ROZPATRZENIE UWAG

wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Przymorze Małe w rejonie ulic Szczecińskiej i Słupskiej w mieście Gdańsku (0156)

Gdańsk, dnia 25.04.2022 roku

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Przymorze Małe w rejonie ulic Szczecińskiej i Słupskiej w mieście Gdańsku wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 21.02.2022 r. do 21.03.2022 r. W dniu 09.03.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W ustawowym terminie tj. do dnia 04.04.2022 r. do projektu planu wniesiono w 59 pismach 370 uwag:

1. **Polskie Koleje Państwowe S.A.** pismo z dnia 15.03.2022 r. (L.p. 972/032022)

   Wniosek o zmianę przeznaczenia działki ewidencyjnej nr 105/6 obręb 19 oznaczonej w projekcie mpzp jako teren 30-ZP62 – tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej na funkcję zgodną ze stanem aktualnym – teren parkingów z dopuszczeniem realizacji garaży indywidualnych. Uregulowanie statusu planistycznego stworzy szansę na poprawę ładu przestrzennego oraz estetyki przedmiotowego obszaru zgodnie z jego obecnym i przyszłym wykorzystaniem.

   Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

   Uzasadnienie:

   Obszar objęty projektem planu jest zainwestowany – dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z okresu powojennego oraz jednorodzinna i małe domy mieszkalne z I połowy XX w. Funkcje usługowe skoncentrowane są w rejonach ulic: Kołobrzeskiej (biura, banki, poczta, gastronomia, sklepy, usługi medyczne, fryzjerskie i fotograficzne), Arkońskiej (Szkoła Podstawowa nr 46 i niepubliczne przedszkole) oraz ul. Malborskiej (pawilony usługowe). Tereny zabudowane i inwestycyjne to głównie grunty prywatne oraz w niedużej części Gminy Miasta Gdańska w użytkowaniu wieczystym oraz Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym. Grunty gminne stanowią 20% procent obszaru i poza działką w rejonie ul. Malborskiej (w projekcie planu teren 05-ZP62) zagospodarowane są na cele szkolne oraz drogowe. W całym obszarze planu zajmującym powierzchnię ok. 24 ha zidentyfikowano deficyt ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej, co wpływa na brak dogodnej dostępności mieszkańców do zieleni. Najbliższy Park im. Jana Pawła II znajduje się w odległości ponad 800 m od granicy obszaru objętego projektem planu, do lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego mieszkańcy muszą pokonać dystans ok. 1 km, a do plaży - ok. 2,5 km.

W celu zapewnienia lepszych warunków zamieszkania oraz poprawy ekosystemu w mieście w projekcie planu wprowadzono następujące regulacje:

1) wprowadzono obowiązek urządzenia rekreacyjnej zieleni przydomowej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m^2/1 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej;
2) ustalono urządzenie zieleni w terenie 09-MW24 na minimum 50% powierzchni obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego „b";
3) ustalono dwa tereny: 05-ZP62, 30-ZP62 przeznaczone na miejską zieleń urządzoną ogólnodostępną.

Tereny miejskiej zielni urządzonej ogólnodostępnej ZP62 zostały ustalone w kluczowych miejscach – występowania największych deficytów dostępności pieszej mieszkańców do zieleni oraz bliskiego sąsiedztwa usług. Teren 05-ZP62 w rejonie ul. Malborskiej wyznaczono na wolnym od zabudowy terenie gminnym w sąsiedztwie istniejących pawilonów handlowych, a teren 30-ZP62 przy ul. Arkońskiej na niezabudowanym terenie Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym w sąsiedztwie szkoły, przedszkola i ciągów pieszych. Wyznaczenie ww. terenów w projekcie planu ma na celu nie tylko zniwelowanie deficytu dostępności, ale również uporządkowanie przestrzeni pod względem funkcjonalnym – zamiast parkingów powstanie teren rekreacyjno-wypoczynkowy z dużym udziałem zieleni dla mieszkańców. Zaproponowane w projekcie planu regulacje dotyczące współczynników spływu wód opadowych oraz udziału powierzchni biologicznie czynnych na terenach inwestycyjnych zapewnią ograniczanie uszczelniania terenów miejskich narażonych na ekstremalne zjawiska pogodowe.

Ponadto stworzenie zieleńca w terenie 30-ZP62 i domknięcie przestrzeni ulicy Arkońskiej od strony zachodniej w miejscu, gdzie zabudowa jest cofnięta i nie tworzy pierzei ulicy wpłynie pozytywnie na ład przestrzenny oraz estetykę obszaru. Obecnie w tym rejonie znajdują się aż trzy niezależne obszary do parkowania samochodów:

1) równoległe miejsca do parkowania samochodów w ulicy Arkońskiej;
2) ukośne miejsca do parkowania samochodów na parkingu, którego dotyczy uwaga;
3) prostopadłe miejsca do parkowania samochodów na parkingu przy budynkach o adresach Arkońska 24, 26.

Należy również dodać, że tereny wskazane na zieleń realizują postulaty mieszkańców i rady dzielnicy w zakresie „zabezpieczenia terenów ogólnodostępnych o urządzonej zieleni rekreacyjnej".

2. **Osoba fizyczna** pismo z dnia 28.03.2022 r. (L.p. 1152/032022)

Wniosek o zmianę zapisu w kartach terenów dotyczącego ochrony historycznej bryły budynku lub doprecyzowanie definicji bryły budynku w par. 2 pkt 13 uchwały. Wnioskujący twierdzi, że pojęcie „bryła budynku" wyjaśnione w par. 2 pkt 13 uchwały nie jest tożsame ze sformułowaniem „historyczna bryła budynku" występującym w kartach terenów.

Domniemywa, że „ochrona historycznej bryły" oznacza literalne jej zachowanie, a więc zakaz zmiany jest sprzeczny z zapisami dotyczącymi dopuszczonych zasad ich rozbudowy.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

W par. 2 projektu uchwały wyjaśnione zostały użyte w niej pojęcia. Zgodnie z par. 2 pkt 13 bryła budynku jest to 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.

Zapis dotyczący historycznej bryły budynku widnieje w kartach terenów zawierających budynki o wartościach kulturowych. Ma on na celu wskazanie zakresu ochrony, który odnosi się wyłącznie do historycznej części budynku bez elementów będących wynikiem późniejszych przekształceń lub nie będącymi charakterystycznymi dla chronionego zespołu zabudowy. Zgodnie z powyższym zakres ochrony budynków o wartościach kulturowych został odzwierciedlony na rysunku planu i w wielu przypadkach nie pokrywa się z obrysem budynku widniejącym na podkładzie geodezyjnym. Konstrukcja zapisów w kartach terenów jednoznacznie wskazuje zasady ochrony, które determinują elementy podlegające ochronie oraz zasady na jakich można je rozbudowywać. Zasady te są dokładnie opisane w kartach terenów oraz przedstawione w formie graficznej w załączniku nr 5 do projektu planu. Załącznik jest odzwierciedleniem zapisanych w kartach terenów ustaleń i ma na celu ich zwizualizowanie w przystępnej i łatwej w interpretacji formie graficznej. Jest wizualną podpowiedzią dla inwestora oraz poradnikiem dla projektanta ułatwiającym interpretację zapisów, będących wynikiem analiz historycznej struktury zabudowy, przekroju ulic oraz ładu przestrzennego. W układzie szczytowym główna bryła budynku może być powiększona o ryzalit lub ryzality wysunięte ze ścian bocznych elewacji oraz o dodatkową bryłę budynku lub dodatkową część budynku wysunięte ze ściany tylnej elewacji. W układzie kalenicowym główna bryła budynku może być powiększona o jednostronny ryzalit lub dodatkową część budynku wysunięte ze ściany tylnej elewacji. Tereny, których dotyczy załącznik to: 01-M22, 03-M22, 07-M22, 10-M22, 11-M22, 13-M22,14-M22, 16-M22, 17-M22, 19-M22, 20-M22, 22-M22, 25-M/U31, 26-M/U31, 28-M/U31.

Projekt planu w tym zapisy związane z ochroną historycznych brył budynków oraz zespołu zabudowy zostały uzgodnione przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Proces uzgadniania planu był długotrwały, szczegółowy i dokładnie omawiany w kwestii warunków jakie PWKZ przedstawiał. W dniu 09 grudnia 2021 r. wysłano po raz trzeci poprawiony projekt planu do PWKZ, do którego w wyznaczonym terminie 30 dni organ nie wniósł zastrzeżeń, co zgodnie z art. 25 ust.

2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest równoznaczne z uzgodnieniem projektu.

3. **Rada Dzielnicy Przymorze Małe** pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1278/042022)

3.1. *Projekt planu w zakresie planowanych rozwiązań urbanistycznych wzdłuż Kołobrzeskiej na odcinku między Słupską a Szczecińską i na styku z ulicami Słupską, Arkońską i Szczecińską narusza przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie:*

- art. 1 ust. 2 pkt 1, 2 i 4 ustawy poprzez odstąpienie od realizacji wymagań ładu przestrzennego, dbałości o zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych, realizacji wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej;

- art. 9 ust. 1 i 4 w zw. z art. 10 ust. 1 pkt 1, 2, 4, 5 ustawy poprzez naruszenie polityki przestrzeni gminy wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z 2018 r., pominięcia wiążących dla organów gminy ustaleń Studium w szczególności w związku z uwarunkowaniami dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony, stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz warunków i jakości życia mieszkańców.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

W projekcie planu kwestie dotyczące możliwości inwestowania, w tym parametrów zabudowy, były szczegółowo analizowane dla całego obszaru opracowania. Celem analizy było pogodzenie interesów właścicieli gruntów prywatnych oraz polityki miasta zmierzającej do uporządkowania i podniesienia wartości estetycznej i ekonomicznej obszaru. Punktem wyjścia dla przyjętych w projekcie planu parametrów zabudowy były walory kulturowe (założenie zespołu zabudowy z I polowy XX w.), kompozycyjno-krajobrazowe (ekspozycja z ważniejszych tras komunikacyjnych – ul. Kołobrzeskiej oraz trasy SKM) oraz walory przyrodnicze (szpalery drzew wzdłuż ulic). Dodatkową przesłanką dla przyjętych w planie ustaleń była polityka miasta, zawarta w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska" oraz oddziaływanie ulicy Kołobrzeskiej (ważnej ulicy w strukturze miasta) dla której założono wymóg wysokiej jakości architektury, uwzględniającej historyczne otoczenie. Zatem przyjęte w projekcie regulacje spełnią wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 pkt 1, 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych. W projekcie planu poza podstawowymi parametrami urbanistycznymi kształtującymi gabaryty zabudowy (wymaganych ww. ustawą), ustalono szereg szczegółowych zasad stanowiących wytyczne dla lokalizowania nowej zabudowy. Wprowadzono m. in. ograniczenie przesunięcia elewacji budynków w głąb terenu, ustalono maksymalne długości elewacji frontowych budynków oraz ograniczono lokalizację balkonów. Ponadto wprowadzono zapisy spełniające wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej wynikające

z art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy, co zostało potwierdzone na etapie uzgodnień poprzez uzgodnienie projektu planu przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Projekt planu w tym zapisy związane z ochroną historycznych brył budynków oraz zespołu zabudowy zostały uzgodnione przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Proces uzgadniania planu był długotrwały, szczegółowy i dokładnie omawiany w kwestii warunków jakie PWKZ przedstawiał. W dniu 09 grudnia 2021 r. wysłano po raz trzeci poprawiony projekt planu do PWKZ, do którego w wyznaczonym terminie 30 dni organ nie wniósł zastrzeżeń, co zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest równoznaczne z uzgodnieniem projektu.

Przyjęte w planie ustalenia nie naruszają zasad polityki przestrzennej zawartej w Studium w zakresie funkcji. Przeznaczeniem dominującym określonym w Studium dla obszaru objętego planem jest funkcja mieszkaniowa wraz z usługami podstawowymi. Zgodnie z założeniem Studium przeznaczenie dominujące nie oznacza ustalenia na danym obszarze wyłączności ani nawet konkretnego, mierzalnego udziału tytułowego przeznaczenia wśród innych przeznaczeń (np. niedominujących) występujących na tym obszarze, choć zwykle dominujące będzie przeważać ilościowo. Studium wyznacza jedynie kierunek zagospodarowania przestrzennego miasta, a nie konkretny sposób użytkowania terenu czy przebieg sieci. Przestrzeń miejska, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, powinna być wielofunkcyjna, z zastrzeżeniem jedynie eliminacji ewidentnych sytuacji konfliktowych. Ustalenie dominującego przeznaczenia obszaru oznacza wskazanie takiego jego przeznaczenia, które będzie określało główne cechy przyszłego typu i charakteru przestrzeni miejskiej, zarówno funkcjonalne (wymagania i warunki funkcjonowania), jak i fizjonomiczne (wizualne, krajobrazowe), a co za tym idzie – rolę danej części miasta w jego strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Rozwój funkcji odpowiadającej przeznaczeniu dominującemu na danym obszarze jest przez miasto preferowany i wspierany, i to ta funkcja narzuca obowiązujące standardy (np. środowiskowe, warunki obsługi transportowej, charakter zabudowy). Mogą się tam rozwijać również inne funkcje, jednak muszą one uwzględniać standardy wyznaczone przez przeznaczenie dominujące. Określenie dopuszczonych funkcji oraz sposób uwzględnienia standardów, a także doprecyzowanie lokalizacji obiektów i przebiegu sieci infrastruktury technicznej, a nawet uwzględnienie obiektów i sieci niemożliwych obecnie do przewidzenia, to zadanie należące do planów miejscowych. Plan miejscowy jest dokumentem, który uprawnia do definiowania konkretnego przeznaczenia terenu i określania warunków zabudowy oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych. Dopiero w skali planu jest uzasadnione precyzowanie polityki przestrzennej miasta dla poszczególnych działek budowlanych i nieruchomości w postaci określonego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

Dodatkowo w projekcie planu zgodnie z założeniem Studium obszar objęto strefą ochrony konserwatorskiej oraz zdefiniowano zasady ochrony zabytkowej tkanki.
Zatem zaproponowane w projekcie planu ustalenia w pełni realizują politykę miasta zawartą w Studium. Ponadto należy dodać, że umożliwienie przekształcenia obecnego

zainwestowania w pasie ul. Kołobrzeskiej nie tylko zmieni wizerunek i jakość przestrzeni ważnego korytarza komunikacyjnego, ale także poprawi jakość życia mieszkańców m.in. poprzez osłonięcie od uciążliwości hałasowych wnętrza obszaru. Podział terenów wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej na obszary, na których ustalono różne wysokości zabudowy umożliwią stworzenie pierzei ulic o różnych charakterach – wyższej wzdłuż Kołobrzeskiej i niższej na styku z zabudową historyczną. Zabieg ten ma na celu wykreowanie przejściowego buforu, który wysokościowo nawiązuje do zabudowy historycznej. Idea ochrony historycznej struktury, w myśl której zgodnie z najnowszymi standardami ochrony zabytków, podkreślane są elementy historyczne, a nową tkankę możliwą do realizacji, kreuje się w odrębny sposób. Wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej został ustalony dach płaski oraz narzucono maksymalną długość elewacji, aby nowa zabudowa tworzyła jednolity charakter, który podkreśli i jednocześnie odzieli ulicę Kołobrzeską od zabudowy historycznej (w głębi obszaru) tworzącej jednorodną enklawę.

3.2. *Uwaga dotycząca zawyżonych parametrów urbanistycznych ustalających maksymalną wysokość zabudowy na 20 m w pierzei ulicy Kołobrzeskiej w terenach: 02-M/U32 (obszar „a"), 08-M/U32 (obszar „a"), 31-M/U32 (obszar „b"), 32-M/U32 oraz ustalających wysokość na 12 m w terenach 02-M/U32 (obszar „b"), 08-M/U32 (obszar „b"). Wniosek o dostosowanie maksymalnej wysokości nowej zabudowy na tych terenach odpowiednio do 15 m i 11 m.*

Uwagę argumentuje:
Proponowana w planie wysokość zabudowy do 20 m w pierzei ulicy Kołobrzeskiej nie stanowi harmonijnej kontynuacji maksymalnej wysokości istniejącej zabudowy pobliskiego obszaru oraz narusza ład przestrzenny, gdyż niekorzystnie kształtuje walory krajobrazowe dzielnicy wprowadzając możliwości posadowienia zwartej wysokiej zabudowy przesadnie ograniczającej i zamykającej przestrzeń perspektywy ulicy Kołobrzeskiej. Wprowadzenie ww. zabudowy przy zwiększonych wskaźnikach powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy w stosunku do proporcji istniejącego i chronionego układu urbanistycznego strefy jednorodzinnej zabudowy o wysokości do 10 m, wprowadza architektoniczny, urbanistyczny i estetyczny dysonans w strukturze krajobrazu dzielnicy.

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

Uzasadnienie:

Maksymalna wysokość budynków w pierzei ulicy Kołobrzeskiej zostanie obniżona. Przeprowadzone zostaną ponowne analizy parametrów zabudowy w kierunku ich weryfikacji (obniżenia) w terenach 02-M/U32 (obszar „a"), 08-M/U32 (obszar „a"), 31-M/U32 (obszar „b"), 32-M/U32.
Natomiast maksymalne parametry ustalone w projekcie planu w terenach 02-M/U32 (obszar „b") i 08-M/U32 (obszar „b") pozostaną na niezmienionym poziomie. Podział ww. terenów na obszary o różnych maksymalnych wysokościach – 20 m w obszarze „a" i 12 m w obszarze „b" jest wynikiem analiz wpływu nowej zabudowy na krajobraz

kulturowy oraz zachowaną tkankę historyczną – bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy z I poł. XX w. Badano widoki nowej zabudowy na tle historycznych obiektów, w tym wglądy od strony ulic Arkońskiej i Słupskiej – miejsc, w których budynki historyczne występują. Z powyższych analiz wynika zasadność wprowadzenia różnicowania wysokości. Zaproponowane wysokości w obszarach „b" umożliwią wykreowanie przejściowego buforu, łagodzącego styk historycznej zabudowy z zabudową współczesną. Jest to idea ochrony historycznej struktury, w myśl której zgodnie z najnowszymi standardami ochrony zabytków, podkreślamy elementy historyczne, a nową tkankę możliwą do realizacji, kreujemy w odrębny sposób. W terenach przy Kołobrzeskiej został ustalony dach płaski oraz zdefiniowano maksymalną długość elewacji, aby nowa zabudowa tworzyła jednolity charakter, który podkreśli i jednocześnie odzieli ulicę Kołobrzeską od zabudowy historycznej znajdującej się w głębi obszaru i tworzącej jednorodną enklawę. Ustalone w projekcie planu parametry urbanistyczne w obszarach „b" w terenach 02-M/U32 i 08-M/U32 dają możliwość wykorzystania ustalonej maksymalnej powierzchni zabudowy oraz maksymalnej intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych przy realizacji zabudowy o trzech kondygnacjach nadziemnych. Ustalona maksymalna wysokość budynków daje swobodę ich kształtowania z zachowaniem standardów wysokości kondygnacji zarówno dla funkcji mieszkaniowej jak i usługowej.

Projekt planu w tym ustalone parametry zabudowy zostały uzgodnione przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w trybie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt był przedkładany do uzgodnień trzykrotnie.

3.3. *Uwaga dotycząca zawyżonych parametrów urbanistycznych ustalających maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w terenach: 02-M/U32 (55%), 08-M/U32 (45%), 31-M/U32 (obszar „a" – 40%, obszar „b" – 50%), 32-M/U32 (50%). Wniosek o zmniejszenie i dostosowanie wskaźnika do formy i skali zabudowy charakterystycznej dla terenu zabudowy jednorodzinnej objętej ochroną konserwatorską.*

Uwagę argumentuje jak w uwadze w pkt 3.2

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Ustalone w projekcie planu maksymalne wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją dla wymienionych terenów wynikają z wizji urbanistycznej, która zakłada wprowadzenie nowej zabudowy porządkującej przestrzeń ulicy Kołobrzeskiej i będącej kontynuacją założeń szerszej wizji urbanistycznej obejmującej nie tylko ten odcinek ulicy, ale całość od skrzyżowania z ul. Chłopską do alei Grunwaldzkiej. Ponadto ma na celu podkreślenie elementów historycznych, a nową tkankę możliwą do realizacji, kreować w odrębny sposób oddzielając ulicę Kołobrzeską od zabudowy historycznej znajdującej się w głębi obszaru

i tworzącej jednorodną enklawę. Dostosowanie maksymalnej powierzchni zabudowy do formy i skali zabudowy jednorodzinnej objętej ochroną konserwatorską z punktu widzenia m.in. ładu przestrzennego byłoby niekorzystne dla tego obszaru.

3.4. *Uwaga dotycząca zawyżonych parametrów urbanistycznych ustalających wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki w terenach: 02-M/U32, 08-M/U32, 31-M/U32 (obszar „b"), 32-M/U32. Wniosek o obniżenie wskaźnika maksymalnej intensywności w strefie zabudowy wielorodzinnej i usługowej:*

a) w terenie 02-M/U32 obszar „a": do wartości 3,1 i dla kondygnacji nadziemnych do wartości 2,0; w terenie 08-M/U32 obszar „a" do wartości 3,1 i dla kondygnacji nadziemnych do wartości 2,0;

b) w terenie 02-M/U32 obszar „b" do wartości 2,5 i dla kondygnacji nadziemnych do wartości 1,4; w terenie 08-M/U32 obszar „b" do wartości 2,5 i dla kondygnacji nadziemnych do wartości 1,4.

Uwagę argumentuje jak w uwadze w pkt 3.2

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

Uzasadnienie:

Maksymalna intensywność zabudowy w pierzei ulicy Kołobrzeskiej zostanie obniżona. Przeprowadzone zostaną ponowne analizy parametrów zabudowy w kierunku ich weryfikacji (obniżenia) w terenach 02-M/U32 (obszar „a"), 08-M/U32 (obszar „a"), 31-M/U32 (obszar „b"), 32-M/U32. Wielkość wskaźnika maksymalnej intensywności musi być spójna z pozostałymi parametrami zabudowy, które zostaną wypracowane w trakcie ponownych analiz. Na podstawie wniosków z analiz zostanie ustalona nowa wysokość zabudowy wzdłuż ul. Kołobrzeskiej oraz nowe wskaźniki intensywności (niższe niż w obecnym projekcie planu).
Maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją w obszarze „b" terenu 02-M/U32 nie zostanie obniżona zgodnie z uzasadnieniem do rozstrzygnięcia uwagi w pkt. 3.2. Natomiast wnioskowany w uwadze parametr maksymalnej intensywności zabudowy w terenie 08-M/U32 obszar „b" jest wyższy niż w projekcie planu oraz równy dla kondygnacji nadziemnych.

3.5. *Uwaga dotycząca dopuszczenia funkcji usługowej zamieszkania zbiorowego (domy studenckie, internaty, hotele pracownicze, asystenckie, motele, hotele niższej kategorii) - brak znaczenia miastotwórczego, niski współczynnik miejsc parkingowych dla tego typu usług pogłębiający istniejąc problem miejsc parkingowych i ilości samochodów, funkcja ta nie jest funkcją uzupełniającą dla dominującej funkcji zabudowy jednorodzinnej, pogorszenie warunków i jakości życia mieszkańców. Wniosek o wyłącznie funkcji usługowej zamieszkania zbiorowego, wprowadzenie funkcji usługowej podstawowej i uzupełniającej dla dominującej funkcji mieszkaniowej terenu.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Poza obszarem planu - po zachodniej stronie torów kolejowych i alei Grunwaldzkiej znajduje się kampus Uniwersytetu Gdańskiego. Ze względu na bliskość uczelni obszar ulicy Kołobrzeskiej jest dobrym miejscem do zamieszkania dla studentów. W kontekście funkcjonowania miasta i ograniczania ruchu samochodowego lokalizacja ta daje możliwość komfortowego przemieszczania się na uczelnię pieszo lub rowerem. W wyniku złożonych na etapie sporządzania projektu planu wniosków przez mieszkańców i radę dzielnicy, w których wyrazili obawę, że wskazana funkcja będzie powodować wzrost liczby parkujących samochodów wzdłuż ulic znajdujących się w obszarze planu, wprowadzono do projektu planu indywidualne wskaźniki dla funkcji zamieszkania zbiorowego, które zabezpieczą miejsca parkingowe na terenie takich inwestycji. Dopuszczone w planie możliwości inwestycyjne wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej, która jest ważnym korytarzem przemieszczania się pomiędzy ośrodkiem usługowym a mieszkaniowym dopełniają zapisy, które z poziomu planistycznego zabezpieczają w najszerszym możliwym zakresie, wykreowanie zabudowy, która będzie wartością dodaną dla tej przestrzeni. W zapisach planu ustalona została lokalizacja usług w parterach budynków od strony ulicy Kołobrzeskiej na 80% długości elewacji oraz otwarte witryny co zostało zabezpieczone zapisem mówiącym o pierzejach eksponowanych, dla których należy zrealizować minimum 50% witryn i przeszkleń w kondygnacji parteru. Projekt planu zabezpiecza w ten sposób możliwość realizacji wnioskowanych w uwadze usług o charakterze miastotwórczym i dodatkowo jest szansą na zmianę obecnego wizerunku poprzez podniesienie jakości funkcjonalno-przestrzennej i użytkowej przestrzeni publicznej. Dodatkowo projekt planu daje szansę podniesienia jakości życia mieszkańców poprzez wzbogacenie oferty usługowej oraz osłonięcie od uciążliwości hałasowych zabudowy mieszkaniowej wewnątrz obszaru planu.

3.6. *Uwaga dotycząca zaniżonych wskaźników powierzchni biologicznie czynnych do minimalnie 30% dla nowej zabudowy. Wniosek o zwiększenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 45 % w terenach: , 02-M/U32, 08-M/U32, 31 M/U32 (obszary „a", „b"), 32-M/U32. Wprowadzenie wymogu zapewnienia powierzchni terenów urządzonej zieleni o zwiększonym współczynniku dla nowej zabudowy, potrzeba zwiększenia retencji przydomowej i dostosowania tego współczynnika do ograniczonych możliwości przepływu wód opadowych z uwagi na maksymalne wykorzystanie kolektorów Kołobrzeskiej i Szczecińskiej.*

Uwagę argumentuje:
W projektowanym planie wprowadza się w bardzo ograniczonym zakresie tereny zielone w postaci rekreacyjnej zieleni przydomowej i dwóch skwerów o niewielkiej powierzchni. Konsekwencją takiego stanu jest obniżenie jakości środowiska mieszkaniowego w dzielnicy, ponieważ tereny zielone realizowane są tylko w formie rozdrobnionej, w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy, a ich powierzchnia ograniczana jest do niezbędnego minimum. Dzielnica pozbawiona jest skoncentrowanych kompleksów zieleni, rekreacji, które mają

znacznie większe walory użytkowe, ekologiczne i prozdrowotne. Ponadto kolektor na Kołobrzeskiej nie spełni wymogu odprowadzenia wód opadowych z planowanych inwestycji.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Ustalone w projekcie planu minimalne procenty powierzchni biologicznie czynnej dla wymienionych terenów wynikają z wizji urbanistycznej, która zakłada wprowadzenie nowej zabudowy porządkującej przestrzeń ulicy Kołobrzeskiej i będącej kontynuacją założeń szerszej wizji urbanistycznej obejmującej nie tylko ten odcinek ulicy, ale całość od skrzyżowania z ul. Chłopską do alei Grunwaldzkiej. Ponadto ma na celu podkreślenie elementów historycznych, a nową tkankę możliwą do realizacji, kreować w odrębny sposób oddzielając ulicę Kołobrzeską od zabudowy historycznej znajdującej się w głębi obszaru i tworzącej jednorodną enklawę. Ustalona w projekcie wartość wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej jest optymalna dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zgodna z założeniami Studium, które wskazuje, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej powinien być dla tych terenów ustalany na poziomie 20–30% z wyjątkami wynikającymi ze szczególnych warunków lokalnych lub specyfiki konkretnej inwestycji. Bezwzględny charakter tego wskaźnika w odniesieniu do powierzchni działki powoduje, że nie jest on wystarczającym regulatorem dla zabudowy o funkcjach mieszanych mieszkaniowo-usługowych, gdyż wymagania obu tych funkcji co do udziału zieleni (powierzchni biologicznie czynnej) są zdecydowanie różne. W związku z tym w projekcie planu wprowadzono dla wszystkich terenów zawierających funkcję mieszkaniową wielorodzinną powyżej czterech mieszkań dodatkowy wskaźnik, zapewniający mieszkańcom odpowiednie warunki wypoczynku. Jest to wskaźnik zieleni rekreacyjnej dla mieszkańców w wymiarze minimum 0,3 m^2/1 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań. Jest on niezbędny zwłaszcza dla zabudowy mieszanej mieszkaniowo-usługowej na terenach, na których nie ustala się proporcji między funkcjami: pozostawia inwestorom swobodę doboru tych proporcji, ale jednocześnie gwarantuje właściwe warunki mieszkańcom dzięki odniesieniu wskaźnika zieleni rekreacyjnej do powierzchni użytkowej mieszkań. Zgodnie ze Studium możliwe jest obniżenie tego wskaźnika do 0,15 m^2/1 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań dla szczególnych uwarunkowań (np. zabudowa uzupełniająca w strefie zabudowy śródmiejskiej) lub wartość zerową dla działek inwestycyjnych Śródmieścia Historycznego i innych terenów o warunkach konserwatorskich, które wykluczają możliwość jego zastosowania. Ponieważ obszar planu jest poza strefą zabudowy śródmiejskiej i nie posiada ww. uwarunkowań konserwatorskich w projekcie planu ustalono wskaźnik zieleni rekreacyjnej dla mieszkańców w wymiarze wymaganego minimum 0,3 m^2/1 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań.

Ponadto w obszarze planu wyznaczono dwa tereny zieleni urządzonej ogólnodostępnej, a na wniosek mieszkańców w terenie 09-MW24 (obszar „b") ustalono

zieleń na 50% powierzchni obszaru, w której dopuszcza się realizację rekreacyjnych zieleni przydomowych. Wspomniane wcześniej dwa nieduże zieleńce ustalono w kluczowych miejscach. Jeden w części północnej obszaru w sąsiedztwie szkoły i ciągów pieszych, natomiast drugi przy istniejących pawilonach usługowych w części południowej.

Obszar planu znajduje się w zlewni przeciążonego Kolektora Kołobrzeska, ponadto nie ma miejsca do wprowadzenia takich rozwiązań jak większe zbiorniki retencyjne. W związku z powyższym projekt planu przewiduje rozwój rozproszonej retencji. Zabezpieczają to następujące zapisy: utrzymanie ustalonego minimalnego procenta powierzchni biologicznie czynnej wraz z urządzeniem jej części w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych, zachowanie maksymalnego natężenia odpływu wód opadowych odpowiadającego współczynnikowi 0,4 oraz zalecenia gromadzenia niezanieczyszczonych wód opadowych w celu ich dalszego wykorzystania.

3.7. *Uwaga dotycząca utrzymania możliwości zabudowy na terenie 09-MW24 obszar „b" (§ 17, str. 35, 36 projektu uchwał) w sytuacji, gdy postulowane było zachowanie terenu jako terenu zielonego. W trakcie prezentacji planu na dyskusji publicznej w dniu 09.03.2022 r. informowano o wprowadzeniu na tym terenie zieleni urządzonej.*

Uwagę argumentuje jak w uwadze w pkt 3.6

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

Uzasadnienie:

W terenie 09-MW24 zgodnie ze stanem faktycznym ustalono przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej intensywnej. Ustalone parametry oraz przebieg maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy utrzymują gabaryty i lokalizację istniejącego budynku przy ul. Kołobrzeska 20, nie dając możliwości powstania kolejnych budynków. W toku prac projektowych oraz w związku z wnioskami mieszkańców i rady dzielnicy wprowadzono dodatkowy podział terenu na obszary wyznaczone linią podziału wewnętrznego i oznaczone literami „a" oraz „b". W obszarze „b" ustalono zieleń na 50% powierzchni tego obszaru, w której dopuszcza się realizację rekreacyjnych zieleni przydomowych. Ustalenie to ma na celu zabezpieczenie minimalnych potrzeb mieszkańców zarówno w zakresie urządzenia zieleni oraz przeznaczenia części tego obszaru na parking terenowy lub podziemny w zależności od potrzeb.

4. **Osoba fizyczna**, pismo z dnia 30.03.2022 r. (L.p. 1193/032022)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 30.03.2022 r. (L.p. 1195/032022)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 30.03.2022 r. (L.p. 1196/032022)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 31.03.2022 r. (L.p. 1200/032022)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 31.03.2022 r. (L.p. 1216/042022)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 1.04.2022 r. (L.p. 1223/042022)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 1.04.2022 r. (L.p. 1230/042022)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 1.04.2022 r. (L.p. 1231/042022)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 1.04.2022 r. (L.p. 1232/042022)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 1.04.2022 r. (L.p. 1234/042022)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 1.04.2022 r. (L.p. 1235/042022)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 1.04.2022 r. (L.p. 1236/042022)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 3.04.2022 r. (L.p. 1242/042022)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 3.04.2022 r. (L.p. 1244/042022)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 3.04.2022 r. (L.p. 1249/042022)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 3.04.2022 r. (L.p. 1250/042022)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 3.04.2022 r. (L.p. 1251/042022)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 3.04.2022 r. (L.p. 1252/042022)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 3.04.2022 r. (L.p. 1253/042022)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 4.04.2022 r. (L.p. 1257/042022)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 31.03.2022 r. (L.p. 1259/032022)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 4.04.2022 r. (L.p. 1266/042022)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 4.04.2022 r. (L.p. 1270/042022)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 1.04.2022 r. (L.p. 1310/042022)
Pisma o tożsamej treści:

4.1. *Projekt planu narusza art. 1 ust. 2 pkt 1 i 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

Uwagę argumentuje:
Projekt planu nie uwzględnia wymagań ładu przestrzennego oraz ochrony dziedzictwa kulturowego. Jest niezgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska w zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, walorów architektonicznych i krajobrazowych, o czym świadczy planowana maksymalna wysokość budynków do 20 m w pierzei ul. Kołobrzeskiej.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie: Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 3.1

4.2. *Składający uwagę nie zgadza się z ustaloną w projekcie planu maksymalną wysokością 20 m w pierzei ulicy Kołobrzeskiej.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwzględniona**

Uzasadnienie:

Przeprowadzone zostaną ponowne analizy parametrów zabudowy w kierunku ich weryfikacji (obniżenia).

4.3. *Projekt planu narusza art. 15 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

Uwagę argumentuje:
Projekt planu narusza ustalenia Studium w zakresie przeznaczenia terenu, parametrów zabudowy oraz wymagań dotyczących ochrony walorów kulturowych.
Brakiem uzasadnienia dla intensyfikacji zabudowy w rejonie ul. Kołobrzeskiej i wprowadzeniem usług, które nie są usługami podstawowymi.
Brak jest uzasadnienia dla takich działań, biorąc pod uwagę, że w obecnym Studium zrezygnowano z lokalizacji CPU (Centralnego Pasma Usługowego) wzdłuż ul. Kołobrzeskiej.
Zgodnie z ustaleniami studium, teren objęty planem jest wskazany do objęcia ochroną ze względu na stan zachowania elementów historycznej struktury przestrzennej.
Planowanie zabudowy o wysokości maksymalnej 20 m w pierzei ul. Kołobrzeskiej nie spełnia tych warunków. Planowana zabudowa znacząco odbiega parametrami od sąsiadujących budynków i obszaru z samego faktu, iż jest planowana bezpośrednio w strefie chronionej.
Należałoby dostosować się do większości – bardziej wartościowego rodzaju zabudowy jednorodzinnej, a nie do jednostek typu wielorodzinne budynki mieszkalne, które stanowią przykład niszczenia spójności i tworzenia chaosu w zabudowie na Przymorzu Małym. Urząd Miasta z uporem stara się forsować swoje pomysły i plany nie biorąc pod uwagę najważniejszego aspektu – komfortu życia ludzi, którzy zamieszkują omawiany obszar.
PWKZ w postanowieniu odmownym uzgodnienia projektu MPZP Przymorze Małe z dnia 30.06.2021 zwrócił uwagę m.in. na zawyżone parametry wysokości i intensywności zabudowy na terenie 02 i 08. Widocznie wzbudziły wątpliwości PWKZ. Nasuwa się pytanie, dlaczego warunki wymienione przez PWKZ nie zostały uwzględnione w wyłożonej uchwale.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwag w pkt 3.1 i 3.5

4.4. *Składający uwagę nie zgadza się z ustalonymi w projekcie planu parametrami intensywności zabudowy w terenach przy ul. Kołobrzeskiej.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwzględniona**

Uzasadnienie:

Przeprowadzone zostaną ponowne analizy parametrów zabudowy w kierunku ich weryfikacji (obniżenia).

5. **Osoba fizyczna** pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1226/042022)
Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1227/042022)
Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1228/042022)
Osoba fizyczna pismo z dnia 03.04.2022 r. (L.p. 1245/042022)
Osoba fizyczna pismo z dnia 03.04.2022 r. (L.p. 1246/042022)
Osoba fizyczna pismo z dnia 03.04.2022 r. (L.p. 1248/042022)
Osoba fizyczna pismo z dnia 03.04.2022 r. (L.p. 1254/042022)
Osoba fizyczna pismo z dnia 03.04.2022 r. (L.p. 1255/042022)
Osoba fizyczna pismo z dnia 03.04.2022 r. (L.p. 1256/042022)
Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1265/042022)
Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1267/042022)
Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1280/042022)
Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1281/042022)
Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1282/042022)
Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1283/042022)
Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1284/042022)
Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1285/042022)
Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1286/042022)
Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1288/042022)
Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1289/042022)
Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1292/042022)
Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1293/042022)
Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1294/042022)
Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1308/042022)
Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1326/042022)
Osoba fizyczna pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1335/042022)
Dwie osoby fizyczne pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1344/042022)
Pisma o tożsamej treści:

5.1. *Stanowisko odnośnie zabudowy działek w pierzei ul. Kołobrzeskiej i ustaleń funkcji usługowej – hotelowej, zamieszkania zbiorowego. Projekt MPZP z 21.02.2022 r. w zakresie planowanych rozwiązań urbanistycznych wzdłuż Kołobrzeskiej na odcinku między Słupską a Szczecińską i na styku z ulicami Słupską, Arkońską i Szczecińską narusza przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie:*

- art. 1 ust. 2 pkt 1, 2 i 4, 9 ustawy poprzez odstąpienie od realizacji wymagań ładu przestrzennego, dbałości o zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych, realizacji wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej oraz interesu publicznego.

- art. 9 ust. 1 i 4 w zw. z art. 10 ust. 1 pkt 1, 2, 4, 5 ustawy poprzez naruszenie polityki przestrzennej gminy wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska z 2018 r., pominięcia wiążących dla organów gminy ustaleń Studium w szczególności w związku z uwarunkowaniami dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, stanu ładu przestrzennego

i wymogów jego ochrony, stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz warunków i jakości życia mieszkańców.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie: Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 3.1

5.2. *Uwaga dotycząca zawyżonych parametrów urbanistycznych ustalających maksymalną wysokość zabudowy na 20 m w pierzei ulicy Kołobrzeskiej w terenach: 02-M/U32 (obszar „a"), 08-M/U32 (obszar „a"), 31-M/U32 (obszar „b"), 32-M/U32 oraz ustalających wysokość na 12 m w terenach 02-M/U32 (obszar „b"), 08-M/U32 (obszar „b"). Wniosek o dostosowanie maksymalnej wysokości nowej zabudowy na tych terenach odpowiednio do 15 m i 11 m.*

Uwagę argumentuje:
Koniecznością likwidacji istniejącej zabudowy (na terenach 02-M/U32 i 08-M/U32) w przypadku realizacji parametrów ustalonych w projekcie planu co jest zbyt daleko posuniętą ingerencją w zastaną tkankę osiedla jednorodzinnego. Nie ma żadnego uzasadnienia przestrzennego przemawiającego za wyburzaniem domów na odcinku Kołobrzeskiej nr 8 i 10, Kołobrzeskiej 24 czy Słupskiej 29, Arkońskiej 30b i a, Szczecińskiej 24A i 26 spójnych z resztą zabudowy historycznego osiedla.
Proponowana w planie wysokość zabudowy do 20 m w pierzei ulicy Kołobrzeskiej oraz w części kilkunastu metrów pierzei ulic Szczecińskiej, Arkońskiej i Słupskiej nie stanowi harmonijnej kontynuacji maksymalnej wysokości istniejącej zabudowy tego obszaru oraz narusza ład przestrzenny, nie realizuje wytycznych Studium w zakresie ochrony konserwatorskiej terenu. Propozycja ta niekorzystnie kształtuje walory krajobrazowe dzielnicy wprowadzając możliwość posadowienia zwartej wysokiej zabudowy przesadnie ograniczającej i zamykającej przestrzeń perspektywy ulicy Kołobrzeskiej.

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

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwag w pkt 3.2

5.3. *Uwaga dotycząca zawyżonych parametrów urbanistycznych ustalających maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w terenach: 02-M/U32 (55%), 08-M/U32 (45%), 31-M/U32 (obszar „a" – 40%, obszar „b" – 50%), 32-M/U32 (50%). Wniosek o zmniejszenie i dostosowanie wskaźnika na 35% jako nawiązanie do formy i skali zabudowy charakterystycznej dla terenu zabudowy jednorodzinnej objętej ochroną konserwatorską, przy jednoczesnym uwzględnieniu eksponowanego i usługowego charakteru możliwej nowej zabudowy w pierzei ul. Kołobrzeskiej.*

Uwagę argumentuje jak uwagę w pkt 5.2

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwag w pkt 3.3

5.4. *Uwaga dotycząca zawyżonych parametrów urbanistycznych ustalających wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki w terenach: 02-M/U32, 08-M/U32, 31-M/U32 (obszar „b"), 32-M/U32. Wniosek o obniżenie wskaźnika maksymalnej intensywności w strefie zabudowy wielorodzinnej i usługowej:*

a) w terenie 02-M/U32 obszar „a": do wartości 3,1 i dla kondygnacji nadziemnych do wartości 2,0; obszar „b" do wartości 2,5 i dla kondygnacji nadziemnych do wartości 1,4;

b) w terenie 08-M/U32 obszar „a" do wartości 3,1 i dla kondygnacji nadziemnych do wartości 2,0;

c) w terenie 31-M/U32 obszar „a": do wartości 2,7 i dla kondygnacji nadziemnych do wartości 1,7; obszar „b" do wartości 2,8 i dla kondygnacji nadziemnych do wartości 1,8;

d) w terenie 32-M/U32 do wartości 2,8 i dla kondygnacji nadziemnych do wartości 1,8.

Uwagę argumentuje jak w uwadze w pkt 5.2

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **<u>częściowo uwzględniona</u>**

<u>Uzasadnienie:</u>

Maksymalna intensywność zabudowy w pierzei ulicy Kołobrzeskiej zostanie obniżona. Przeprowadzone zostaną ponowne analizy parametrów zabudowy w kierunku ich weryfikacji (obniżenia) w terenach 02-M/U32 (obszar „a"), 08-M/U32 (obszar „a"), 31-M/U32 (obszar „b"), 32-M/U32. Wielkość wskaźnika maksymalnej intensywności musi być spójna z pozostałymi parametrami zabudowy, które zostaną wypracowane w trakcie ponownych analiz. Na podstawie wniosków z analiz zostanie ustalona nowa wysokość zabudowy wzdłuż ul. Kołobrzeskiej oraz nowe wskaźniki intensywności (niższe niż w obecnym projekcie planu).
Maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją w obszarze „b" terenu 02-M/U32 nie zostanie obniżona zgodnie z uzasadnieniem do rozstrzygnięcia uwagi w pkt. 3.2. Natomiast wnioskowany w uwadze parametr maksymalnej intensywności zabudowy w terenie 31-M/U32 obszar „a" jest wyższy niż w projekcie planu.

5.5. *Uwaga dotycząca dopuszczenia funkcji usługowej zamieszkania zbiorowego (domy studenckie, internaty, hotele pracownicze, asystenckie, motele, hotele niższej kategorii). Wniosek o wyłącznie funkcji usługowej zamieszkania zbiorowego, wprowadzenie funkcji usługowej podstawowej i uzupełniającej dla dominującej funkcji mieszkaniowej terenu.*

Uwagę argumentuje:
Naruszeniem ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska w zakresie przeznaczenia terenu – funkcji zabudowy oraz art. 9 ust. 1 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wskazuje, w uwadze, że dopuszczone na wybranych terenach obiekty usługowe typu: internaty, hotele

pracownicze, asystenckie, hostele, schroniska młodzieżowe, motele, hotele niższej kategorii, domy studenckie, aparthotele nie realizują przymiotu usługi podstawowej dla funkcji mieszkaniowej, a przyjęty niski współczynnik miejsc parkingowych dla tego typu usług zapisany w projekcie uchwały pogłębi istniejący problem miejsc parkingowych dzielnicy przy wzrastającej ilości samochodów aktualnych mieszkańców i użytkowników.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwag w pkt 3.5

5.6. *Uwaga dotycząca zaniżonych wskaźników powierzchni biologicznie czynnych do minimalnie 30% dla nowej zabudowy. Wniosek o zwiększenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 40 % w terenach: 02-M/U32, 08-M/U32, 31 M/U32 (obszary „a", „b"), 32-M/U32. Wprowadzenie wymogu zapewnienia powierzchni terenów zieleni przydomowej o zwiększonym współczynniku dla nowej zabudowy niż 0,3 m^2/1 m^2 powierzchni, potrzeba zwiększenia retencji przydomowej i dostosowania tego współczynnika do ograniczonych możliwości przepływu wód opadowych z uwagi na maksymalne wykorzystanie kolektora Kołobrzeskiej.*

Uwagę argumentuje:
Koniecznością zabezpieczenia terenów ogólnodostępnych o urządzonej zieleni i rekreacji – niezbędnego składnika struktury miasta i głównego czynnika wpływającego na jakość środowiska mieszkaniowego, atrakcyjność lokalizacji oraz wartość rynkową inwestycji mieszkaniowych. Obecnie dzielnica pozbawiona jest skoncentrowanych kompleksów zieleni i rekreacji o wysokich walorach użytkowych, ekologicznych i prozdrowotnych.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwag w pkt 3.6

5.7. *Uwaga dotycząca utrzymania zapisu o dopuszczalnej zabudowie na terenie 09-MW24 obszar „b" wg projektu uchwały (§ 17, str. 35, 36 projektu uchwały) w sytuacji, gdy postulowane było zachowanie tej strefy jako terenu zielonego i faktycznie na prezentacji planu i publicznej dyskusji w dniu 09.03.2022 r. informowano o wprowadzeniu na tym terenie zieleni. Wniosek o doprecyzowanie na rysunku planu i w projekcie uchwały przeznaczenia obszaru „b" jako obszaru do objęcia zielenią urządzoną.*

Uwagę argumentuje jak w uwadze w pkt 5.6

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

Uzasadnienie: Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 3.7

5.8. *Uwaga dotycząca wprowadzenia maksymalnego wskaźnika miejsc parkingowych dla wszystkich funkcji (oprócz zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej), co powoduje możliwość odstąpienia inwestora od zapewnienia w ogóle miejsc parkingowych dla zabudowy usługowej.*

Uwagę argumentuje jak w uwadze w pkt 5.5

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Gdańska ustalono zasady dotyczące lokalizacji miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów. Na obszarze miasta wyodrębniono trzy strefy wskaźników parkingowych, które dotyczyć będą przede wszystkim nowych inwestycji oraz modernizacji istniejących obiektów związanych z przyrostem powierzchni użytkowej i potrzeb parkingowych. Zakłada się limitowanie liczby miejsc do parkowania w centralnym rejonie miasta, ze względu na ograniczoną przestrzeń w stosunku do liczby celów podróży, która uniemożliwia jej obsługę transportem indywidualnym. Dobrze rozwinięty system transportu zbiorowego ułatwia podjęcie działań, które przyczynią się do zwiększenia udziału zrównoważonych form mobilności w podróżach, sprawności układu uliczno-drogowego, poprawy jakości przestrzeni publicznej oraz podniesienia jakości życia mieszkańców. Innym działaniem miasta, nieregulowanym w studium, jest zarządzanie (w tym pobieranie opłat w strefach płatnego parkowania) miejscami parkingowymi zlokalizowanymi w pasach drogowych.
Strefa A – ograniczonego i kontrolowanego parkowania – obejmuje Stare Miasto i Główne Miasto, Ołowiankę i północną część Wyspy Spichrzów. Na terenie tej strefy obowiązuje najniższy stopień zabezpieczenia potrzeb parkingowych, realizowany przez restrykcyjne wskaźniki parkingowe dla funkcji niepożądanych i łagodniejsze wskaźniki dla pożądanych w centralnym rejonie Śródmieścia. Dla wszystkich funkcji przyjęto wskaźniki z określeniem „maksymalne" – taki zapis umożliwia rezygnację z tworzenia miejsc do parkowania. Uzasadnieniem są trudności z lokalizacją miejsc parkingowych na powierzchni i pod ziemią wynikające ze szczupłości wolnej powierzchni i z warunków archeologicznych w sytuacji konieczności uzupełniania historycznej zabudowy śródmiejskiej. W strefie należy dążyć również do zmniejszenia liczby miejsc parkingowych funkcjonujących w cennej przestrzeni publicznej i przeniesienia ich do parkingów kubaturowych, w szczególności podziemnych, najlepiej lokalizowanych wokół Śródmieścia.
Strefa B – ograniczonego parkowania – obejmuje w większości obszar Centralnego Pasma Usługowego (CPU) charakteryzującego się występowaniem intensywnej zabudowy śródmiejskiej. Ograniczenia w tej strefie będą realizowane przez zastosowanie wskaźników parkingowych łagodniejszych niż w strefie A, ale również maksymalnych.

Strefa C – nieograniczonego parkowania – obejmująca pozostałe obszary miasta nienależące do stref A i B. W jej obrębie zastosowano minimalne wskaźniki parkingowe, zaspokajające w pełni potrzeby parkingowe wszystkich zlokalizowanych w niej funkcji. Opisana polityka ma charakter ogólnych wytycznych. W uzasadnionych przypadkach, w ramach planu zagospodarowania przestrzennego, mogą zostać ustalone inne wymogi parkingowe niż te określone w studium.
Ze względu na lokalizację obszaru planu w strukturze miejskiej oraz dogodny dostęp do transportu zbiorowego wskaźniki parkingowe zostały ustalone jak dla strefy B. Ustalono minimalne wskaźniki parkingowe dla budynków mieszkalnych na poziomie min. 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie oraz maksymalne wskaźniki dla funkcji usługowej. W wyniku złożonych na etapie sporządzania projektu planu wniosków przez mieszkańców i radę dzielnicy, w których wyrazili obawę, że funkcja usługowa z zakresu zamieszkania zbiorowego będzie powodować wzrost liczby parkujących samochodów wzdłuż ulic znajdujących się w obszarze planu, wprowadzono do projektu planu indywidualne wskaźniki dla funkcji z zakresu zamieszkania zbiorowego, które zabezpieczą miejsca parkingowe na terenie takich inwestycji. Poziom tych wskaźników jest zgodny ze studium i odpowiada wskaźnikom ustalanym dla strefy C – nieograniczonego parkowania. Zatem projekt planu miejscowego kształtuje politykę parkingową zgodnie z kierunkami wskazanymi w Studium uwzględniając szczególne lokalne uwarunkowania i potrzeby użytkowników tej przestrzeni.

5.9. *Uwaga dotycząca ustalenia wskaźnika parkingowego O dla moteli (§ 5 ust. 1 - tabela), co powoduje możliwość odstąpienia inwestora od zapewnienia w ogóle miejsc parkingowych.*

Uwagę argumentuje jak w uwadze w pkt. 5.5

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwzględniona**

Uzasadnienie:

Mając na względzie uczytelnienie zapisu planu miejscowego, który jak wynika z treści uwagi nie jest zrozumiały, w kartach terenów mieszkaniowo-usługowych w ust. 4 zostanie wyłączona funkcja moteli. Należy jednak wyjaśnić, iż dotychczasowe ustalenia projektu nie dopuszczają możliwości realizacji takich funkcji w obszarze planu. Zgodnie z art. 36 ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych z dnia 29 sierpnia 1997 roku motele to „obiekty położone przy drogach, dysponujące parkingiem, posiadające co najmniej 10 pokoi, w tym większość miejsc w pokojach jedno- i dwuosobowych". Zatem wymóg posiadania parkingu powoduje, iż funkcja ta przy ustalonej ilości miejsc parkingowych na poziomie 0 w strefie parkingowej „B" (strefie ograniczonego parkowania) jest niemożliwa do realizacji. Jednak jak podano powyżej w ust. 4 kart terenów zostanie wprowadzone wyłączenie tej funkcji, co uczytelni zapisy ustalone w projekcie planu miejscowego.

6. **Opti K2 Spółka z.o.o., FOR-RENTAL Spółka z o.o.** pismo z dnia 02.04.2022 r. (L.p. 1237/042022)
Opti K2 Spółka z.o.o., FOR-RENTAL Spółka z o.o. pismo z dnia 03.04.2022 r. (L.p. 1240/042022)
Pisma o tożsamej treści:

Poniższe uwagi dotyczą terenu oznaczonego w projekcie planu jako 08-M/U32.

6.1. *Wyznaczona maksymalna wysokość zabudowy w obszarze „b" – 12 m uniemożliwia wykorzystanie parametrów zapisanych w projekcie planu dotyczących intensywności zabudowy dla obszaru „b". W związku z powyższym wnioskujemy o podwyższenie maksymalnej wysokości zabudowy w obszarze „b" do 17 m, aby umożliwić schodkowe zwiększanie się wysokości zabudowy w kierunku ul. Kołobrzeskiej.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Zaproponowane w projekcie planu ustalenia realizują politykę miasta zawartą w Studium w zakresie uwarunkowań wynikających w szczególności ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony, stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, warunków i jakości życia mieszkańców.
Umożliwienie przekształcenia obecnego zainwestowania ważnego korytarza komunikacyjnego w pasie ul. Kołobrzeskiej wzmocni wizerunek i jego znaczenie w strukturze Przymorza Małego. Dodatkowo wpłynie na podniesienie jakości funkcjonalno-przestrzennej obszaru oraz jakości życia mieszkańców m.in. poprzez osłonięcie od uciążliwości hałasowych wnętrza obszaru. Zaproponowane w projekcie parametry zabudowy pozwalają na wytworzenie atrakcyjnej pierzei ul. Kołobrzeskiej (obszary „a" w terenach 02 i 08) oraz kontynuację skali niskiej zabudowy z I połowy XX w. poprzez m.in. obniżenie wysokości w pierzejach ulic poprzecznych (obszary „b" w terenach 02 i 08). Podział terenów 02 i 08 na obszary mający na celu wykreowanie przejściowego buforu z poszanowaniem wartości dziedzictwa kulturowego, który wysokościowo nawiązuje do zabudowy historycznej jednocześnie oddzielając się od niej wizualnie zgodnie z najnowszymi standardami ochrony zabytków, zgodnie z którymi podkreślane są elementy historyczne, a nowa tkanka możliwa do realizacji, kreowana jest w odrębny sposób. Wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej została ustalona minimalna wysokość zabudowy, dach płaski oraz narzucono maksymalną długość elewacji, aby nowa zabudowa tworzyła jednolity charakter, który podkreśli i jednocześnie odzieli ulicę Kołobrzeską od zabudowy historycznej znajdującej się w głębi obszaru i tworzącej jednorodną enklawę. Ustalenia projektu planu w terenach wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej są szansą na zniwelowanie dysonansu przestrzennego pomiędzy istniejącymi budynkami o wysokości 35 metrów a resztą zabudowy w obszarze. Dodatkowo ustalona zabudowa w pierzei ulicy jest kontynuacją szerszej wizji urbanistycznej obejmującej nie tylko ten odcinek ulicy, ale całość od skrzyżowania z ul. Chłopską do alei Grunwaldzkiej. Ustalona wysokość w wydzielonych obszarach „b" terenów 02 i 08 na styku z zabudową historyczną jest zbliżona do faktycznej wysokości

budynków z I połowy XX w. wchodzących w skład tej struktury. Pozostałe parametry zostały ustalone na poziomach, które zabezpieczają ramy potencjalnych inwestycji. Ustalone parametry dotyczące wysokości oraz powierzchni zabudowy dają możliwość wykorzystania maksymalnej intensywności ustalonej w projekcie planu. Kreowanie zabudowy w inny, bardziej intensywny sposób jak np. zaproponowany w uwadze miałoby negatywny wpływ na główne założenia kompozycyjne projektu oraz zabytkową strukturę objętą w planie ochroną.

6.2. *Wyznaczenie minimalnej wysokości zabudowy w obszarze „a" uniemożliwia zrealizowanie parteru usługowego na tyłach działki. Jest zrozumiałym, że dla zachowania odpowiedniej skali zabudowy w pierzei ulicy Kołobrzeskiej konieczne jest wyznaczenie minimalnej wysokości zabudowy w pierzei, jednak wnioskujemy o nie wyznaczanie minimalnej wysokości zabudowy w głębi działki, aby umożliwić parterową zabudowę, osłoniętą pierzeją od strony ulicy.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Minimalna wysokość w projekcie planu ma na celu zdefiniowanie skali zainwestowania w pierzei ulicy Kołobrzeskiej, aby możliwe do zrealizowania przekształcenia mieściły się w ramach, które nie mają negatywnego wpływu na ład przestrzenny. Ze względów krajobrazowych ustalenie minimalnej wysokości jest najbardziej zasadne w samej pierzei ulicy, natomiast została ustalona dla całości obszaru „a", ponieważ jest to spójne z pozostałymi parametrami zabudowy. Intencją planu jest umożliwienie realizacji zabudowy o ustalonej maksymalnej intensywności i nie jest wskazane zwiększania powierzchni zabudowy w kondygnacji parteru, ponieważ wiązałoby się to z ograniczaniem powierzchni wolnej od zabudowy, którą można urządzać przykładowo jako przestrzeń dla mieszkańców, zieleń czy też powierzchnię biologicznie czynną realizowaną w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych.

6.3. *Wyznaczenie minimalnej wysokości zabudowy w obszarze „b" uniemożliwia zrealizowanie parteru usługowego na tyłach działki. Jest zrozumiałym, że dla zachowania odpowiedniej skali zabudowy w pierzei ulicy Kołobrzeskiej konieczne jest wyznaczenie minimalnej wysokości zabudowy w pierzei, jednak wnioskujemy o nie wyznaczanie minimalnej wysokości zabudowy w głębi działki, aby umożliwić parterową zabudowę, osłoniętą pierzeją od strony ulicy.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwzględniona**

6.4. *Z uwagi na konieczność spełnienia wymogów dot. przesłaniania i doświetlenia, nawet przy podniesieniu dopuszczalnej wysokości zabudowy w obszarze „b" do wnioskowanych 17 m, nie ma możliwości wykorzystania parametrów dot. intensywności zabudowy dla tego terenu przewidzianych w projekcie planu. W związku z tym wnioskujemy o częściowe przeniesienie intensywności zabudowy z obszaru „b" do obszaru „a" – gdzie istnieje*

możliwość jej wykorzystania z zachowaniem przewidzianej w projekcie planu maksymalnej wysokości zabudowy dla obszaru „a". Wnioskujemy o zwiększenie intensywności zabudowy w obszarze „a" do 3,4 (intensywność nadziemna) i 4,2 (intensywność całkowita), kosztem ew. zmniejszenia intensywności zabudowy w obszarze „b" do 1,1 (intensywność nadziemna) i 1,9 (intensywność całkowita).

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 6.1

6.5. *Aby umożliwić realizację parteru usługowego i wykorzystanie potencjału terenu wnioskujemy o zwiększenie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją do 60%.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 6.1 oraz:

Nie jest wskazane zwiększanie powierzchni zabudowy w kondygnacji parteru, ponieważ wiązałoby się to z ograniczaniem powierzchni wolnej od zabudowy, którą można urządzać przykładowo jako przestrzeń dla mieszkańców, zieleń czy też powierzchnie biologicznie czynną realizowaną w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych.

7. **Opti K2 Spółka z.o.o., FOR-RENTAL Spółka z o.o.** pismo z dnia 02.04.2022 r. (L.p. 1239/042022)
Opti K2 Spółka z.o.o., FOR-RENTAL Spółka z o.o. pismo z dnia 03.04.2022 r. (L.p. 1241/042022)
Pisma o tożsamej treści:

Poniższe uwagi dotyczą terenu oznaczonego w projekcie planu jako 08-M/U32:

7.1. *Wyznaczenie minimalnej wysokości zabudowy w obszarze „a" uniemożliwia zrealizowanie parteru usługowego na tyłach działki. Jest zrozumiałym, że dla zachowania odpowiedniej skali zabudowy w pierzei ulicy Kołobrzeskiej konieczne jest wyznaczenie minimalnej wysokości zabudowy w pierzei, jednak wnioskujemy o nie wyznaczanie minimalnej wysokości zabudowy w głębi działki, aby umożliwić parterową zabudowę, osłoniętą pierzeją od strony ulicy.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 6.2

7.2. *Wyznaczenie minimalnej wysokości zabudowy w obszarze „b" uniemożliwia zrealizowanie parteru usługowego na tyłach działki. Jest zrozumiałym, że dla zachowania odpowiedniej skali zabudowy w pierzei ulicy Kołobrzeskiej konieczne jest wyznaczenie minimalnej wysokości zabudowy w pierzei, jednak wnioskujemy o nie wyznaczanie*

minimalnej wysokości zabudowy w głębi działki, aby umożliwić parterową zabudowę, osłoniętą pierzeją od strony ulicy.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwzględniona**

7.3. *Z uwagi na konieczność spełnienia wymogów dot. przesłaniania i doświetlenia, nie ma możliwości wykorzystania parametrów dot. intensywności zabudowy w obszarze „b" przewidzianych w projekcie planu. W związku z tym wnioskujemy o częściowe przeniesienie intensywności zabudowy z obszaru „b" do obszaru „a" – gdzie istnieje możliwość jej wykorzystania z zachowaniem przewidzianej w projekcie planu maksymalnej wysokości zabudowy dla obszaru „a". Wnioskujemy o zwiększenie intensywności zabudowy w obszarze „a" do 3,4 (intensywność nadziemna) i 4,2 (intensywność całkowita), kosztem ew. zmniejszenia intensywności zabudowy w obszarze „b" do 0,9 (intensywność nadziemna) i 1,7 (intensywność całkowita).*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 6.1

7.4. *Aby umożliwić realizację parteru usługowego i wykorzystanie potencjału terenu wnioskujemy także o zwiększenie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją do 60%.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 6.1 oraz:

Nie jest wskazane zwiększanie powierzchni zabudowy w kondygnacji parteru, ponieważ wiązałoby się to z ograniczaniem powierzchni wolnej od zabudowy, którą można urządzać przykładowo jako przestrzeń dla mieszkańców, zieleń czy też powierzchnie biologicznie czynną realizowaną w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych.

8. **Futuro Invest Sp. z o.o.** pismo z dnia 04.04.2022 r. (L.p. 1324/042022)

8.1. *Projekt uchwały § 16.3 – przeznaczenie terenu – dopisanie dopuszczalnego przeznaczenia „budynki zamieszkania zbiorowego". Tak jak np. w karcie terenu nr 24-M/U31.*

Uwagę argumentuje:
Rosnącym zapotrzebowaniem na miejsca noclegowe oraz wciąż niewystarczającą podażą lokali w domach zamieszkania zbiorowego, co uzasadnia dopuszczenie sytuowania na przedmiotowej nieruchomości obiektów hotelowych lub aparthoteli.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Projekt planu w par. 16 ustala przeznaczenie terenu 08-M/U32 jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną (domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań) oraz/lub usługową z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą. W karcie terenu nie wyłączono funkcji zamieszkania zbiorowego zatem wnioskowane budynki zawierają się w ustalonym przeznaczeniu terenu.

8.2. *Rysunek planu – likwidacja nieuzasadnionego podziału karty terenu na obszary „a" oraz „b" oznaczone liniami podziału wewnętrznego i ustalenie jednolitej wysokości dla całej karty terenu w wysokości minimalnej 20 m.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 6.1

8.3. *Projekt uchwały § 16.3.5 – wysokość zabudowy – dopuszczenie jednolitej maksymalnej wysokości 32 m dla wszystkich działek nr 197, 204 oraz 207, bez podziału na obszary „a" oraz „b" oznaczone liniami podziału wewnętrznego.*

Uwagę argumentuje:
Występowaniem w najbliższym sąsiedztwie zabudowy przekraczającej wnioskowaną wysokość. Zmianą charakteru ul. Kołobrzeskiej na charakter biznesowo-usługowy, dla którego wysoka zabudowa stanowi coś charakterystycznego. Podnosi, że dotychczasowy sprzeciw wobec budowy na ww. działkach wysokiego budynku wynikał z przyjęcia błędnych założeń urbanistycznych. Realizacja na tych działkach budynku niskiego byłaby sztuczną próbą kontynuacji zabudowy Przymorza Małego w sposób sprzeczny z naturalnym trendem rozwojowym tej części miasta. Budynek składający się z 10 kondygnacji nie zaburzy w żadnym stopniu charakteru ul. Arkońskiej, wpisując się w linię urbanistyczną ul. Kołobrzeskiej. Projekt planu powinien być realizowany w zgodzie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wskazuje, że w przypadku projektu zasadne jest uwzględnienie wniosków przedsiębiorców, którzy pragną uczynić z ul. Kołobrzeskiej miejsce tętniące życiem.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 6.1

8.4. *Projekt uchwały § 16.7.4 – intensywność zabudowy – dopuszczenie jednolitej intensywności zabudowy 5,9 w tym dla kondygnacji nadziemnych 4,1 bez podziału na obszary „a" oraz „b" oznaczone liniami podziału wewnętrznego.*

Uwagę argumentuje:
Konsekwencją zniesienia podziału na obszary „a" oraz „b" winno być dopuszczenie jednolitej intensywności zabudowy a zwiększenie wysokości zabudowy musi pociągać za sobą zwiększenie jej intensywności. Żeby bowiem wybudować 10 kondygnacji nadziemnych, przy założeniu z projektu planu 45% powierzchni zabudowy, intensywność ta musi się kształtować w takich parametrach, jak wskazana w niniejszym wniosku.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie: Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 6.1

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 23 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu. Do projektu planu wpłynęło siedemnaście pism, których autorzy **wnoszą o uchwalenie planu miejscowego w kształcie, w jakim został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21.02.2022 r. do 21.03.2022 r.**, podkreślając, iż ustalone parametry przyczynią się do ochrony zabytkowej części dzielnicy, uporządkują zabudowę wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej, dając możliwość rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy z poszanowaniem wartości kulturowych. W związku z powyższym, iż nie stanowią one uwag w rozumieniu ustawy i nie podlegają rozpatrzeniu przez organy gminy na zasadach i trybie w niej określonych.

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
z up.
Piotr G...
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA GDAŃSKA

Administrator danych
Administratorem, czyli podmiotem decydującym o tym, które dane osobowe będą przetwarzane oraz w jakim celu, i jakim sposobem, jest Prezydent Miasta Gdańska z siedzibą w 80-803 Gdańsk, ul. Nowe Ogrody 8/12.

Inspektor ochrony danych
We wszystkich sprawach dotyczących ochrony danych osobowych, macie Państwo prawo kontaktować się z naszym Inspektorem ochrony danych na adres mailowy: iod@gdansk.gda.pl.

Cel przetwarzania
Celem przetwarzania Państwa danych osobowych jest realizacja zadań związanych z procedurą planistyczną.

Podstawa przetwarzania danych
Państwa dane osobowe przetwarzamy na podstawie Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podanie danych wynikających z tego przepisu prawa jest obowiązkowe.

Okres przechowywania danych

Państwa dane osobowe będą przechowywane przez okres wynikający z klasyfikacji archiwizacyjnej od daty przekazania ich do Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego w Gdańsku.

Odbiorcy danych

Odbiorcami Państwa danych osobowych są podmioty uprawnione do ujawnienia im danych na mocy przepisów prawa. Są nimi również podmioty, które świadczą nam usługi.

Prawa osób

Macie Państwo prawo do: ochrony swoich danych osobowych, dostępu do nich, uzyskania ich kopii, sprostowania, ograniczenia ich przetwarzania oraz prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych (ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa, e-mail: kancelaria@uodo.gov.pl).