



## ROZPATRZENIE UWAG

wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
**Ujeścisko w rejonie ulic Łódzkiej i Orłąt Lwowskich w mieście Gdańsku (1852)**

Gdańsk, dnia <sup>13</sup>..... sierpnia 2021 roku

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ujeścisko w rejonie ulic Łódzkiej i Orłąt Lwowskich w mieście Gdańsku wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 14.06.2021r. do 12.07.2021r. W dniu 06.07.2021r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W ustawowym terminie tj. do dnia 26.07.2021r. do projektu planu wniesiono w 12 pismach 18 uwag:

### 1. Osoba fizyczna, pismo z dnia 6 lipca 2021 r. (Lp. BRG/ZUM/ 2413/072021/AO)

*1.1. Składający uwagę wnosi o zakaz realizacji obiektów wyższych niż istniejące (4 kondygnacje) celem zapewnienia spójności wizualnej osiedla i zapewnienia dostępu naturalnego światła do lokali istniejącego budynku. Budowa większego budynku spowoduje wyższy poziom hałasu drogowego.*

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

#### **Uzasadnienie:**

Wprowadzane rozwiązania są zbieżne z polityką przestrzenną Miasta, wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, która zakłada, że intensyfikowanie zabudowy w zasięgu przystanków szynowej komunikacji jest uzasadnione jako zgodne z ideą rozwoju miasta do wewnątrz i z dążeniem do kompaktowego charakteru miasta. Jednocześnie dopuszczenie realizacji dwóch części budynku, o ograniczonym rzucie i wysokości wyższej o jedną lub dwie kondygnacje nie zaburzy charakteru istniejącej struktury mieszkaniowej i dobrze wkomponuje się w otaczający krajobraz. Dopuszczenie realizacji części budynku o pięciu i sześciu kondygnacjach, jak i ich lokalizacja, zostało poprzedzone szczegółowymi analizami przestrzennymi, które wykazały, że takie ustalenia spowodują powstanie osiedla o spójnej kompozycji, dobrze wpisującego się w sąsiedztwo. Podniesienie wysokości zabudowy do sześciu kondygnacji w obszarze „c” - wyznaczonym bezpośrednio przy węźle komunikacyjnym z pętlą tramwajową - będzie stanowiło pożądany w takim miejscu akcent architektoniczny podkreślający centralność tego miejsca, dobrze widoczny zarówno z ulicy Świętokrzyskiej (zakończenie osi widokowej od strony wschodniej) jak i z pętli tramwajowej.



Wprowadzone w planie ograniczenia co do jego wysokości i niewielkiej powierzchni spowodują, że nowy budynek, nie będzie ani przestępiał zalesionej Kozaczej Góry ani nad nią dominował, za to będzie stanowił dla niej swego rodzaju kontrapunkt. Tego rodzaju akcent wskazany jest tu także ze względu na funkcję, która ma się mieścić w najwyższym budynku, czyli filię biblioteki publicznej, której założenia mają na celu powstanie miejsca integrującego lokalną społeczność. Ujednolicenie wysokości całego zespołu i powstanie monotonnej ściany zabudowy równoległej do ulicy Łódzkiej nie byłoby korzystne dla krajobrazu tego miejsca – w planie zastosowano więc stopniowanie wysokości zabudowy, z kulminacją u zbiegu ulic Łódzkiej i Świętokrzyskiej oraz zalimitowano długość poszczególnych segmentów zabudowy.

Dopuszczona zabudowa, która może powstać na terenie 001-M/U31 musi być realizowana zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, co szczegółowo zostało ujęte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.). Analizy nasłonecznienia są wykonywane na etapie projektu budowlanego i analiz architektonicznych. Plan miejscowy daje możliwość zabudowy o określonych, maksymalnych parametrach, ale dopiero szczegółowe analizy, na etapie projektowym określają usytuowanie, wielkość rzutu i wysokość budynku z uwzględnieniem obowiązujących przepisów dotyczących nasłonecznienia.

Hałas generowany przez pojazdy użytkowników lokali i mieszkańców zabudowy, która mogłaby powstać zgodnie z projektem planu nie wpłynie istotnie na warunki klimatu akustycznego terenu osiedla i nie spowoduje przekroczeń norm akustycznych. Należy zauważyć, że zgodnie z obecnie obowiązującym planem, wzdłuż alei Havla może powstać budynek w całości zawierający usługi, które z reguły generują większy hałas niż zabudowa mieszkaniowa. Na podstawie Map akustycznych miasta Gdańska wykonanych w 2017 roku stwierdzić można, że na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, oznaczonym symbolem 001-M/U31, warunki klimatu akustycznego będą odpowiednie dla zabudowy mieszkaniowej, nawet jednorodzinnej (dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej to 64dB). Poziom hałasu drogowego w środowisku dla pory dzień-noc-wieczór-wieczór-wieczór waha się na większości tego terenu w granicach 50-64 db, a tylko w pasie terenu od strony ulic Łódzkiej i Świętokrzyskiej (do elewacji budynków) warunki są pogorszone, jednak generalnie nadal odpowiednie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (64-68dB). Takie warunki klimatu akustycznego zostały uznane za korzystne dla zabudowy mieszkaniowej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 112).

*1.2. Składający uwagę wnosi o zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych (bez zakłócania porządku przy istniejącym budynku) dla samochodów osobowych na potrzeby użytkowników planowanej biblioteki.*



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

**Uzasadnienie:**

Zgodnie z zapisami projektu planu miejsca parkingowe, dla każdej nowopowstającej funkcji (w tym biblioteki), muszą być zrealizowane według wskaźników parkingowych do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych zawartych w § 5 pkt 1 uchwały. Dla biblioteki należy przyjąć wskaźnik, jak dla domów kultury, czyli muszą tu powstać minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biblioteki. Jest to zbieżne z listem intencyjnym podpisanym przez inwestora i Gminę Miasta Gdańska oraz oświadczeniem inwestora, w którym zadeklarował wybudowanie co najmniej 9 miejsc postojowych dla użytkowników biblioteki. Ponadto lokalizacja biblioteki ma bardzo dobry dostęp do transportu zbiorowego (pętla tramwajowo-autobusowa, przystanek autobusowy przy ulicy Świętokrzyskiej), zatem część użytkowników biblioteki może do niej dojeżdżać komunikacją zbiorową. Sieć powiązań pieszych i rowerowych ustalonych w projekcie planu oraz w jego sąsiedztwie, zapewni też dogodny dostęp pieszy i rowerowy.

**2. Osoba fizyczna, pismo z dnia 14 lipca 2021 r. (Lp. BRG/ZUM/2536/072021/AO)**

*2.1. Składający uwagę wnosi o zakaz realizacji obiektów wyższych niż istniejące (4 kondygnacje) celem zapewnienia spójności wizualnej osiedla i zapewnienia dostępu naturalnego światła do lokali istniejącego budynku. Budowa większego budynku oraz lokalizacja biblioteki spowoduje wyższy poziom hałasu drogowego.*

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

**Uzasadnienie:**

Jak do uwagi w pkt 1.1.

*2.2. Składający uwagę wnosi o pozostawienie ochrony drzew jak w planie obowiązującym. Jego zdaniem planowana jest większa niż zakładano wycinka lasu obok osiedla na przestrzeń publiczną.*

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

Ochrona drzew w projekcie planu ma znacznie większy zakres niż w planie obowiązującym. W granicach procedowanego planu nie ma obszarów leśnych (teren parku leśnego Kozacza Góra położony jest w całości poza jego granicami). Niewielkie płaty zadrzewień o charakterze leśnym znajdujące się w obszarze „a” wyznaczonym w terenie 001-M/U31 w całości zostały objęte ochroną poprzez ustalenie zieleni do utrzymania lub wprowadzenia z zakazem lokalizacji budynków. Łącznie tym ustaleniem objęto teren o powierzchni ok. 2208 m<sup>2</sup>, co stanowi o ok. 1967 m<sup>2</sup> więcej niż w planie obowiązującym. Według wymogów projektu planu minimum 80% powierzchni terenu zieleni do utrzymania lub wprowadzenia musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna, której co najmniej 90% muszą stanowić zadrzewienia. Tak rygorystyczne obostrzenia pozwalają jedynie na wykonanie cięć



pielęgnacyjnych czy wprowadzenie niewielkich elementów zagospodarowania rekreacyjnego wkomponowanych w istniejące zadrzewienia, jak np. ławki czy ścieżki pieszce. Pozostawienie ustaleń jak w planie obowiązującym umożliwiłoby wycięcie zdecydowanej większości tych zadrzewień i powstanie w ich miejscu 3 lub 4 budynków mieszkalnych.

*2.3. Składający uwagę kwestionuje przeznaczenie części usługowej na bibliotekę ze względu na zwiększenie hałasu związanego z większym ruchem drogowym oraz korzystanie z istniejących miejsc parkingowych przez przyszłych użytkowników biblioteki.*

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

**Uzasadnienie:**

Głównym celem przystąpienia do zmiany planu miejscowego w tym rejonie było zabezpieczenie w granicach planu pomieszczeń pod lokalizację filii biblioteki, co jest zgodne z celami strategicznymi Gdańsk 2030 Plus Strategia Rozwoju Miasta, realizowanymi poprzez Program Operacyjny – Kultura i Czas Wolny. Usytuowanie w tym terenie biblioteki, będącej miejscem spotkań i integracji lokalnej społeczności, jest odpowiedzią na zapotrzebowanie okolicznych mieszkańców i zapewni im dostęp do usług i wydarzeń kulturalnych.

Hałas generowany przez pojazdy użytkowników biblioteki nie wpłynie istotnie na warunki klimatu akustycznego terenu osiedla i nie spowoduje przekroczeń norm akustycznych, a przy realizacji biblioteki będą musiały powstać miejsca parkingowe dedykowane tej funkcji.

Zgodnie z zapisami projektu planu miejsca parkingowe, dla każdej nowopowstającej funkcji (w tym biblioteki), muszą być zrealizowane według wskaźników parkingowych do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych zawartych w § 5 pkt 1 uchwały. Dla biblioteki należy przyjąć wskaźnik, jak dla domów kultury, czyli muszą tu powstać minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biblioteki. Jest to zbieżne z listem intencyjnym podpisanym przez inwestora i Gminę Miasta Gdańska oraz oświadczeniem inwestora, w którym zadeklarował wybudowanie co najmniej 9 miejsc postojowych dla użytkowników biblioteki. Ponadto lokalizacja biblioteki ma bardzo dobry dostęp do transportu zbiorowego (pętla tramwajowo-autobusowa, przystanek autobusowy przy ulicy Świętokrzyskiej), więc duża część użytkowników biblioteki może do niej dojeżdżać komunikacją zbiorową. Sieć powiązań pieszych i rowerowych ustalonych w projekcie planu oraz w jego sąsiedztwie, zapewni też dogodny dostęp pieszy i rowerowy.

**3. 10 osób fizycznych**, pismo z dnia 23 lipca 2021 r. (Lp. BRG/ZUM/2684/072021/AO)

*3.1. Składający uwagę wnoszą o wprowadzenie zapisu określającego minimalną liczbę miejsc parkingowych dla planowanej biblioteki jako ogólnodostępnych z dróg wewnętrznych bez ograniczeń przejazdu.*





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

**Uzasadnienie:**

Jak do uwagi w pkt 1.2.

*3.2. Składający uwagę wnoszą o zmianę lokalizacji biblioteki ze względu na wytworzenie się już naturalnego centrum w bezpośrednim sąsiedztwie przedszkola. Ich zdaniem lokalizacja biblioteki w granicach planu jest нефunkcjonalna. Wskazują na brak informacji o skutkach finansowych jakie poniesie gmina w związku z lokalizacją i funkcjonowaniem biblioteki.*

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

**Uzasadnienie:**

Rezygnacja z lokalizacji biblioteki w granicach planu jest sprzeczna z celem podjęcia zmiany planu obowiązującego, którym było zabezpieczenie w tym miejscu pomieszczeń pod filię biblioteki. Jest to zgodne z celami strategicznymi Gdańsk 2030 Plus Strategia Rozwoju Miasta, realizowanymi poprzez Program Operacyjny – Kultura i Czas Wolny. Usytuowanie w tym rejonie biblioteki, będącej miejscem spotkań i integracji lokalnej społeczności, jest odpowiedzią na zapotrzebowanie okolicznych mieszkańców i zapewni im dostęp do usług i wydarzeń kulturalnych. Teren u zbiegu ulic Łódzkiej i Świętokrzyskiej jest predysponowany do umiejscowienia ważnej funkcji społecznej ze względu na wyeksponowane położenie i bardzo dobre skomunikowanie piesze z węzłem przesiadkowym. Węzeł ten, z pętlą tramwajowo-autobusową i parkingiem, wokół którego koncentrują się usługi należy uznać za miejsce centralne o znaczeniu ponadlokalnym. Usługi zlokalizowane po obu stronach ulicy Świętokrzyskiej stanowią kontynuację tego centrum. Usytuowanie biblioteki w tym rejonie jest korzystne pod względem funkcjonalnym, także ze względu na dogodny dostęp do komunikacji zbiorowej, ciągów pieszych i rowerowych. Dzięki takiej lokalizacji z biblioteki będzie można korzystać przy okazji odbioru dziecka z przedszkola, zakupów czy zmieniając środek transportu w drodze do domu.

Zasady realizacji i funkcjonowania lokalu biblioteki zostały wstępnie ustalone w liście intencyjnym podpisanym 23.09.2019 r. między Gminą Miasta Gdańska a firmą ROBYG Jabłoniowa 2 Sp. z o.o., przy udziale Wojewódzkiej i Miejskiej Biblioteki Publicznej im. Josepha Conrada-Korzeniowskiego w Gdańsku (WiMBP) i w oświadczeniu spółki ROBYG Jabłoniowa 2 z dnia 18.09.2019 r. Spółka zadeklarowała wybudowanie i po wybudowaniu wynajęcie na preferencyjnych warunkach lokalu usługowego na cele biblioteki publicznej. W oświadczeniu określono powierzchnię lokalu (250-300 m<sup>2</sup>), minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów i rowerów, preferencyjną wysokość czynszu najmu i jego waloryzację o wskaźnik inflacji, termin wybudowania lokalu, minimalny 10-letni okres najmu, prawo pierwszeństwa najmu lokalu na kolejny okres dla WiMBP, deweloperski standard wykończenia. ROBYG bez dodatkowego wynagrodzenia zadeklarował też projekt wykończenia lokalu z przedmiarem.



3.3. *Składający uwagę postulują, aby wprowadzić zapis jednoznacznie określający odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz linii rozgraniczającej teren "a" od „b” od północno-zachodniej granicy terenu 002-M23 w formie liczbowej.*

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

**Uzasadnienie:**

W projekcie planu zostaną uszczegółowione odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających terenu, a w terenie 002-M23 zostanie doprecyzowany obszar, na którym wysokość zabudowy ograniczono do 7 m.

3.4. *Składający uwagę postulują, aby wprowadzić zapis uniemożliwiający lokalizację miejsc parkingowych wzdłuż południowo-zachodniej granicy terenu 002.*

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

**Uzasadnienie:**

W projekcie planu w terenie 002-M23 zostanie wprowadzony zapis o zakazie lokalizacji parkingów w terenie 002-M23 pomiędzy południowo-zachodnią granicą planu a elewacją budynku.

3.5. *Składający uwagę postulują, aby w projekcie planu, w § 10 ust. 7 pkt 8 lit. c, (teren 002-M23) ustalić powierzchnię lukarn nie przekraczającą 40% powierzchni przekrytej dachem odwzorowanym na rzucie poziomym.*

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

**Uzasadnienie:**

Zabudowa wzdłuż ulicy Orłąt Lwowskich charakteryzuje się bardzo rozróżbionymi formami dachów. Mniej niż połowa połaci dachowych sąsiedniego budynku jest kształtowana przez jego główną kalenicę. Pozostałe połacie przełamują podstawowy układ dachu (lukarny, fragmenty przykryte dachem jednopłaciowym o kalenicy prostopadłej do kalenicy głównej). Ukształtowanie dachu nowej zabudowy powinno nawiązywać do dachów istniejących budynków przy ulicy Orłąt Lwowskich, a zmniejszenie powierzchni lukarn do 40% całej powierzchni przekrytej dachem odwzorowanym na rzucie poziomym nie pozwoliłoby na odpowiednie rozróżbienie dachu. Ponowne analizy wykazały, że zmniejszenie powierzchni lukarn do 50%, przy zachowaniu pozostałych zapisów dotyczących kierunku głównej kalenicy i przekrycia lukarn dachem dwupłaciowym o określonym kącie nachylenia pozwoli na uzyskanie formy dachu nawiązującej do charakteru sąsiedniej zabudowy, W projekcie planu powierzchnia lukarn zostanie zmniejszona do 50% całej powierzchni przekrytej dachem odwzorowanym na rzucie poziomym.

3.6. *Składający uwagę postulują, aby wykluczyć obsługę komunikacyjną obszaru 002-M23 z istniejącego sięgacza usytuowanego wzdłuż szeregu przy ulicy Orłąt Lwowskich 10-18.*



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

**Uzasadnienie:**

W projekcie planu zostanie wprowadzony zapis o dostępności drogowej jedynie od odcinka ulicy Orłąt Lwowskich położonego poza południowo-wschodnią linią rozgraniczającą terenu 002-M23.

4. **35 osób fizycznych**, 6 pism - z dnia 25 lipca 2021 r. (Lp. BRG/ZUM/2693/072021/ AO, Lp. BRG/ZUM/2694/072021/AO, Lp. BRG/ZUM/2695/072021/AO, Lp. BRG/ZUM/2696/072021/AO) oraz z dnia 26 lipca 2021 r. (Lp. BRG/ZUM/2698/072021/ AO, BRG/ZUM /2697/072021/AO)

4.1. *Wniosek o umieszczenie zapisu, że miejsca parkingowe obsługujące bibliotekę publiczną będą umieszczone w pasie drogowym ulicy Łódzkiej oraz zagwarantowanie dojazdu do biblioteki publicznej poprzez drogę publiczną.*

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

**Uzasadnienie:**

Zgodnie z polityką miasta miejsca postojowe do każdego obiektu muszą być realizowane na działce objętej inwestycją i nie ma możliwości aby je bilansować w pasie drogi publicznej (który w tym przypadku znajduje się poza granicami sporządzonego projektu planu) dedykując je poszczególnym funkcjom. Nie oznacza to jednak, że nie mogą powstać ogólnodostępne miejsca postojowe wzdłuż ulicy Łódzkiej, z których będą mogli korzystać zarówno użytkownicy biblioteki, jak i mieszkańcy - będą to ewentualne miejsca dodatkowe. Z uwagi na to, że pomieszczenia biblioteki stanowią część większej inwestycji, która obsługiwana będzie od ulicy Łódzkiej (droga publiczna) nieuzasadnione jest prowadzenie dodatkowej drogi tylko dla tej jednej funkcji.

4.2. *Wniosek o umieszczenie publicznego ciągu pieszo-rowerowego na północnej części działki (jeszcze niezagospodarowanej), aby w przyszłości miasto mogło wykupić ten grunt i wybudować infrastrukturę publiczną (teren 001-M/U31).*

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

**Uzasadnienie:**

W projekcie planu ustalono wymóg realizacji ciągu pieszo-rowerowego oraz to, że ma on łączyć ciąg pieszo-rowerowy planowany wzdłuż południowej granicy parku leśnego, w miejscu pokazanego na rysunku planu wlotu, z ulicą Łódzką (w dowolnym miejscu). Pokazany na rysunku planu przebieg, jest przebiegiem zalecanym, dlatego możliwe jest jego przesunięcie w dowolnym kierunku. Tego rodzaju połączenia piesze i rowerowe, przechodzące również przez prywatne osiedla, są bardzo istotne z uwagi na zapewnienie możliwości wygodnego przemieszczania się po mieście bez użycia



samochodu. Ilość tych powiązań, jak i ich skrótowość w stosunku do dróg przeznaczonych dla ruchu samochodowego ma istotny wpływ na konkurencyjność ekologicznych sposobów przemieszczania się względem poruszania się samochodem. Ciągi te ustalone są jako publiczne, dostęp do nich nie powinien być ograniczany, a właściciel terenu może wystąpić do Gminy o ich wykup. Ponadto, zgodnie z obowiązującą w mieście uchwałą krajobrazową osiedla mieszkaniowe wielorodzinne nie mogą być grodzone, co umożliwi m.in. swobodne przechodzenie przez ich teren.

*4.3. Wniosek o zmniejszenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji, co pozwoli stworzyć jednolitą zabudowę mieszkalną. Trudno będzie zweryfikować wysokość budynku zapisaną w postaci rzędnej 99 m n.p.m. z powodu konieczności wynajęcia geodety. Proponowana zabudowa nie powinna ograniczać dostępu światła do istniejącej zabudowy.*

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

**Uzasadnienie:**

Wysokość bezwzględna istniejącego budynku szeregowego (dwukondygnacyjnego z poddaszem), sąsiadującego z terenem 002-M23 wynosi 59 m n.p.m. Istniejący budynek osiedla Moment położony jest niżej, dlatego pomimo, iż jego wysokość bezwzględna wynosi 57,10 m n.p.m. to mieści on 3 kondygnacje z poddaszem, przekrytym dachem pseudomansardowym. Zbliżony do 90° kąt nachylenia dolnej połaci powoduje, że odbiera się go jak budynek o pełnych 4 kondygnacjach. Z uwagi na powyższe, nie ma tu przesłanek do ograniczania liczby kondygnacji. Zastosowane w projekcie planu ograniczenie wysokością bezwzględną, łącznie z rygorystycznymi zapisami odnośnie geometrii dachów, maksymalnych nieprzekraczalnych oraz obowiązującej linii zabudowy spowoduje, iż nowopowstały budynek będzie dobrze wpisywał się w swoje sąsiedztwo. Projekt budowlany, do którego prawo wglądu mają również mieszkańcy, musi wykazać zgodność inwestycji z miejscowym planem zarówno w kwestii wysokości bezwzględnych, jak i innych zapisów planu, aby uzyskać pozwolenie na budowę.

**5. 2 osoby fizyczne**, pismo z dnia 25 lipca 2021r. (Lp. BRG/ZUM/2691/072021/AO)

*5.1. Składający uwagę wnoszą o umieszczenie zapisu, dotyczącego maksymalnej liczby kondygnacji w terenie 002-M23 równej trzem kondygnacjom, aby nowy budynek stanowił element przejściowy między istniejącą zabudową.*

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

**Uzasadnienie:**

Jak do uwagi w pkt 4.3.

*5.2. Składający uwagę wnoszą by maksymalna wysokość zabudowy nie przekraczała pięciu kondygnacji na całym obszarze 001-M/U31. Budynek sześciokondygnacyjny zaburza zasadę jednolitości w budowie osiedli na terenie dzielnicy Ujeścisko i może spowodować wnioski o zwiększenie wysokości dla przyszłych inwestycji na terenie Ujeściska. Nie wzięto*





*pod uwagę zmniejszenia nasłonecznienia aktualnie zamieszkałych budynków. W folderach sprzedawanych budynków inwestor prezentował zabudowę do 4 – 5 kondygnacji. Wybudowanie budynków 5 – 6 kondygnacyjnych zakłóci kameralny charakter osiedla.*

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

**Uzasadnienie:**

Jak do uwagi w pkt 1.1.

**6. Radny dzielnicy Ujeścisko-Łostowice Tomasz Tołoczko**, pismo z dnia 26 lipca 2021r. (Lp. BRG/ZUM/2708/072021/AO)

*Składający uwagę kwestionuje zmianę funkcji z usługowej na mieszkaniową oraz zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy. W przypadku zmiany funkcji z usługowej na mieszkaniową wnosi o zachowanie parametrów zabudowy jak w planie obowiązującym, w szczególności niepodnoszenie maksymalnej wysokości powyżej 17m.*

*Składający uwagę wskazuje na:*

- a) brak spójności w uzasadnieniu zwiększenia wysokości zabudowy (z 17 na 21 m),*
- b) negatywne konsekwencje zmiany funkcji usługowej na mieszkaniową,*
- c) zmniejszenie atrakcyjności terenu dla mieszkańców,*
- d) nieracjonalne zwiększanie wartości nieruchomości dewelopera oraz nieadekwatne korzyści z tego tytułu dla miasta Gdańska i jego mieszkańców.*

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

**Uzasadnienie:**

Wprowadzone rozwiązania są zbieżne z polityką przestrzenną Miasta wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, która zakłada, że intensyfikowanie zabudowy w zasięgu przystanków szynowej komunikacji jest uzasadnione, jako zgodne z ideą rozwoju miasta do wewnątrz i z dążeniem do kompaktowego charakteru miasta.

**Ad a)**

W terenie 001-M/U31 plan dopuszcza realizację dwóch części budynku, o ograniczonym rzucie i wysokości wyższej o jedną kondygnację niż dopuszcza plan obowiązujący. W projekcie planu zastosowano zasadę stopniowania wysokości zabudowy wzdłuż ulic Łódzkiej i Świętokrzyskiej, z kulminacją u zbiegu tych ulic oraz zalimitowano długość poszczególnych segmentów zabudowy. Nie zaburzy to charakteru istniejącej struktury zabudowy i dobrze wkomponuje się w otaczający krajobraz. Proponowane w planie wysokości rzędu cztery, sześć kondygnacji są charakterystyczne dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej w rejonie węzła przesiadkowego. Dopuszczenie realizacji części budynku o pięciu i sześciu kondygnacjach, jak i ich lokalizacja, zostało poprzedzone szczegółowymi analizami



przestrzennymi, które wykazały, że takie ustalenia spowodują powstanie osiedla o spójnej kompozycji, dobrze wpisującego się w sąsiedztwo. Podniesienie wysokości zabudowy do sześciu kondygnacji w obszarze „c”, usytuowanym bezpośrednio przy węźle komunikacyjnym z pętlą tramwajową, będzie stanowiło pożądany w takim miejscu akcent architektoniczny podkreślający centralność tego miejsca, dobrze widoczny zarówno z ulicy Świętokrzyskiej (zakończenie osi widokowej od strony wschodniej) jak i z pętli tramwajowej. Nałożone w planie ograniczenia co do jego wysokości i niewielkiej powierzchni spowodują z kolei, że nowy budynek, nie będzie ani przesłaniał zalesionej Kozaczej Góry ani nad nią dominował, za to będzie stanowił dla niej swego rodzaju kontrpunkt. Tego rodzaju akcent wskazany jest tu także ze względu na funkcję, która ma się mieścić w najwyższym budynku, czyli filię biblioteki publicznej, której założenia mają na celu powstanie miejsca integrującego lokalną społeczność.

#### **Ad. b) i c)**

Pozostawienie wyłącznie funkcji usługowej dla nowej zabudowy w terenie 001-M/U31 jest sprzeczne z celem podjęcia zmiany planu obowiązującego, jakim było zniesienie minimalnego 50% udziału funkcji usługowej dla działek położonych u zbiegu ulic Łódzkiej i Świętokrzyskiej. Planowana w sąsiedztwie sporządzanego planu rozbudowa układu transportowego ograniczy dostęp kołowy do tego terenu, co jest niekorzystne z punktu widzenia lokalizacji np. sklepu typu dyskont. Z kolei dostępność do terenu piesza i transportem zbiorowym jest bardzo dobra, co predysponuje ten teren do lokalizacji drobnych usług, z których korzystać mogą okoliczni mieszkańcy, osoby przemieszczające się głównie pieszo, rowerem, autobusem lub tramwajem, np. sklep osiedlowy, punkty usługowe czy dom kultury. Dodatkowo usytuowanie dominanty funkcjonalnej – biblioteki, w wyeksponowanym miejscu, podkreśli wyjątkowość tego miejsca i podniesie atrakcyjność tego rejonu. Poza lokalizacją funkcji sprzyjającej integracji lokalnej społeczności plan zawiera szereg ustaleń uatrakcyjniających przestrzennie i funkcjonalnie ten obszar. Objęto ochroną płyty zadrzewień w północnej części terenu 001-M/U31, ustalono obowiązek realizacji rekreacyjnej zieleni przydomowej dla zabudowy wielorodzinnej powyżej czterech mieszkań oraz zasady wprowadzenia drzew na parkingach. Wyznaczono też szpaler drzew wzdłuż ulicy Łódzkiej. Zabezpieczono powiązania piesze i rowerowe ułatwiające przemieszczanie się w tym obszarze. W obszarze „c” - wyznaczonym w terenie 001-M/U31 - w parterach ustalono obowiązkowe usługi (z przeszklonymi, oświetlonymi witrynami).

Zadbano o kompozycję i estetykę nowej zabudowy oraz wpisanie jej w strukturę istniejącej zabudowy i w otaczający krajobraz. Poza stopniowaniem wysokości zabudowy i wykreowaniem dominanty kompozycyjnej u zbiegu ulic Łódzkiej i Świętokrzyskiej, w pierzei ulicy Łódzkiej zalimitowano maksymalną długość budynku powyżej kondygnacji parteru, co pozwoli na rozdrobnienie przestrzenne zabudowy. Dla uporządkowania form budynków wprowadzono wymóg realizacji dachów o podobnej geometrii jak dachy sąsiednich budynków. Maksymalne nieprzekraczalne



linie zabudowy kształtują układ urbanistyczny całego założenia. W terenie 001-M/U31 wzdłuż ulic Łódzkiej i Świętokrzyskiej ograniczono możliwość odsunięcia od nich budynków, a w terenie 002-M23 linie zabudowy determinują kontynuację grzebieniowego układu zabudowy wzdłuż ulicy Orłąt Lwowskich. Zaakcentowano przestrzeń wejściową przed biblioteką przez wycofanie linii zabudowy. Wprowadzono regulacje w zakresie estetyki całego zespołu budynków, a wzdłuż ulic Łódzkiej i Świętokrzyskiej wyznaczono pierzeje eksponowane z ustaleniami dotyczącymi ich wykończenia i zakazem sytuowania zapleczy usługowych. Wzdłuż tych pierzei zakazano też lokalizacji ulic wewnętrznych, parkingów i placów manewrowych. W terenie 002-M23 uszczegółowiono zapisy dotyczące wysokości zabudowy z miejscowym jej obniżeniem od strony zachodniej, co razem z ustalonymi liniami zabudowy i ograniczeniami dotyczącymi kształtowania dachu pozwoli na wykreowanie przejściowej formy zabudowy pomiędzy istniejącymi budynkami. Podsumowując, plan zawiera szereg korzystnych rozwiązań, które pozwolą na stworzenie atrakcyjnej i przyjaznej przestrzeni służącej ogółowi mieszkańców.

#### **Ad d)**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu uwzględnia się m.in. wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska (w tym gospodarowania wodami), walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby interesu publicznego. Projekt planu uwzględnia powyższe uwarunkowania. Pojawienie się nowych mieszkańców w tym rejonie jest pożądane. Ponadto, w parterach budynków w obszarze „c”, wyznaczonym w terenie 001-M/U31, ustala się (poza biblioteką) lokale usługowe. Intensyfikacja zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie węzła i pojawienie się niewielkich usług u zbiegu ulic Łódzkiej i Świętokrzyskiej jest uzasadnione zarówno funkcjonalnie jak i przestrzennie oraz wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni. Intensyfikacja zabudowy mieszkaniowej w projekcie planu wiąże się ze wzrostem wpływów do budżetu Miasta zarówno w formie dochodów jednorazowych (np. opłata adiacencka, podatek od czynności cywilnoprawnych) jak i stałych (przychód z podatków, w tym podatku od nieruchomości). Oznacza to większe dochody własne budżetu miejskiego, a tym samym większe możliwości rozbudowy niezbędnej infrastruktury technicznej, społecznej czy realizacji zadań własnych Miasta.

#### **7. ROBYG JABŁONIOWA 2 SP. Z O.O.,** pismo z dnia 26 lipca 2021r. (Lp. BRG/ZUM/2726/072021/AO)

*Uwaga do § 9 ust.6 pkt 7. Wniosek o zapis umożliwiający sytuowanie poziomu wejść do budynków w pierzei wzdłuż ulicy Świętokrzyskiej dostosowany do poziomu tej ulicy z tolerancją do 1m. Zapis ten umożliwi kształtowanie zabudowy na pozostałej części działki – połączenie usług w parterach zabudowy na obszarze „c” i „b.*

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



**Uzasadnienie:**

W § 9 ust. 6 pkt 7 uchwały zostanie zwiększona tolerancja dostosowania poziomu wejść do budynków w pierzei wzdłuż ulicy Świętokrzyskiej do poziomu ulicy do 1m w górę. Załączona do uwagi koncepcja zagospodarowania przestrzeni pomiędzy ulicą Świętokrzyską a południowymi elewacjami osiedla Moment wykazała, że przy takiej różnicy poziomów może tu powstać atrakcyjna przestrzeń publiczna, wyposażona w odpowiednie udogodnienia dla osób ze szczególnymi potrzebami. Zmiana ta umożliwi także realizację dogodnego dostępu do wejść w budynku od strony ulicy Łódzkiej.

PREZYDENT MIASTA GDANSKA

z up.

Danuta Janeczko  
Sekretarz 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).