



ROZPATRZENIE UWAG

wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Osowa pas przykolejowy w rejonie ul. Barniewickiej w mieście Gdańsku (2160)

Gdańsk, dnia ~~3.0~~...10...2023... roku

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Osowa pas przykolejowy w rejonie ul. Barniewickiej** w mieście Gdańsku wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 28.08.2023 do 25.09.2023 r. W dniu 21.09.2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W ustawowym terminie tj. do dnia 09.10.2023 r. do projektu planu wniesiono w 4 pismach 13 uwag (w tym 3 uwagi w trakcie dyskusji publicznej):

1. Osoba fizyczna – podczas dyskusji publicznej w dniu 21.09.2023 r.

Wnosi o wykreślenie punktu dotyczącego domu przy ulicy Barniewickiej 58, jako budynku o wartościach kulturowych, ze względu na jego zły stan techniczny i wysoki poziom degradacji budynku.

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

Uzasadnienie:

Dom przy ulicy Barniewickiej 58 wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków (wg stanu na 12.09.2023 r.) i wojewódzkiej ewidencji zabytków (wg stanu na 4.08.2023 r.). Zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.) zabytki podlegają ochronie i opiece bez względu na stan zachowania. Zły stan techniczny i wysoki poziom degradacji nie stanowią podstawy do wykreślenia przedmiotowego budynku mieszkalnego z WEZ. Potwierdza to orzeczenie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 14 września 2022 r. w sprawie o sygn. akt II SA/Gd 218/22 „Zniszczenie określonych elementów budynku. Wartość zabytkowa”, które oddala skargę na włączenie budynku do wojewódzkiej ewidencji zabytków. W uzasadnieniu wyroku powołano się m. in. na ww. art. 6 ustawy. Zapisy projektu planu uwzględniają aktualny stan prawny obiektu. Zasadność ustaleń potwierdził Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków wydając decyzję uzgadniającą projekt planu, w której wymieniono budynek o danym adresie jako obiekt historyczny.



2. **Osoba fizyczna** – podczas dyskusji publicznej w dniu 21.09.2023 r. oraz pismo z dnia 09.10.2023 r. (l.p. 4425/102023)

2.1. *Właściciel działek wnosi o ustalenie jednego parametru maksymalnej wysokości zabudowy o wartości 12 m i dostosowanie innych parametrów urbanistycznych, w tym intensywności, dla czterech terenów zabudowy sąsiadujących z jeziorem (01-U34, 03-M/U31, 06-U34, 07-M/U31).*

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

Uzasadnienie:

W pierwotnym projekcie planu wysłanym do opiniowania i uzgadniania ustalono maksymalną wysokość zabudowy o wartości 12 m. Obniżenie parametru dla terenów zlokalizowanych w pasie pomiędzy Jeziorem Wysockim a obszarem kolejowym było jednym z warunków uzyskania uzgodnienia projektu planu. Postanowieniem nr ZN.5150.106.2023.MM z dnia 12.05.2023 r. (data wpływu 17.05.2023 r.) Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków (dalej PWKZ) odmówił uzgodnienia projektu planu. Wśród warunków do spełnienia PWKZ wskazał „w celu ochrony krajobrazu kulturowego miejsca, ograniczenie możliwości inwestycyjnych w granicach terenów 01-U34, 03-M/U31, 06-U34 i 07-M/U31, przede wszystkim w zakresie wysokości zabudowy, powierzchni rzutu pojedynczego obiektu, czy formy zabudowy”. Wprowadzone do projektu planu zmiany zasad zabudowy były wielokrotnie konsultowane z PWKZ. Ostateczna wersja planu wprowadza strefowanie wysokości zabudowy, co do zasady 6 m w najbliższym sąsiedztwie jeziora i 9 m na pozostałym terenie. PWKZ nie wniósł zastrzeżeń w zakresie negatywnego oddziaływania na krajobraz, co zostało potwierdzone pozytywnym uzgodnieniem planu.

2.2. *Wnosi o zmianę przeznaczenia terenu leśnego (02-ZL) na funkcję mieszkaniowo-usługową, ustalenie wysokości zabudowy maksymalnie 12 m i dostosowanie innych parametrów urbanistycznych do tej wysokości.*

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

Uzasadnienie:

W kontekście adaptacji do zmian klimatu, przyjęta przez miasto polityka dotycząca kształtowania zieleni zakłada zrównoważoną gospodarkę drzewostanem w mieście oraz wymóg ochrony istniejących drzew i zadrzewień. Jedną z form ochrony terenów leśnych jest podtrzymanie ich obecnej funkcji, czyli przeznaczenie na funkcję lasu (ZL). Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, przyjętego uchwałą nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 r. zmienioną uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 r., teren ten jest przeznaczony na funkcję lasu i parku leśnego, dlatego zmiana przeznaczenia na inne funkcje jest niezgodna ze wspomnianym dokumentem. Ustalenia studium są wyrazem polityki przestrzennej gminy i są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych.

Zachowanie płatów leśnych służy również ochronie krajobrazu, wynikającej z położenia w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Jest to szczególnie



istotne w przypadku dużych zwartych płatów leśnych, pełniących jednocześnie istotne funkcje ekologiczne. Tereny położone w sąsiedztwie Jeziora Wysockiego objęto płatem strukturalnym Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), wskazując je jako istotne dla zachowania spójności i funkcjonowania systemu przyrodniczego miasta i utrzymania bioróżnorodności. Kształtowanie zagospodarowania w obrębie struktury OSTAB wiąże się m.in. z zachowaniem zadrzewień, cennych zbiorowisk roślinnych i wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Mając na uwadze, że teren leśny jest własnością prywatną, w projekcie planu wydzielono teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej (04-ZP62) z ciągiem pieszym wzdłuż Jeziora Wysockiego i możliwością wyposażenia w niezbędną infrastrukturę, taką jak kosze na śmieci czy ławki. Rozwiązanie to ma na celu skanalizowanie ruchu i ograniczenie zaśmieciania lasu oraz jest odpowiedzią na wnioski Rady Dzielnicy Osowa o zapewnienie połączenia pieszego wzdłuż jeziora.

3. Osoba fizyczna – pismo z dnia 02.10.2023 r. (l.p. 4306/102023)

3.1. Wnosi o wprowadzenie minimalnej wysokości zabudowy 10 m w terenach 12-U33, 15-U33 i 16-U33 oraz sytuowanie budynków w układzie równoległym do ul. Barniewickiej; dopuszczenie produkcji nieuciążliwej – generującej dużą liczbę miejsc pracy, np. produkcja elektroniki lub odzieży.

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

Uzasadnienie:

W wyniku kompleksowych analiz, przeprowadzonych w trakcie prac koncepcyjnych nad projektem planu, nie stwierdzono potrzeby wprowadzania parametru minimalnej wysokości zabudowy dla terenów objętych planem.

Wprowadzenie zaproponowanego zapisu regulującego sytuowanie budynków na działkach znacząco obniżyłoby możliwości inwestycyjne na terenach ograniczonych przestrzennie, od zachodu obszarem kolejowym i od wschodu pasem drogowym. Charakterystyczne położenie warunkuje szerokość terenów usługowych oraz parametry wydzielonych działek. Istniejące i nowo powstające zabudowania dostosowywane są do geometrii wydzielonych działek, zróżnicowanych rozmiarem i kształtem.

Dopuszczenie funkcji produkcyjnej na obszarze objętym planem jest sprzeczne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, które ustala dla danego terenu przeznaczenie dominujące usługowe i mieszkaniowo-usługowe.

3.2. Wnosi o wprowadzenie minimalnej wysokości zabudowy 10 m w terenach 09-M/U31 i 11-M/U31 co najmniej dla jednej linii zabudowy równoległej do ul. Barniewickiej.

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



Uzasadnienie:

Jak w rozpatrzeniu uwagi 3.1, w wyniku kompleksowych analiz, przeprowadzonych w trakcie prac koncepcyjnych nad projektem planu nie stwierdzono potrzeby wprowadzania parametru minimalnej wysokości zabudowy dla terenów objętych planem.

Ustalenie jednolitego sposobu posadowienia budynków w terenach 09-M/U31 i 11-M/U31 jest wynikiem kompleksowych analiz krajobrazowych, przeprowadzonych w trakcie prac koncepcyjnych nad projektem planu. Ze względu na parametry wydzielonych działek budowlanych, które są przeważnie długie i wąskie, zastosowano zapis o układzie szczytowym względem ulicy Barniewickiej. Wprowadzenie układu równoległego do ulicy znacząco utrudniłoby realizację nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

3.3. Wnosi o podniesienie maksymalnej wysokości zabudowy o 1,5 m dla poszczególnych wysokości 6, 9 i 12 m w terenach wprowadzających dachy spadziste.

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

Uzasadnienie:

- dla terenów 01-U34, 03-M/U31, 06-U34 i 07-M/U31 jak w rozpatrzeniu uwagi 2.1;
- dla terenów 09-M/U31 i 11-M/U31 zgodnie z poniższym:

Określone w projekcie planu regulacje dotyczące wysokości zabudowy, maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych budynków, minimalnej odległości między nadziemnymi częściami budynków, maksymalnej powierzchni rzutu nadziemnej części budynku oraz form zabudowy są wynikiem kompleksowych analiz kompozycyjnych i przestrzennych, w kontekście charakteru zabudowy istniejącej w sąsiedztwie obszaru objętego planem (przeważnie mieszkaniowej jednorodzinnej) oraz niekorzystnych z perspektywy przyszłego mieszkańca trendów w budownictwie mieszkaniowym. Wprowadzenie maksymalnej wysokości zabudowy 12 m i obowiązku realizacji dachów stromych, o nachyleniu połaci od 40 do 50 stopni, ma na celu utrzymanie charakteru zabudowy typowego dla dzielnicy Osowa. Zasadność ustaleń potwierdził Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgadniając projekt planu.

3.4. Wnosi o wprowadzenie jednolitej kolorystyki dachów spadzistych w tradycyjnej barwie ceglasterwonej.

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

Uzasadnienie:

W trakcie prac koncepcyjnych nad projektem planu prowadzone były kompleksowe analizy przestrzenne i kompozycyjne, w ramach których badano formy zabudowy istniejącej, jak i nowej, możliwej do realizacji w granicach całego obszaru planu. Zarówno w wyniku analiz jak i w postanowieniach Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w sprawie uzgodnienia projektu planu nie określono konkretnej kolorystyki dachów, którą należałoby stosować dla zabudowy objętej projektem planu. Wyjątek stanowią budynki historyczne, oznaczone w projekcie planu



jako obiekty o wartościach kulturowych. W projekcie planu wymieniono ich poszczególne elementy, w tym kolorystykę dachów, podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie stwierdza się zatem podstaw do określenia konkretnej kolorystyki dachu, w tym barwy ceglastoczerwonej, jako jedynej odpowiedniej do stosowania dla budynków o dachach stromych. Zapisy projektu planu nie regulują kwestii koloru pokrycia dachu (dopuszczają dowolność), zawierają natomiast zasady kształtowania dachów oraz inne parametry zabudowy. Postulat uregulowania kolorystyki dachów dla wszystkich budynków z dachami stromymi (nie tylko objętych ochroną konserwatorską) został uznany za zbyt rygorystyczny.

3.5. *Wnosi o zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy powyżej poziomu gruntu do wartości 1,0 wszystkich terenów objętych planem.*

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

Uzasadnienie:

Parametr intensywności zabudowy w poszczególnych terenach objętych projektem planu jest dostosowany do dopuszczonych funkcji, form i innych parametrów zabudowy, mających na celu uzyskanie pożądanego charakteru zabudowy z uwzględnieniem kontekstu miejsca. W związku z tym podniesienie wskaźnika intensywności zabudowy do jednakowej wartości dla wszystkich terenów objętych planem, niezależnie np. od przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub obiekty usługowe, uznaje się za niezasadne. Wraz ze wzrostem wskaźnika intensywności konieczna byłaby modyfikacja innych parametrów urbanistycznych, w tym zwiększenie powierzchni i wysokości zabudowy, co wiązałoby się ze zmianą charakteru zabudowy. Taką zmianę uznaje się za niepożądaną ze względu na brak wkomponowania zabudowy w otoczenie.

3.6. *Wnosi o zawarcie zapisu dla szpalerów zieleni izolacyjnej, aby docelowo po wyrośnięciu drzew zawierały one roślinność swobodnie rosnącą warstwy wysokiej i średniej – warstwa drzew wysokich i krzewów, mieszane – liściasto-iglaste, odpornych na suszę, z korzeniami palowymi, w kontekście ocieplenia klimatu.*

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

Uzasadnienie:

Ustalenie szpalerów drzew zarówno od strony ulicy Barniewickiej, jak również obszaru kolejowego, wynika z potrzeby wzmocnienia ochrony przed hałasem oraz poprawy walorów krajobrazowych. Jest to obligatoryjny element zagospodarowania. Nie zdecydowano się na ustalenie wprowadzenia zieleni średniej i niskiej w ramach szpaleru ze względu na stosunkowo niewielką powierzchnię zapewnioną na zieleń w ramach pasa drogowego ulicy Barniewickiej oraz ewentualność zastosowania ekranów akustycznych w związku z rozbudową linii kolejowej, co spowodowałoby zacienienie i pogorszenie warunków wzrostu niższych roślin. Zastosowanie krzewów i roślinności niskiej w zagospodarowaniu wokół drzew nie jest wykluczone, a w zakresie doboru gatunkowego i zgodności z warunkami siedliskowymi powinno być dostosowane do warunków istniejących, w tym zmieniającego się klimatu.



Nie stanowi to jednak przedmiotu regulacji przez zapisy planu miejscowego. Powyższe kwestie powinny być rozpatrywane na etapie projektu budowlanego - przebudowy ulicy.

4. Cztery osoby fizyczne – pismo z dnia 09.10.2023 r. (l.p. 4425/102023)

4.1. Właściciele nieruchomości wnoszą o zmianę zapisów projektu planu dla działki nr 836/2 obręb 0001 (tereny 06-U34 i 07-M/U31) poprzez:

- 4.1.1. ustalenie na całym obszarze działki przeznaczenia mieszkaniowo-usługowego oraz wykreślenie zapisu o konieczności realizacji zieleni urządzonej na minimum 70% powierzchni działki;*
- 4.1.2. zwiększenie parametrów urbanistycznych, t.j. maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%, intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych - 1,2, maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;*
- 4.1.3. zmianę przebiegu maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony Jeziora Wysockiego, aby stanowiły kontynuację linii wyznaczonej przez sąsiednie zabudowania ulicy Letniskowej.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag: **uwagi nieuwzględnione**

Uzasadnienie:

Jednym z celów przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu było wprowadzenie zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą w pasie nadwodnym. Ze względu na naturalne ukształtowanie terenu i przyjęte założenia planistyczne, działka nr 836/2 obręb 0001 została podzielona w projekcie planu na dwa tereny funkcyjne: teren zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą 06-U34 i teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej 07-M/U31. Teren 07-M/U31, którego większość powierzchni od strony Jeziora Wysockiego ma spadek powyżej 20%, stanowi kontynuację istniejącej funkcji mieszkaniowo-usługowej wzdłuż ulicy Letniskowej. Płaskowyż w terenie 06-U34 daje możliwość realizacji kompleksu zabudowy usługowej – w zależności od potrzeb: sportu, rekreacji, gastronomii, obsługi turystyki, domów pomocy i opieki społecznej. Zakres dopuszczonych funkcji został wybrany z uwagi na atrakcyjne położenie terenu w pobliżu jeziora oraz potrzeby mieszkańców (brak usług tego typu w zachodniej części Osowy). Dodatkowo dopuszcza się mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Kwestia zmiany parametrów urbanistycznych jak w rozstrzygnięciu uwagi 2.1. Ustalenie wysokiego procentu powierzchni biologicznie czynnej wynika ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, które obejmuje przedmiotową działkę płatem strukturalnym Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie. Zgodnie z tekstem dokumentu „na terenach niezabudowanych wchodzących w skład płatów OSTAB możliwa będzie lokalizacja wyłącznie zabudowy mieszkaniowej i usługowej pod warunkiem równoczesnego zachowania:

- a) co najmniej 70% udziału powierzchni biologicznie czynnej zrealizowanej na poziomie gruntu w ogólnej powierzchni terenu inwestycji,
- b) odległości pomiędzy budynkami nie mniejszej niż 15 m,



- c) długości elewacji budynków nie większej niż 25 m (za wyjątkiem zabudowy rezedencjonalnej),
- d) ukształtowania zabudowy w sposób uwzględniający kierunek powiązań przyrodniczych."

Przebieg maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony Jeziora Wysockiego także był tematem konsultacji i uzgadniania projektu planu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, w związku z warunkiem „ochrony krajobrazu kulturowego miejsca”. Wprowadzony do projektu planu przebieg linii zabudowy oraz strefowanie wysokości zabudowy przedstawia wypracowane rozwiązanie, potwierdzone pozytywnym uzgodnieniem PWKZ. W większości odwzorowuje układ hipsometryczny terenu, nie dopuszcza sytuowania nowej zabudowy na terenie o spadku powyżej 20%. Dodatkowo, w obydwu terenach funkcyjnych, wprowadzono zakaz makroniwelacji na obszarze poza liniami zabudowy, który ma na celu ochronę naturalnego ukształtowania terenu. W zachodniej części terenu 07-M/U31 oznaczono obszar osuwiska oraz obszar zagrożony ruchami masowymi.

4.1.4. dopuszczenie podziału geodezyjnego terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni 500 m².

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

Uzasadnienie:

Zapisy projektu planu nie wykluczają ani nie ograniczają podziałów geodezyjnych terenów, zatem uwagę uznaje się za niewymagającą wprowadzenia zmian.

4.2. Właściciele nieruchomości wnoszą o zmianę zapisów projektu planu dla działki nr 840/2 obręb 0001 (tereny 01-U34 i 02-ZL) poprzez:

- 4.2.1. ustalenie na całym obszarze działki przeznaczenia mieszkaniowo-usługowego oraz wykreślenie zapisu o konieczności realizacji zieleni urządzonej na minimum 70% powierzchni działki;*
- 4.2.2. zwiększenie parametrów urbanistycznych, t.j. maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%, intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych - 1,2, maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;*
- 4.2.3. zmianę przebiegu maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony Jeziora Wysockiego, aby stanowiły kontynuację linii wyznaczonej przez zabudowania ulicy Letniskowej;*
- 4.2.4. wykreślenie ciągu pieszego wyznaczonego przez środek działki oraz wprowadzenie alternatywnego przebiegu ciągu wzdłuż północnej granicy działki, z zastrzeżeniem konieczności wykupu gruntu przez gminę;*
- 4.2.5. wykup terenu leśnego 02-ZL lub jego przekształcenie na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z pkt 4.2.1 - 4.2.4.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag: **uwagi nieuwzględnione**



Uzasadnienie:

Jednym z celów przystąpienia do planu było umożliwienie realizacji publicznego dostępu do Jeziora Wysockiego oraz wprowadzenie zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą w pasie nadwodnym. Teren 01-U34 daje możliwość realizacji zabudowy usługowej – w zależności od potrzeb: sportu, rekreacji, gastronomii, obsługi turystyki, domów pomocy i opieki społecznej. Zakres dopuszczonych funkcji został wybrany w oparciu o potrzeby mieszkańców oraz wyjątkowo atrakcyjne położenie terenu w pobliżu jeziora wraz z wyjątkowo atrakcyjnym panoramicznym widokiem. Dopuszcza się mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą. Kwestia zmiany parametrów urbanistycznych jak w rozstrzygnięciu uwagi 2.1.

Przebieg maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, jak w przypadku terenów 06-U34 i 07-M/U31, został zmieniony w wyniku uzgodnień projektu planu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (jak w rozpatrzeniu uwagi 4.1). Zgodnie z założeniami wynikającymi z analiz przestrzennych i kompozycyjnych wprowadzone ukształtowanie linii zabudowy pozwoli zachować wgląd na jezioro, a więc jeden z największych walorów krajobrazowych w okolicy.

W karcie terenu 01-U34 ustalono wloty ciągu pieszego łączącego teren parku publicznego 04-ZP62 z ulicą dojazdową 23-KD80 wzdłuż północnej granicy lasu 02-ZL, co odzwierciedla stan istniejący, a zatem ma uzasadnienie przestrzenne. Omawiane połączenie stanowi uzupełnienie powiązań pieszych w docelowym zagospodarowaniu, przewidującym zwiększenie liczby użytkowników wynikającej z udostępnienia mieszkańcom pasa terenu rekreacyjnego wzdłuż linii brzegowej Jeziora Wysockiego. Ze względu na brak zainwestowania terenu 01-U34 i działki sąsiadującej (poza północną granicą planu) granica pomiędzy tymi terenami jest niewyczuwalna. Właściwe jest prowadzenie ciągu pieszego wzdłuż granicy czytelnej w przestrzeni, którą stanowi krawędź lasu.

Kwestia przekształcenia terenu leśnego jak w rozpatrzeniu uwagi 2.2. Wykupy części gruntu leśnego, przeznaczone w projekcie planu na cele publiczne, będą realizowane po uchwaleniu planu miejscowego.

4.2.6. dopuszczenie podziału geodezyjnego terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni 500 m²;

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

Uzasadnienie:

Zapisy projektu planu, jak w przypadku terenów 06-U34 i 07-M/U31, nie wykluczają ani nie ograniczają podziałów geodezyjnych terenów, zatem uwagę uznaje się za niewymagającą wprowadzenia zmian.

4.3. Właściciele nieruchomości wnoszą o ustalenie dostępu z drogi publicznej dla działki nr 839 obręb 0001 (obecnie dostęp poprzez działkę prywatną nr 837 obręb 0001).



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

Uzasadnienie:

Działka nr 839 obręb 0001 (część terenu 03-M/U31) nie stanowi samodzielnej działki budowlanej m.in. ze względu na niekorzystne cechy geometryczne, czyli szerokość wynoszącą około 10 m. W stanie istniejącym działka nie posiada także bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, dojazd odbywa się poprzez działkę prywatną nr 837 obręb 0001, od strony Jeziora Wysockiego. Zgodnie z wnioskiem Rady Dzielnicy Osowa wzdłuż jeziora (m.in. na działce 837 stanowiącej obecny dojazd) wyznaczono teren parku publicznego z ciągiem pieszym (teren 04-ZP62). Przedmiotowa działka nr 839, zlokalizowana pomiędzy terenem leśnym, parkiem linearnym i terenem zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz nieobjęta użytkowaniem leśnym, została włączona w granice terenu 03-M/U31 i zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie planu stanowi teren integralnie związany z terenem sąsiadującym.

4.4. Właściciele nieruchomości wnoszą o zmianę zapisów projektu planu dla działek nr 848/2, 848/4, 848/5, 848/6, 848/8, 848/11, 848/12 obręb 0001 (tereny 09-M/U31 i 11-M/U31) poprzez dostosowanie wartości parametrów urbanistycznych do parametrów terenu 12-U33, t.j.:

- maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- intensywność zabudowy – 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 1,0;
- maksymalna wysokość zabudowy – 15 m.

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

Uzasadnienie:

Kwestia parametrów urbanistycznych jak w rozpatrzeniu uwag 3.3 i 3.5.

Podział pasa terenu pomiędzy obszarem kolejowym a ulicą Barniewicką wynika z uwarunkowań istniejących, w tym hałasu kolejowego oraz funkcji zabudowy istniejącej. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej 09-M/U31 i 11-M/U31 są obecnie w większości niezabudowane i niezainwestowane. Posiadają także odpowiednią miąższość do zapewnienia odpowiedniego standardu akustycznego dla zabudowy mieszkaniowej (domy wolno stojące do 4 mieszkań lub w zabudowie bliźniaczej) względem ulicy i linii kolejowej. Teren zabudowy usługowej 12-U33 jest w większości zainwestowany przez funkcje usługowe. Parametry i wskaźniki dla tego terenu przyjęto adekwatnie do przeznaczenia, a także zgodnie z celem przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu, którym jest intensyfikacja parametrów urbanistycznych dla zabudowy usługowej wzdłuż ulicy Barniewickiej oraz umożliwienie przekształceń zabudowy istniejącej.

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
z up.

Piotr Grzełak
Z-CIA PREZYDENTA MIASTA GDAŃSKA

RADA PRAWNY
Katarzyna Urban

ZASTĘPCA DYREKTORA
BIURA ROZWOJU GDAŃSKA
Wiesława Szerner



Prezydent Miasta Gdańska

1. Administratorem danych, czyli podmiotem decydującym o tym, które dane osobowe będą przetwarzane oraz w jakim celu i jakim sposobem, jest Prezydent Miasta Gdańska (ul. Nowe Ogrody 8/12, 80-803 Gdańsk).
2. We wszystkich sprawach dotyczących ochrony danych osobowych, macie Państwo prawo kontaktować się z naszym Inspektorem ochrony danych na adres mailowy: iod@gdansk.gda.pl.
3. Celem przetwarzania Państwa danych osobowych jest realizacja zadań związanych z procedurą planistyczną.
4. Państwa dane osobowe przetwarzamy na podstawie Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podanie danych wynikających z tego przepisu prawa jest obowiązkowe.
5. Państwa dane osobowe będą przechowywane przez okres wynikający z klasyfikacji archiwizacyjnej od daty przekazania ich do Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego w Gdańsku.
6. Odbiorcami Państwa danych osobowych są podmioty uprawnione do ujawnienia im danych na mocy przepisów prawa. Są nimi również podmioty, które świadczą nam usługi.
7. 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).