



ROZPATRZENIE UWAG

wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Brzeźno - rejon ulic Gdańskiej i Bogumiła Kobieli w mieście Gdańsku (0314)

Gdańsk, dnia 04.10.2017 roku

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Brzeźno - rejon ulic Gdańskiej i Bogumiła Kobieli w mieście Gdańsku wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 01.08.2017 r. do 31.08.2017 r. W dniu 24.08.2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W ustawowym terminie tj. do dnia 14.09.2017 r. do projektu planu uwagi wniosli:

1. Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp.K. (pismo z dnia 30.08.2017 r.)

Treść uwag:

1. W karcie terenu 001-M/U32, ust. 7 pkt 9a znajduje się zapis: „na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,30 m² / 1 m² pow. użytkowej mieszkań”. Wnosimy o uzupełnienie pkt 9a o następujący zapis: „Do w/w powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni użytkowej mieszkań w kondygnacji parteru wyposażonych w ogrody przydomowe o minimalnej głębokości 4 m”. Zapis taki umożliwi optymalne zbilansowanie terenów rekreacyjnej zieleni przydomowej, która ma służyć przede wszystkim mieszkańcom, którzy nie posiadają swoich ogródków przydomowych. Analogiczny zapis został przez BRG wpisany do MPZP Oliwa Górna Rejon Katedry Oliwskiej II w mieście Gdańsku.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Przytoczone ustalenie wymusza w ramach inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej realizację odpowiedniej powierzchni terenów rekreacyjnych zieleni przydomowych i jest standardowym ustaleniem dla sporządzanych obecnie planów miejscowych w Gdańsku. Rekreacyjna zielen przydomowa - zgodnie z definicją - to przestrzeń o charakterze przestrzeni półpublicznej, z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców, dostępna dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu. Rekreacyjna zielen przydomowa z racji swojej dostępności oraz wyposażenia ma służyć integracji i rekreacji wszystkich mieszkańców. Teza zawarta w uwadze, że służyć ma ona przede wszystkim mieszkańcom, którzy nie posiadają swoich ogródków przydomowych nie znajduje uzasadnienia. Mieszkańcy lokali położonych na parterze nawet w przypadku, gdy dysponują ogrodem przydomowym o głębokości przekraczającej 4m, powinni mieć zapewnioną możliwość korzystania z urządzeń i przestrzeni służących integracji sąsiedzkiej, a tym samym powierzchnia ich lokalu powinna być uwzględniona w obliczeniach powierzchni rekreacyjnej zieleni przydomowej.

Ewentualna korekta standardowego zapisu - np. tak jak w przypadku podnoszonym w uwadze - jest wynikiem analizy lokalnych uwarunkowań. W przypadku planu w Oliwie istotnym czynnikiem było bliskie sąsiedztwo planowanych terenów rekreacyjnych oraz zieleni przy Stawie Młyńskim, które w oczywisty sposób stanowią miejsce wypoczynku i integracji pobliskich mieszkańców. W rejonie przedmiotowego planu nie występują podobne uwarunkowania, uzasadniające odejście od standardowego wymogu, w związku z powyższym uwaga nie została uwzględniona.

2. w karcie terenu 001-M/U32, ust. 12, pkt 2 i 3 znajdują się następujące zapisy:

„2) wszystkie budynki realizowane w terenie tworzą zespół budynków, którego dotyczą regulacje w zakresie estetyki ustalone w § 6 pkt 2;

3) forma zabudowy oraz kształt dachu - jednakowe dla wszystkich budynków realizowanych w terenie.”

Ze względu na fakt, że na terenie 001-M/U32 znajdują się dwie działki o różnej własności, jego zagospodarowanie najprawdopodobniej nie będzie realizowane jako jedno zamierzenie budowlane, w związku z czym wnosimy o poniższe zmiany w zapisie, które pozwolą uniezależnić realizowane w przyszłości zespoły zabudowy w zakresie estetyki, form zabudowy i kształtu dachów:

„2) wszystkie budynki objęte jednym zamierzeniem budowlanym tworzą zespół budynków, którego dotyczą regulacje w zakresie estetyki ustalone w §6 pkt 2;

3) forma zabudowy oraz kształt dachu - jednakowe dla wszystkich budynków objętych jednym zamierzeniem budowlanym realizowanym w terenie.”

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W toku prac planistycznych uznano, że kontekst urbanistyczny obszaru planu jest bardzo niejednorodny, a nowe zagospodarowanie terenu w jego granicach może być, bez szkody dla ładu przestrzennego - zrealizowane na wiele sposobów. Przyjęto, że to nowa zabudowa, zrealizowana jako pierwsza, wyznaczy obowiązujący na tym terenie kształt dachu oraz formę zabudowy - rozumianą zgodnie z zawartą w planie definicją. Dzięki temu zapisy planu mogły pozostać maksymalnie liberalne i zgodne z wnioskami składanymi do planu.

Postulowane zawężenie unifikacji form zabudowy i kształtu dachów tylko do obiektów realizowanych w ramach jednego zamierzenia budowlanego nie gwarantowałyby, że nowe obiekty - realizowane prawdopodobnie w toku kilku przedsięwzięć - będą w spójny sposób kształtować krajobraz miejski, w tym w szczególności krawędzie przestrzeni publicznych. W związku z powyższym uwaga nie została uwzględniona.

3. w karcie terenu 001-M/U32, wnosimy o dodanie, do punktu dotyczącego zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zapisu umożliwiającego wspólne bilansowania: *„Dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu należącego do jednego właściciela lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym”*. Zapis powyższy umożliwi podział na wspólnoty mieszkaniowe w obrębie osiedla, który będzie wynikał z projektu zagospodarowania

terenu oraz realnego użytkowania poszczególnych jego elementów przez mieszkańców.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Postulat zgłoszony w uwadze jest realizowany przez zapisy planu w dotychczasowej ich formie. Parametry planistyczne, takie jak wielkość powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy czy wymiar powierzchni rekreacyjnej zieleni przydomowej, ustalone są względem „działki budowlanej objętej inwestycją” lub „terenu inwestycji”. Oba te pojęcia są tożsame z postulowanym w uwadze obszarem „jednego zamierzenia budowlanego” i mogą oznaczać zarówno fragment działki geodezyjnej, jak i jedną bądź więcej działek.

Ustalone planem parametry muszą być spełnione dla działki budowlanej objętej inwestycją (wskazaną w projekcie zagospodarowania terenu). Natomiast poszczególne działki geodezyjne wydzielane na potrzeby wspólnot mieszkaniowych po realizacji zamierzenia budowlanego powyższych parametrów spełniać nie muszą.

2. P. Marcin [REDAKTOWANE] (pismo z dnia 08.09.2017 r.)

Treść uwag:

1. Zgodnie z projektem planu miejscowego, przebudowana zostanie część ulicy Gdańskiej, stanowiąca dojazd do zakładów usługowych usytuowanych w jej ciągu. Czy po ukończeniu inwestycji, zagwarantowany zostanie właścicielom nieruchomości oraz klientom zakładów usługowych przy ul. Gdańskiej niezakłócony dostęp, nieograniczony faktycznymi i prawnymi czynnościami właściciela działki nr 542 (np. poprzez ustanowienie służebności przechodu i przejazdu czy zainstalowanie szlabanów?) Zagadnienie to dotyczy w szczególności zakładu usługowego – lakierni - położonej na działkach nr 453, 454 i 455.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ustalenia procedowanego planu w żaden sposób nie zmieniają planowanego sposobu obsługi komunikacyjnej zakładu zlokalizowanego na działkach 453, 454 i 455. Zgodnie z obowiązującym od 2006 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego BRZEŹNO - rejon ulic Uczniowskiej i tzw. Nowej Gdańskiej w mieście Gdańsku dostęp komunikacyjny zapewnia ciąg pieszo-jezdny zlokalizowany na działce nr 475/316. Powyższy ciąg włącza się do projektowanej ulicy dojazdowej, łączącej ul. Gdańską z projektowaną tzw. ul. Nową Gdańską. Procedowany plan nieznacznie poszerza linie rozgraniczające tej ulicy natomiast pozostaje ona ulicą miejską ogólnodostępną w klasie ulicy dojazdowej.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie uwzględnia przeznaczenia nieruchomości sąsiednich. O ile podstawową funkcją terenu objętego opiniowanym projektem jest funkcja mieszkaniowa, to w bezpośrednim sąsiedztwie (na północ od ul. Gdańskiej znajduje się szereg zakładów usługowych, których działalność może negatywnie wpływać na realizację potrzeb mieszkaniowych. Zważyć należy, iż warsztat mechaniczny znajdujący się na działce nr 473 i lakiernia położona na działkach nr 453, 454 i 455 emitują hałas i zapachy (immisje), które oddziałują na nieruchomości sąsiednie. Z tego względu konieczne jest poinformowanie inwestora
-

o możliwym wpływie tych zakładów na osiedle mieszkaniowe. Wzmianka w tym zakresie winna znaleźć się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie, jako właściciel nieruchomości, na których od blisko dwudziestu pięciu lat istnieją wspomniane punkty usługowe wnoszę o udzielenie pisemnych gwarancji, iż deweloper prowadzący budowę osiedla mieszkaniowego nie będzie rościł pretensji ani ingerował co do sposobu wykorzystania nieruchomości bezpośrednio przylegających do terenu objętego planem miejscowym. Klauzula o tej właśnie treści winna znaleźć się w uchwalonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W odniesieniu do emisji zanieczyszczeń, która wiąże się z funkcjonowaniem warsztatu mechanicznego i lakierni, wskazać należy, że zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska emisja zanieczyszczeń i uciążliwości, o ile można je scharakteryzować mierzalnymi wartościami i określone zostały ich wartości dopuszczalne, nie powinna powodować przekroczeń na terenach znajdujących się poza obrębem nieruchomości na której prowadzona jest działalność powodująca emisję.

Dlatego to prowadzący działalność powodującą uciążliwości jest zobowiązany do podjęcia działań zmierzających do ograniczenia jej oddziaływania do terenu swojej nieruchomości.

W związku z obowiązującym stanem prawnym informowanie potencjalnego inwestora o rzekomych uciążliwościach, a tym bardziej żądanie od niego pisemnych gwarancji, że zaniecha dochodzenia przysługujących mu praw w oczywisty sposób nie mogą zostać uwzględnione.

PREZYDENT MIASTA GDŃSKA
z up.

Wiesław Biśkowski
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA GDŃSKA

DYREKTOR
BIURA ROZWIĄZU GDŃSKA

Edyta Damszel-Nurek