowej działce urządzono skwer i procedowany plan miejscowy sankcjonuje to zagospodarowanie. W ten sposób projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni, ustalenie funkcji celu publicznego na działce gminnej nie spowoduje skutków odszkodowawczych.

Pod względem ograniczenia ruchu samochodowego i dostępności miejsc do parkowania w tym obszarze bardziej korzystnym jest funkcja mieszkaniowa. Omawiany obszar znajduje się w strefie B (strefa tzw. ograniczonego parkowania wyznaczona w studium). Dla funkcji mieszkaniowej plan wymaga min. 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie, przy czym wszystkie miejsca będą musiały zostać zrealizowane na działce objętej inwestycją. Natomiast dla funkcji usługowych w strefie B wyznacza się wskaźniki maksymalne. Oznacza to, że w skrajnym przypadku teren wyłącznie usługowy mógłby nie mieć żadnego miejsca postojowego. Wtedy osoby korzystające z usług w takiej inwestycji będą zmuszone parkować na miejscach ogólnodostępnych na ulicach.

Odnosnie przytoczonego w uwadze propozycji zabudowy w typie wolnostojącej willi miejskiej należy zauważyć, że obszar Wrzeszcza Dolnego ma inny architektoniczny charakter, przeważa tu zwarta zabudowa pierzejowa. Ustalenia planu dotyczące typu i parametrów zabudowy uzyskały pozytywne uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

1.2. Brak zapisów w planie o ogólnodostępnych terenach rekreacyjnych wokół nowych budynków. Osoba składająca uwagę uważa, że postanowienia uchwały krajobrazowej nie są wystarczającym gwarantem

ogólnodostępności. W planie powinno być ustalenie obligatoryjnych, ogólnodostępnych powiązań pieszych – w szczególności utworzenie ogólnodostępnego chodnika pomiędzy Parkiem Kuźniczki a ulicą Grażyny (pomiędzy budynkami Kilińskiego 3, 5 a terenem basenu, wzdłuż budynku D).

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

Uzasadnienie:

Celem przystąpienia do sporządzania planu było dopuszczenie funkcji mieszkaniowej jako uzupełnienie zabudowy usługowej a nie przekształcenie tego obszaru w teren rekreacyjny – jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 1.1.

Odnosnie konieczności zapewnienia mieszkańcom ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych w mieście należy zauważyć, że w bezpośrednim sąsiedztwie planu znajduje się ogólnodostępny Park Kuźniczki, dodatkowo w planie usankcjonowano istniejący zielony skwer na rogu ul. Wajdeloty jako teren miejskiej zieleni urządzonej (teren 002–ZP62).

W Gdańsku każda nowa inwestycja musi respektować zapisy Uchwały krajobrazowej. Uchwała ta zakazuje realizacji ogrodzeń na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tak aby przestrzeń wokół budynków służyła wszystkim. W takiej zabudowie ogrodzenia można stosować jedynie w kilku określonych przypadkach (ogrodzenia o wysokości nie większej niż 1,5 m wokół przedogródków wydzielonych dla lokali w parterze, ogrodzenia bezpośrednio otaczające place zabaw lub wybiegi dla psów, ogrodzenia na nieruchomościach znajdujących się bezpośrednio pomiędzy nieruchomościami z ogrodzeniami zabytkowymi oraz w linii historycznej zabudowy lub w linii historycznej ogrodzeń).

Co do zasady ciągu piesze ustalone w planach powinny stanowić kontynuację ciągów istniejących na terenach wokół planu, ewentualnie łączyć ogólnodostępne, publiczne przestrzenie w planie bądź poza obszarem planu (np. ulice, publiczne ciągi piesze lub pieszo-jezdne, ogólnodostępne tereny zielone, sportu itp.). Podana w uwadze propozycja trasy ciągu pieszego pomiędzy Parkiem a ul. Grażyny jest możliwa do realizacji, ustalenia planu nie ograniczają inwestora w tym zakresie. Na etapie analiz do planu zadecydowano, że obligatoryjne ustalenie ciągu pieszego w tak niewielkim kwartale zabudowy nie jest konieczne. Plan jedynie zaleca w terenie 001-M/U32 utworzenie połączenia pieszego pomiędzy Parkiem Kuźniczki a ulicą Grażyny, bez wyznaczenia dokładnej lokalizacji takiego ciągu.

1.3. Budynki „b” i „d” znajdują się w bezpośredniej bliskości zabytkowego szpaleru lip, takie usytuowanie bezpośrednio zagrazi szpalerowi. Wymiary budynków mogłyby zostać dostosowane w taki sposób, aby w bezpośredniej bliskości szpaleru zostało więcej miejsca na teren rekreacyjny, co pozytywnie wpłynie na środowisko.

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

Uzasadnienie:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwag (po pierwszym wyłożeniu planu do publicznego wglądu) w projekcie planu przesunięto nieprzekraczalną linię zabudowy po wschodniej stronie obszaru ozn. „b”. W wyniku przesunięcia linii o 2,5 metra w kierunku zachodnim nieprzekraczalna linia zabudowy znajduje się obecnie w odległości od ok. 7 do 8 metrów od istniejących drzew. Zauważyć należy, że odsunięta w ten sposób linia zabudowy nieomal pokrywa się z obecną ścianą budynku dawnego basenu Start, tak więc system korzeniowy drzew może pozostać w obecnym stanie. W tekście planu zamieszczono odpowiednie zapisy wskazujące na sposób ochrony tych drzew i szpalerów, w brzmieniu: „drzewa do zachowania jak na rysunku planu – wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej roślinności” (§ 9 ust. 11 pkt 1).

Prace budowlane w pobliżu systemu korzeniowego drzew wymagają przyjęcia odpowiedniej technologii na etapie wykonawczym. Dobrym przykładem zrealizowania zabudowy tuż obok dużych drzew jest budynek usługowy w zachodniej części obszaru planu, obok Parku Kuźniczki. Zachowany szpaler drzew rośnie ok. 3 do 3,5 metrów od ściany zrealizowanego budynku, drzewa te są w dobrej kondycji.

Odnosnie zwiększenia terenów rekreacyjnych – odsunięcie linii zabudowy od szpaleru zwiększyło obszar, który docelowo może być terenem rekreacyjnym przy budynkach.

2. Osoba fizyczna, data wpływu 31.05.2023 r. (L.dz. 2775/052023):

Nie zgadza się na likwidację basenu w dzielnicy Wrzeszcz Dolny – argumentując, że mieszkańcy mają bardzo ograniczony dostęp do nauki pływania, jest bardzo mało szkółek pływackich, długo czeka się na miejsce na

basenie. Na przestrzeni ostatnich lat wybudowano 3 ogromne osiedla (Garnizon, Browar, Zajezdnia), przybyło wielu mieszkańców i ogromna ilość samochodów. Mieszkańcom obiecywano rewitalizację basenu „Start” i dostęp do „nieprywatnej” pływalni. Zgłasza prośbę o choć jeden basen dla mieszkańców.

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

Uzasadnienie:

Plan miejscowy w swoich zapisach „nie likwiduje basenu” – przeciwnie, w swoich ustaleniach dla terenu 001M/U32, dopuszcza funkcję mieszkaniowo-usługową. Tak więc istniejący basen może tu nadal funkcjonować. Należy zauważyć, że baseny komercyjne funkcjonują w określonej sytuacji ekonomiczno-gospodarczej, która ma istotny wpływ na decyzje właścicielskie w zakresie utrzymania bądź nie danego obiektu.

Dlatego Gmina Miasta Gdańska sukcesywnie rozwija sieć basenów miejskich, bardziej dostępnych dla mieszkańców, zlokalizowanych najczęściej przy szkołach publicznych. Gdański Ośrodek Sportu obecnie ma w swojej ofercie 4 baseny ze sprzedażą biletów online. W Gdańsku jest też 8 pływalni przyszkolnych realizujących lekcje pływania dla uczniów (źródło: <https://plywalniedansk.pl>).

W najbliższych latach planuje się budowę basenu w Brzeźnie przy ul. Krasickiego, obok Zespołu Szkół nr 10 (inwestycję prowadzi DRMG). Trwają też przygotowania do realizacji basenu na skrzyżowaniu ulic Legionów i Kościuszki (inwestycję przeprowadzi spółka Międzynarodowe Targi Gdańskie). Te dwa obiekty mogą służyć również mieszkańcom Wrzeszcza.

3. Osoba fizyczna, data wpływu 31.05.2023 r. (L.dz. 2786/052023):

3.1. Plan nie uwzględnia bardzo wysokiej lipy jako drzewa do zachowania, chociaż plan chce w tym miejscu otworzyć szpaler lip i zachować istniejącą zieleń. Dodatkowo maksymalna linia zabudowy budynku „d” nachodzi na planowany szpaler lip, co skończy się wycinką drzewa.

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

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nakazuje utrzymanie i uzupełnienie dwóch szpalerów zaznaczonych na rysunku planu. Są one tworzone przez zespół okazałych lip i prawdopodobnie stanowią pozostałość kompozycji parkowej przy dworze Kuźniczki. Mając na uwadze zachowanie pozostałości po historycznym założeniu parkowym plan wskazuje do zachowania najcenniejsze i najstarsze egzemplarze drzew. Lipa wskazana w uwadze jest zdecydowanie młodszym drzewem. Niemniej jednak plan nakazuje konieczność przedłużenia szpalera drzew do nieprzekraczalnej linii zabudowy, co może zostać zrealizowane z wykorzystaniem lipy wskazanej w treści złożonej uwagi. Należy zwrócić jednocześnie uwagę, że fakt nakładania się na siebie, w rysunku planu, oznaczenia graficznego szpalera i nieprzekraczalnej linii zabudowy nie oznacza wycinki przedmiotowego drzewa. Symbol oznaczający szpaler to ciąg okręgów wyznaczających linię drzew a nie dosłowne odwzorowanie koron poszczególnych egzemplarzy.

3.2. Względem wersji z 2022 rysunek planu nadal nie uwzględnia wierzby białej do zachowania, chociaż zostało to uwzględnione w rozpatrzeniu uwagach do planu.

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

Uzasadnienie:

Zgodnie z rozstrzygnięciem uwag (po pierwszym wyłożeniu planu) w ustaleniach planu dokonano zmian mających na celu ochronę wierzby białej rosnącej w pobliżu ul. Wajdeloty. Na rysunku planu wprowadzono nieprzekraczalne linie zabudowy w taki sposób, aby zabudowa ominęła drzewo, tym samym drzewo mogłoby być zachowane. Projekt planu ponownie skierowano do uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (PWKZ). W piśmie przewodnim do PWKZ (pismo nr BRG/ZUW/545/012023/MS z dnia 27.01.2023 r.) wyjaśniono, że zmiany w przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy wprowadzono w celu zachowania charakterystycznej wierzby zlokalizowanej przed budynkiem dawnego basenu. W odpowiedzi PWKZ (postanowienie nr ZN.5150.28.11.2017.RK/MM/APi z dnia 02.03.2023 r., data wpływu 06.03.2023 r.) odmówił uzgodnienia planu i wskazał warunek, po spełnieniu którego możliwe będzie uzgodnienie projektu planu. Warunkiem tym było cyt. „Umożliwienie kształtowania pierzei ulicy Wajdeloty zgodnie z jej historycznymi uwarunkowaniami, tj. wprowadzenia maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy na przedłużeniu wyznaczonej w projekcie planu obowiązującej linii zabudowy dla działek nr ew. 358 i 774”.

Natomiast w uzasadnieniu swojej decyzji PWKZ argumentował, że cyt. „wprowadzone zmiany w przebiegu obowiązującej linii zabudowy respektują obecne zagospodarowanie terenu (zachowanie istniejącej wierzby) ale jednocześnie uniemożliwiają w przyszłości odtworzenie historycznego zagospodarowania”. W wyniku prowadzonych rozmów PWKZ wyraził zgodę, aby na odcinku pierzei, na wysokości wierzby białej, wprowadzić nieprzekraczalną linię zabudowy (a nie obowiązującą). Taki projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie PWKZ (postanowienie nr ZN.5150.28.12.2017.RK/MM/APi z dnia 11.04.2023 r., data wpływu 14.04.2023 r.). Linia zabudowy nieprzekraczalna pozwoli na pewną dowolność w kształtowaniu pierzei obok drzewa i daje możliwość jego zachowania.

3.3. Plan oraz rysunek planu nie chroni pozostałych drzew nieoznaczonych zielonymi kółkami, czy krzewów, traktując je jakby ich nie było. Osoba składająca uwagę argumentuje przeciw wycinie drzew przytaczając przekroczenia norm poziomu benzeny, PM10 i PM 2,5 – notowane na ul. Leczkowa.

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

Uzasadnienie:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje ochroną planistyczną najcenniejsze elementy szaty roślinnej – w tym przypadku dendroflory (gatunki drzewiaste). Należy wyjaśnić, że do ochrony planistycznej kwalifikuje się wyjątkowe okazy flory: drzewa o dużym obwodzie pnia i rozłożystej, okazałej koronie, ewentualnie drzewa bardzo stare, będące pozostałością historycznych założeń parkowo-ogrodowych, czasem rzadkie lub egzotyczne gatunki drzew lub krzewów, warte ochrony.

Pozostałe egzemplarze drzew i krzewów (nie wyznaczone w planie do zachowania) są chronione zgodnie z przepisami odrębnymi. Brak ustanowienia w zapisach planu ochrony planistycznej nie oznacza zatem w żadnym wypadku, że nieobjęte nią egzemplarze drzew czy krzewów są przeznaczone do likwidacji. Usunięcie drzew i krzewów może nastąpić jedynie w trybie przewidzianym w Ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r o ochronie przyrody.

W odniesieniu do pomiarów jakości powietrza notowanych na stacji monitoringu przy ul. Leczkowa – należy zauważyć, że stacja oddalona jest o ok. 640 metrów od obszaru objętego projektem planu. W związku z tym oraz przede wszystkim ze względu na odmienny charakter zagospodarowania obszaru i sąsiedztwa stacji, pomiary te nie mogą zostać uznane za miarodajne w odniesieniu do obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Dolny rejon ulic Wajdeloty i Grażyny w mieście Gdańsku.

3.4. Maksymalna linia zabudowy budynku "b" i "d" w związku z planowaną halą garażową powinna jeszcze bardziej chronić drzewa, ponieważ wykop pod podziemny parking zniszczy ich system korzeniowy.

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

Uzasadnienie:

Ad. odsunięcie linie zabudowy od istniejących drzew, ochrona drzew – jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 1.3.

Należy dodać, że maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z definicją, nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych. Kondygnacje podziemne mogą więc być kształtowane poza tą linią, natomiast nie zwalnia to inwestora z respektowania zapisów planu dot. ochrony zieleni. Zapewnienie ochrony poszczególnych drzew wskazanych do zachowania w projekcie planu, poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych, spoczywa na podmiocie realizującym inwestycję. W przypadku zastosowania odpowiednich technik zabezpieczenia systemu korzeniowego, nie ma podstaw aby stwierdzić, że zostanie on uszkodzony.

3.5. Plan zakłada bardzo ciasną zabudowę (ok. 100 mieszkań), nie uwzględniając, że cały ruch z tej nieruchomości (potencjalnie 100 samochodów) będzie jeździć ulicą Wajdeloty (kierunek z ul. Grażyny na Wajdeloty). Obecnie tworzą się „korki” ponieważ obok jest bardzo uczęszczany szlak pieszy prowadzący przez Park Kuźniczki.

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

Uzasadnienie:

W planie dla terenu mieszkaniowo-usługowego (001-M/U32) określono dostępność drogową od ulic Wajdeloty oraz Grażyny, co jest naturalne w tak wykształconej strukturze urbanistycznej (istniejąca siatka ulic,

zwarta zabudowa pierzejowa). Omawiany obszar znajduje się w strefie B (strefa tzw. ograniczonego parkowania wyznaczona w studium z 2018 r.). Dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych plan wymaga minimum 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie, przy czym wszystkie miejsca należy zrealizować na działce objętej inwestycją.

Odnosnie obaw dot. „100 samochodów” należy zauważyć, że ruch samochodów odbywa się cyklicznie a nie ciągle, tzn. nie notuje się jednoczesnego wyjazdu wszystkich pojazdów z inwestycji. Dążenie do ograniczenia liczby samochodów nie polega na ograniczaniu inwestycji mieszkaniowych, ale na szeregu działaniach w innych obszarach mobilności – np. na zachęcaniu mieszkańców do jazdy rowerem albo rezygnacji z samochodu na rzecz transportu publicznego. Obszar planu jest doskonale obsłużony pod względem dostępu do transportu publicznego, znajduje się obok dużego węzła komunikacyjnego (PKP, PKM, SKM, autobusy, tramwaje).

Należy dodać, że dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami na obszarze planu (jeden z głównych celów planu) wpisuje się w politykę miasta, polegającą na dogęszczaniu miasta w wykształconych strukturach urbanistycznych (rozwój miasta „do wewnątrz” oraz stworzenie zwartej, kompaktowej i ekonomicznej przestrzeni miejskiej). W ten sposób realizuje się ideę miasta 15 minutowego, w którym możliwe jest szybkie piesze dotarcie do usług, a to w znacznym stopniu ogranicza ruch samochodowy.

3.6. Plan nie wytycza miejsca do składowania odpadów komunalnych, chociaż takie miejsce jest aktualnie na tym terenie (wspólnoty nie mają gdzie trzymać pojemników na śmieci). Aktualny plan doprowadzi do tego, że śmietniki zostaną przeniesione na okoliczne ulice i wejścia do kamienic.

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

Uzasadnienie:

Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż plany miejscowe nie zajmują się zagadnieniem gromadzenia odpadów i lokalizacją PGO (Punktów Gromadzenia Odpadów, czyli miejsc, do którego właściciele nieruchomości składują odpady komunalne). Lokalizacja PGO możliwa jest na każdym terenie (lub w budynku), przy czym musi być zgodna z przepisami Prawa budowlanego, zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Dodatkowo każda gmina może poprzez uchwały i zarządzenia regulować sposób gromadzenia odpadów stałych, zasady ich segregacji i odbioru poszczególnych typów odpadów.

W planie miejscowym istniejący PGO (zbiorniki podziemne i plac na kontenery) znajduje się w terenie 001-M/U32, na dz. ewid. nr 371/1 obr. 042, będącej własnością gminy Miasta Gdańsk. Plac i zbiorniki znajdują się poza liniami zabudowy, wyznaczonymi dla kondygnacji nadziemnych. Tym samym zapisy planu nie wymagają likwidacji miejsca gromadzenia odpadów. Natomiast wszelkie zmiany zagospodarowania terenu, polegające na ewentualnym przeniesieniu PGO, muszą być uzgodnione z właścicielem i zarządcą terenu (w tym z zarządcą wspólnot mieszkaniowych, które korzystają z tego PGO). Ewentualna nowa lokalizacja musi zostać zaprojektowana zgodnie z przepisami prawa budowlanego, przy czym niemożliwa jest likwidacja PGO bez zapewnienia innego usytuowania, spełniającego wszystkie zasady i przepisy.

3.7. Plan zakładał polepszenie sytuacji parkingowej w tym miejscu, natomiast skala budynku „d” odbiera ich sporo (miejsc parkingowych) okolicznym mieszkańcom. Mieszkańców nie będzie stać na wykupienie miejsc w nowobudowanych budynkach, jeśli w ogóle będzie taka możliwość. Problemy z parkowaniem są na sąsiednim osiedlu Browar Gdański, ten plan jeszcze bardziej pogorszy sytuację zaprzeczając temu po co został stworzony. Żeby spełnić cel planu, budynek „d” powinien mieć maksymalną linię zabudowy w granicach aktualnej działki basenu Start. Ochroniloby to także rosnące obok drzewa.

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

Uzasadnienie:

Na rysunku projektu planu (w terenie 001-M/U32) linie zabudowy wyznaczają obszar przeznaczony pod zabudowę. W ramach tych linii wyznaczono strefy o odmiennych parametrach urbanistycznych, obszary stref oznaczono literami od „a” do „d”. W części północnej terenu znajduje się obszar „d”, w którego obrębie znajduje się obecnie część zabudowy dawnego basenu „Start” oraz zaplecze gospodarcze tego kompleksu (podjazd do bramy ogrodzonego placu, na którym znajduje się miejsce gromadzenia odpadów). W związku z powyższym w podobszarze „d” nie znajdują się miejsca postojowe. Zatem dopuszczenie na tym terenie

zabudowy nie będzie skutkowało likwidacją miejsc postojowych wykorzystywanych przez mieszkańców. Plac użytkowany jako parking jest obok, poza liniami zabudowy.

Ad. plac wykorzystywany jako parking – jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 5.3.

Plany miejscowe nie regulują zasad dysponowania miejscami parkingowymi w budynkach więc wynajem miejsc, sprzedaż okolicznym mieszkańcom itp. jest możliwa na zasadach regulowanych odrębnymi przepisami prawa.

W planie zawarto szereg ustaleń dot. parkingów, co potencjalnie może zwiększyć ofertę parkingową w okolicy: dopuszcza się parkingi i/lub garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji (za wyjątkiem wolnostojących garaży boksowych). Ponadto zaleca się, aby zrealizować minimum 16 ogólnodostępnych miejsc do parkowania samochodów osobowych ponad sumę miejsc wynikającą z programu użytkowego wszystkich nowych inwestycji (lokalizacja miejsc na parkingach zewnętrznych i/lub w garażach).

Nawiązując do proponowanego ograniczenia zabudowy tylko do działki dawnego basenu „Start” należy zauważyć, że zachodnia część kompleksu dawnego basenu znajduje się w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako zespół dworsko parkowy „Kuźniczki” wraz z budynkiem dworu, pawilonem parkowym oraz parkiem. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w swoich postanowieniach dopuścił możliwość zainwestowania jedynie w granicach linii zabudowy określonych na rysunku projektu planu.

Ad. ochrona drzew – jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 1.3.

4. Osoba fizyczna, data wpływu 31.05.2023 r. (L.dz. 2788/052023):

4.1. Nowy budynek będzie za blisko wysokich, dorodnych lip (bliska zabudowa spowoduje uszkodzenie korzeni i drzewa obumrą). Zmiana odległości zabudowy od drzew wydaje się niewystarczająca. Prośba o zmiany w planie gdyż w okolicy jest mało zieleni, brak nasadzeń, drzewa obumierają od jemioli.

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

Uzasadnienie:

Ad. odsunięcie linie zabudowy od istniejących drzew, ochrona drzew – jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 1.3.

Odnosnie braku zieleni – szereg zapisów plan miejscowego obliuguje inwestora/właściciela terenu do zachowania (lub utworzenia) terenów zieleni. Jest to np. wymóg zachowania minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej. Poza tym plan nakazuje wprowadzanie oraz urządzenie zieleni w nawiązaniu do historycznego układu dworsko parkowego, a w północnej części tego założenia ma być zlokalizowany odkryty element wodny, nawiązujący do historycznego przebiegu Potoku Strzyża.

W celu ochrony cennych drzew na rysunku planu oznaczono takie drzewa, a także wytyczono szpalery do utrzymania i uzupełnienia. Z kolei w tekście planu zamieszczono odpowiednie zapisy wskazujące na sposób ochrony drzew i szpalerów, w brzmieniu: „drzewa do zachowania jak na rysunku planu – wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji” (§ 9 ust. 11 pkt 1), „szpalery drzew do utrzymania i uzupełnienia - jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; dopuszcza się zmianę składu gatunkowego drzewostanu, zgodną z warunkami siedliskowymi” (§ 9 ust. 11 pkt 2).

Ponadto zapisy planu stanowią, że w terenie 001-M/U32, w ramach nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obowiązkowo będzie musiała powstać tzw. rekreacyjna zieleń przydomowa z dostępem dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu. Taka przestrzeń (służąca rekreacji i wypoczynkowi) musi mieć łączną powierzchnię nie mniejszą niż 0,15 m² / 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań. Jej podstawowe cechy to zagospodarowanie zielenią minimum 40 % każdej przestrzeni oraz wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe dla różnych grup wiekowych. Dodać należy, iż zieleń ta musi mieć naturalne oświetlenie (także gdy jest zlokalizowana w kubaturze), powierzchnię co najmniej 50 m² oraz zwartą formę (szerokość minimum 5 m).

4.2. Pytanie o drzewa: wierzbę białą i lipę na tyłach basenu – dlaczego nie zostały uwzględnione w planie, czy są do wycięcia? Rozstrzygnięcie uwag po pierwszym wyłożeniu stanowiło, że drzewa te pozostaną.

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

Uzasadnienie:

Ad. wierzba biała – jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 3.2.

Ad. lipa na tyłach basenu – jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 3.1.

5. Osoba fizyczna, data wpływu 31.05.2023 r. (L.dz. 2790/052023):

5.1. Plan nie wyjaśnia co stanie się z PGO (Punktem Gromadzenia Odpadów) przy ul. Grażyny 10.

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

Uzasadnienie:

jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 3.6.

5.2. W jaki sposób zostaną rozmieszczone PGO dla poszczególnych wspólnot korzystających z tego PGO?

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

Uzasadnienie:

jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 3.6.

5.3. Plan nie wyjaśnia w jaki sposób zostaną rozlokowane samochody mieszkańców parkujących obecnie na placu w pobliżu PGO.

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

Uzasadnienie:

Plac w pobliżu PGO (pomiędzy budynkami Grażyny 8 i 10) jest własnością gminy. Jest to teren niezagospodarowany i dostępny, dlatego mieszkańcy wykorzystują go jako parking, mimo że plac dla tej funkcji nie jest przeznaczony i prawidłowo urządzony. O przyszłym sposobie wykorzystania (zagospodarowania i udostępniania) terenu decyduje właściciel. Zapisy mpzp, poza wyznaczeniem linii zabudowy dla budynków w terenie mieszkaniowo-usługowym 001-M/U32, nie zabraniają realizowania funkcji uzupełniających takich jak miejsca parkingowe, śmietniki, place zabaw, tereny zieleni itp. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego służy tylko do określania funkcji i zasad zagospodarowania na poszczególnych terenach w granicach planu. Plan miejscowy nie ustanawia terminów realizacji inwestycji, daje jedynie możliwość realizacji nowego zagospodarowania.

5.4. Dlaczego nie zwiększono odległości maksymalnej zabudowy od szpaleru drzew tak jak obiecano podczas pierwszej dyskusji publicznej?

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

Uzasadnienie:

Uwaga jest bezprzedmiotowa, ponieważ w projekcie planu (wyłożonym do publicznego wglądu od 17.04 do 17.05.2023 r.) nieprzekraczalną linię zabudowy po wschodniej stronie obszaru ozn. „b” przesunięto o 2,5 metra w kierunku zachodnim. W wyniku przesunięcia nieprzekraczalna linia zabudowy znajduje się obecnie w odległości od ok. 7 do 8 metrów od istniejących drzew.

Rozwinięcie tematu - w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 1.3.

5.5. Mieszkańcy oczekują remontu ulicy Grażyny. Kiedy i w jakim zakresie zostanie przeprowadzona modernizacja jezdni i chodników?

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

Uzasadnienie:

Uwaga jest bezprzedmiotowa, ponieważ miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ustala zakresów i terminów remontów lub modernizacji dróg. Natomiast ewentualny remont czy przebudowa ulicy musi spełnić wszystkie zapisy planu miejscowego. W omawianym planie dla ul. Grażyny (teren 004-KD80) ustalono przekrój ulicy z jedną jezdnią po (dwa pasy ruchu) oraz wyposażenie minimalne (chodniki). Teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu urbanistycznego centrum Wrzeszcza, stąd zasady ochrony polegające na zastosowaniu nawierzchni jezdni i chodników jako kamiennych (z kostki lub płyt). Chodniki muszą mieć minimum 2 metry szerokości, zieleń jest dopuszczona. Usytuowanie miejsc do

parkowania samochodów osobowych: równoległe, przy czym dopuszcza się lokalne zawężenia oraz wykorzystanie części pasa ruchu na miejsca postojowe. Z powodu położenia w obszarze zagrożonym powodzią zakazuje się na tym odcinku ulicy Grażyny lokalizacji obiektów stanowiących tradycyjne wyposażenie ulic (np.: kiosków z prasą, punktów sprzedaży biletów – w tym również na lokalizacjach tymczasowych).

6. Osoba fizyczna, data wpływu 31.05.2023 r. (L.dz. 2791/052023):

Sprzeciwia się wobec zmiany planu zagospodarowania terenu po basenie Start na funkcję mieszkaniową. Postuluje przywrócenie basenu dla mieszkańców, argumentując to tym, że w okolicy nie ma żadnego basenu, z którego mogli by korzystać mieszkańcy, a jest to najludniejsza część miasta. Zauważa, że dostępność basenów w Gdańsku jest niewystarczająca i utrudniona (bardzo krótkie terminy otwarcia basenów, brak miejsc, utrudnienia biurowe np. z zakupem karnetów, wysoka cena biletów). Dodatkowo basen Start jest zlokalizowany blisko węzła komunikacji publicznej (dworzec, SKM), tym bardziej jego utrzymanie jest konieczne i sensowne.

Osoba składająca uwagę argumentuje, że deweloper nabył działkę z basenem a nie działkę z funkcją mieszkaniową. Jego zdaniem w interesie społecznym jest potrzebny kompromis np. zmiana funkcji części terenu z usługowej na mieszkalną pod warunkiem utrzymania publicznie dostępnej pływalni na terenie.

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

Uzasadnienie:

Plan ustala, w terenie 001-M/U32 funkcję zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową intensywną (domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań) i/lub usługi. Plan nie ustala proporcji pomiędzy tymi funkcjami, więc możliwa jest realizacja zarówno powierzchni usługowych jak i mieszkalnych. Tym samym plan dopuszcza funkcjonowanie np. basenu (w obecnym kształcie lub nowego). Rodzaj funkcji usługowej, wybierany przez właściciela terenu, zależy od aktualnej sytuacji ekonomiczno-gospodarczej.

Ad. dostępność basenów w Gdańsku – jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 2.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2023 r.

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę