



ROZPATRZENIE UWAG

wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Maćkowy – rejon ulic Niepołomickiej i Starogardzkiej w mieście Gdańsku (1924)

Gdańsk, dnia 02.02.2024 roku

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćkowy – rejon ulic Niepołomickiej i Starogardzkiej w mieście Gdańsku wyłożony był po raz drugi do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 04.12.2023 r. do 04.01.2024 r. W dniu 19.12.2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W ustawowym terminie tj. do dnia 18.01.2024 r. do projektu planu wniesiono w czterech pismach 9 uwag:

1. **Gdańskie Wody sp. z o.o., ul. Kaczeńce 31, 80-614 Gdańsk**, pismo z dnia 09.01.2024r. (L.P. 119/012024)

1.1. *Wniosek o wprowadzenie zapisów umożliwiających budowę tymczasowych, otwartych lub podziemnych zbiorników retencyjnych w ciągu trasy projektowanej ulicy tzw. Nowej Niepołomickiej (70-KD82). Planowane urządzenia będą miały charakter tymczasowy i mogą ulec likwidacji w momencie budowy układu odpływowego, który będzie poprzedzał realizację docelowej drogi. Zmiany klimatu, których doświadcza miasto skutkują m.in. zmianą charakteru opadów. W większych ilościach odnotowuje się opady deszczu zamiast śniegu. IV kwartał 2023 roku okazał się być najbardziej mokrym okresem spośród wszystkich IV kwartałów od 2007 roku (początek gromadzenia danych opadowych z systemu miejskiego przez Spółkę). Skutkiem tego nastąpił wzrost poziomu wód gruntowych w wielu miejscach Gdańska. Dodatkowo, na podstawie analizy sytuacji awaryjnych związanych z zagospodarowaniem wód opadowych na terenie osiedli mieszkaniowych zwłaszcza w dzielnicach południowych pozbawionych dostępu do miejskiego systemu zagospodarowania wód opadowych, konieczne stało się pilne poszukiwanie bezpiecznych systemów odbioru wód opadowych. Dotyczy to w pierwszej kolejności rejonu ulic Niepołomickiej, Borkowskiej, Jagatowskiej i Czarskiej.*

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

Uzasadnienie:

W celu poprawy odwodnienia rejonu ulicy Niepołomickiej, w tym okolicznej zabudowy, w granicach terenu projektowanej ulicy tzw. Nowej Niepołomickiej (70-KD82) dopuszczone zostaną tymczasowe zbiorniki retencyjne. W związku z tym, do ust. 10 karty terenu 70-KD82, dotyczącej sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania terenu, wprowadzony zostanie odpowiedni zapis w tym zakresie.



1.2. Wniosek o wprowadzenie rozwiązań umożliwiających realizację projektowanego odwodnienia ulicy Borkowskiej poprzez wprowadzenie ciągu pieszego łączącego „ślepy sięgacz” (57-KD80) z terenem 41-D oraz zapisanie planowanej budowy układu odpływowego o charakterze magistralnym w terenie 43-P/U41. Ciąg pieszy poprawi dostęp do obsługi ciekę wodnego dla służb komunalnych i jednocześnie będzie miał walor rekreacyjny dla okolicznych mieszkańców jako dojście do terenów zieleni. W rejonie zlewni obejmującej m.in. ulicę Borkowską panuje obecnie intensywny ruch inwestycyjny i wypracowanie rozwiązań umożliwiających budowę układu odpływowego jest bardzo potrzebne.

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

Uzasadnienie:

W celu umożliwienia budowy układu odpływowego w rejonie ulicy Borkowskiej poprawiającego sytuację odwodnieniową tego rejonu, w projekcie planu powiększony zostanie teren 41-D o pas terenu 43-P/U41, biegnący wzdłuż terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową 40-M/U31 w kierunku projektowanej ulicy dojazdowej 57-KD80, z dopuszczeniem ciągu pieszo-rowerowego. Wyznaczony zostanie także (na gruncie gminnym) odrębny teren o przeznaczeniu D w rejonie odcinka ulicy Borkowskiej oznaczonego w projekcie planu jako ciąg pieszo-rowerowy. Ww. elementy będą stanowić rezerwę pod układ odpływowy oraz małą retencję, co jest zgodne z polityką miasta wyrażoną w Strategii Rozwoju Gdańska 2030+, w ramach której strategicznym wyzwaniem w wymiarze środowiskowym jest adaptacja do zmian klimatu, która obejmuje szereg działań związanych z funkcjonowaniem miasta. Do głównych kierunków należy zaliczyć zabezpieczenie przeciwpowodziowe miasta, z czym wiążą się zwiększanie retencji miejskiej oraz wzrost powierzchni terenów zieleni w mieście.

Należy dodać, że z uwagi na powyższe oraz istniejącą sytuacją odwodnieniową w granicach obszaru planu (m.in. rejon ulic Niepołomickiej, Czerskiej, Borkowskiej), przeprowadzone zostały ponowne analizy pod kątem możliwości wyznaczenia dodatkowych terenów pod elementy odprowadzenia wód deszczowych i zieleni miejską, umożliwiające w przyszłości odprowadzenie nadmiaru wód opadowych. W związku z tym, w ramach projektu planu, oprócz dopuszczenia zbiorników retencyjnych w terenie projektowanej ulicy tzw. Nowej Niepołomickiej (70-KD82) oraz powiększenia zasięgu terenu 41-D, zwiększona zostanie powierzchnia terenów zieleni urządzonej (ZP62) oraz odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej (D) w części południowo-wschodniej obszaru planu. Zmiany te uzasadnia również wzmożony ruch inwestycyjny i powstająca dynamicznie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z zagospodarowaniem towarzyszącym w oparciu o ustalenia planów obowiązujących. Wprowadzone do projektu planu ww. zmiany wpłyną na poprawę warunków przyrodniczych, w tym sytuację odwodnieniową tego rejonu, a tym samym warunków życia mieszkańców.



2. Osoba fizyczna, e-mail z dnia 15.01.2024 r. (L.P. 122/012024)

Wniosek o ponowne przeanalizowanie zasięgu terenu 18-D i powiększenie go o obszar służący obecnie retencji w terenie 14-U33, który stanowi integralną i niezbędną część zbiornika retencyjnego oraz wskazanie wymogu połączenia zbiornika retencyjnego z istniejącymi systemami retencji w terenie 14-U33. Wyznaczony w projekcie planu teren 18-D obejmujący swym zasięgiem istniejący zbiornik retencyjny, pokrywa jedynie część zbiornika, który był zaprojektowany i wykonany pierwotnie przez dewelopera. Nie istnieje i nie wiadomo kiedy powstanie infrastruktura techniczna łącząca obecny zbiornik z potokiem M2 i zbiornikiem na terenie 19-D.

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

Uzasadnienie:

Teren 18-D, obejmujący swym zasięgiem m.in. istniejący zbiornik retencyjny zlokalizowany przy ulicy Władysława Jagiełły, został wyznaczony w odrębnej strefie D, zgodnie z uwzględnioną przez Prezydenta uwagą złożoną przez Gdańskie Wody po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Zbiornik ten ma stanowić część systemu przeciwpowodziowego przejmującego wody opadowe z ulicy Władysława Jagiełły. Należy dodać, że projekt planu określa stan docelowy, który uwzględnia wykonanie przelewu do potoku M2 w korytarzu infrastruktury technicznej wyznaczonym w sąsiednim terenie 14-U33. Obniżenie pozwalające na zgromadzenie dodatkowej pojemności było szacowane na stan bez odpływu. Potok M2 w przebiegu podziemnym, na odcinku od istniejącego ww. zbiornika do planowanego zbiornika w terenie 19-D, jest wykonany. Istniejący ww. zbiornik retencyjny stanowi element całościowej inwestycji, który wymaga kolejnych kroków w zakresie budowy sieci. Pozostałe elementy przewidziane do realizacji w ramach ww. inwestycji to m.in.: kontynuacja potoku M2, planowany zbiornik retencyjny w terenie 19-D oraz łącznik przelewu oznaczony na rysunku projektu planu w formie korytarza infrastruktury technicznej wyznaczonego w terenie 14-U33 (od istniejącego zbiornika zlokalizowanego w terenie 18-D do potoku M2 zrealizowanego w podziemnym przebiegu). Należy dodać, że teren inwestycyjny 14-U33 przeznaczony pod zabudowę usługową stanowi własność prywatną. Zmniejszenie jego powierzchni, zgodnie z postulatem składającego uwagę, w istotny sposób ograniczy możliwości inwestycyjne na ww. terenie 14-U33 w odniesieniu do ustaleń planu obowiązującego nr 1910 oraz projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 04.12.2023r. do 04.01.2024 r. Może to skutkować wystąpieniem właściciela nieruchomości do Miasta z roszczeniem odszkodowawczym w oparciu o art. 36 ust. 1 i 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Osoba fizyczna, e-mail z dnia 15.01.2024 r. (L.P. 129/012024)

3.1. Składający uwagę kwestionuje oznaczony na rysunku projektu planu w granicach terenu 28-M23 przebieg ciągu pieszo-rowerowego w linii prostej. Czy ww. ciąg może składać się



z łuków lub kątów prostych, w sąsiedztwie realizowane jest osiedle ZEN bez ww. ciągu pieszo-rowerowego?

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

Uzasadnienie:

Ustalony w terenie 28-M23 ciąg pieszo-rowerowy o kierunku północ-południe, oznaczony „niewypełnionym” symbolem liniowym na rysunku projektu planu, jest ciągiem obligatoryjnym. Zalecana jest jedynie jego lokalizacja, tzn. oznaczony na rysunku planu przebieg może być kształtowany dowolnie w 50 metrowych pasach od osi tego ciągu, co oznacza, że może składać się m.in. z łuków lub kątów prostych.

Ponowne analizy wykazały, że z uwagi na realizowane zagospodarowanie w środkowej części terenu 28-M23 w oparciu o ustalenia planu obowiązującego nr 1910, lokalizacja ww. ciągu pieszo-rowerowego o kierunku północ-południe wraz ze szpalerem drzew zostanie wskazana na rysunku projektu planu w innym miejscu w odniesieniu do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w dniach od 04.12.2023 r. do 04.01.2024 r.

3.2. Wniosek o usunięcie zapisu o dostępności drogowej do terenu 28-M23 „od ulicy Borkowskiej (59-KD80)” zawartego w ust. 9 pkt 1 karty terenu 28-M23 (dotyczącego systemów komunikacji i infrastruktury technicznej). Dostęp do niezagospodarowanej działki 140/6 objętej granicami terenu 28-M23 będzie odbywał się przez teren 27-M/U31.

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

Uzasadnienie:

Nie ma możliwości rezygnacji z ustalenia dostępności drogowej do terenu 28-M23 od ulicy Borkowskiej (59-KD81). Teren 28-M23 obejmuje swym zasięgiem, oprócz wymienionej przez składającego uwagę działki nr 140/6, również niedawno zrealizowane osiedle zlokalizowane przy ulicy Kazimierza Wielkiego, zabudowę mieszkaniową jednorodziną, a także dwie działki inwestycyjne, przylegające do ulicy Borkowskiej, które uzyskały pozwolenie na budowę w oparciu o ustalenia planu obowiązującego nr 1910. W ww. planie obowiązującym nieruchomości te mają ustaloną dostępność drogową od obecnej ulicy Borkowskiej. Rezygnacja z dostępności drogowej od ulicy Borkowskiej do wyznaczonego w projekcie planu terenu 28-M23 ograniczyłaby w znaczny sposób lub wręcz uniemożliwiłaby korzystanie z przyległych do tej ulicy nieruchomości. Ponadto, zgodnie z ustawą Prawo budowlane inwestorzy muszą wykazać dostęp do drogi publicznej wnioskując o uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Zmiany w zakresie dostępności drogowej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, o które wnioskuje autor uwagi, ograniczą w przyszłości możliwość uzyskania pozwolenia na budowę części inwestycji w terenie 28-M23.

Jednocześnie projekt planu ustala dostępność drogową do terenu 28-M23 zarówno od ulicy Borkowskiej (59-KD81) jak i od ulicy Borkowskiej (59-KD81) poprzez teren 27-



M/U31, a także od ulicy Kazimierza Wielkiego (60-KD80). Zapewni to dostęp od drogi publicznej do nieruchomości położonych w terenie 28-M23.

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. W e-mailu oprócz ww. uwag zawarte zostały pytania, nie kwestionujące ustaleń projektu planu. W związku z powyższym nie stanowią one uwag w rozumieniu ustawy i nie podlegają rozpatrzeniu przez organy gminy na zasadach i w trybie w niej określonych.

4. DEVELIA S.A., ul. Powstańców Śląskich 2-4, 53-333 Wrocław, pismo z dnia 18.01.2024 r. (L.P. 175/012024)

4.1. Zgodnie z § 7 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. nr 164, poz. 1587), projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać m.in. granice administracyjne, których na rysunku planu brak. Uwaga powyższej treści złożona została po pierwszym wyłożeniu projektu, a Prezydent Miasta Gdańska nie uwzględnił jej (uwaga 5.6 – według Rozpatrzenia Uwag przez Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 25.07.2023 r.). Przedstawiona argumentacja jest wadliwa, gdyż zgodnie z § 7 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać m.in. granice administracyjne, których na rysunku planu – na podkładzie geodezyjnym pozyskanym na potrzeby sporządzania mpzp – brak. Wyrys ze Studium, który znajduje się na rysunku planu nie jest sam w sobie rysunkiem tego planu, który ma odwzorowywać uwarunkowania, takie jak m.in. granica administracyjna. § 7 ww. Rozporządzenia stanowi, iż projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać m.in.: „1) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu miejscowego”, a w odrębnym punkcie 4 wymienia „granice administracyjne”.

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

Uzasadnienie:

Projekt planu zawiera m.in. granice administracyjne. Zgodnie z § 7 pkt 1 ww. rozporządzenia projekt rysunku planu zawiera wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska z oznaczoną (kolorem niebieskim) granicą obszaru objętego planem. Granice administracyjne, o których mowa w uwadze, oznaczone są na wyrysie ze studium i opisane na rysunku projektu planu w ramach oznaczeń do wyrysu z ww. studium – w części zawierającej granice i obszary administracyjne. Tak więc projekt rysunku planu, którego integralną część



stanowi wyrys ze studium wraz z legendą, jest zgodny z przepisami zawartymi § 7 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Należy dodać, że podkłady mapowe zamawiane na potrzeby miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sporządzane z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego, pozyskiwane są z Ośrodka Dokumentacji Kartograficzno-Geodezyjnej w Gdańsku. Mapy te, posiadające licencję oraz oryginalny podpis cyfrowy, nie zawierają informacji nt. gmin ościennych, czy też granic administracyjnych.

4.2. *Projekt planu nadmiernie ingeruje we własność prywatną poprzez nieproporcjonalne korzystanie z władztwa planistycznego, gdyż do ustaleń § 32 (teren 24-MW24) ora z§ 34 (teren 26-M/U31) dotyczących ust. 11 Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wprowadzono w pkt 1-7 pakiet nowych ustaleń, których nie ma w obowiązującym planie miejscowym o numerze 1910. W ramach terenu 24-MW24 w ust. 11 pkt 1-7 ustala się m.in., że:*

- 1) *na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną wegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym: suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania; dopuszcza się lokalizację na obrzeży parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;*
- 2) *część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworząca płat strukturalny; na terenie objętym OSTAB wprowadzenie grup drzew i krzewów o gatunkach zgodnych z warunkami siedliskowymi;*
- 3) *zieleń do utrzymania lub wprowadzenia jak na rysunku planu: a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%, b) co najmniej 40% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w lit. a należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew, c) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nieprzekraczających powierzchni boisk do gier małych;*
- 4) *szpaler drzew do wprowadzenia, wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną wegetację,*
- 5) *poza drzewami, o których mowa w pkt 1, 4 co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3 lit. b) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew;*
- 6) *część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;*



- 7) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni,
(bardzo podobny pakiet ustaleń wprowadzono również w terenie 26-M/U31),
w porównaniu do ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego nr 1910, którego ustalenia zawarte są łącznie w trzech następujących punktach:
- 1) centralna część terenu objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) jak na rysunku planu;
 - 2) na terenie OSTAB 25% powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć na zadrzewienia,
 - 3) na terenie OSTAB lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów – w wystarczający sposób zapewniają ochronę ładu przestrzennego.

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

Uzasadnienie:

W projekcie planu wprowadzono szereg ustaleń dotyczących wymogu wprowadzenia zieleni w różnych formach (m.in. szpalery drzew do wprowadzenia, zadrzewienia, zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, zieleń na parkingach), które nie są zawarte w planie obowiązującym nr 1910. Wszystkie te elementy mogą być wliczane do wymaganej w granicach terenów 24-MW24 i 26-M/U31, powierzchni biologicznie czynnej. Należy podkreślić, że zieleń i woda (wymóg realizacji części powierzchni biologicznie czynnej w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych) pełnią w mieście niezwykle istotne funkcje, przyczyniając się do prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego oraz kształtując odpowiednie warunki życia dla mieszkańców. Większość osiedli zarówno tych nowych jak i powstałych w latach wcześniejszych, posiada tego rodzaju przestrzenie / zróżnicowane formy zieleni, które stanowią nieodłączny element m.in. zabudowy mieszkaniowej, świadczący o jakości otaczającej przestrzeni.

Zapisy projektu planu dotyczące zagospodarowania parkingów, zawarte m.in. w ust. 11 pkt 1 kart terenów 24-MW24 i 26-M/U31 – powszechnie stosowane w mieście Gdańsku od 2019 r. – mają na celu wprowadzenie powierzchni umożliwiającej naturalną wegetację roślin pomiędzy miejscami do parkowania, a nie poza jego granicami. Zapobiegnie to powstaniu wyłącznie utwardzonych powierzchni parkingów, niekorzystnie wpływających na warunki przyrodnicze oraz walory krajobrazowe otoczenia. Brak tego typu „zielonych wydzieli” ograniczyłoby możliwość retencji wód opadowych pogarszając tym samym warunki środowiska przyrodniczego. Powierzchnie te, z możliwością nasadzenia drzew wynikających z proporcji, mogą być wliczane do powierzchni biologicznie czynnej, która jest wymagana w granicach ww. terenów. Natomiast wymóg lokalizacji maksymalnie 20% liczby drzew na obrzeżach parkingu, wymusi konieczność nasadzenia pozostałych drzew (wynikających z proporcji) pomiędzy miejscami



do parkowania, a nie wyłącznie na jego obrzeżach / krańcach, co również wpłynie na poprawę warunków krajobrazowych otoczenia. Należy podkreślić, że ww. ustalenia są zgodne z polityką miasta w zakresie zwiększenia i rozproszenia retencji wód opadowych na terenach, które są źródłem wzmożonych spływów wód w związku z zabudową i utwardzeniem powierzchni gruntu m.in. poprzez realizację parkingów o nawierzchniach nieprzepuszczalnych, ze znikomym udziałem zieleni lub jej pozbawionych. Jest to bardzo ważne z punktu widzenia prawidłowego funkcjonowania miasta. Przykłady osiedli zarówno tych nowych jak i powstałych w latach wcześniejszych XX wieku z parkingami o wydzielonych powierzchniach zieleni i z zadrzewieniami pomiędzy miejscami postojowymi dla samochodów pokazują, że tego typu rozwiązania wpływają korzystnie na odbiór otoczenia i warunki przyrodnicze umożliwiając m.in. zwiększoną retencję wód opadowych.

W granicach terenu 24-MW24, wokół planowanego zbiornika retencyjnego (25-D) ustalono płat strukturalny OSTAB z minimalnym (wysokim) udziałem powierzchni biologicznie czynnej, z niewielkimi korektami przebiegu granic tego płata w odniesieniu do ustaleń planu obowiązującego nr 1910. Wraz z drzewami i krzewami (m.in. w formie grup drzew i krzewów), w tym obszarem zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, ma on pełnić rolę ekologicznego bufora wokół terenu zbiornika, co przyczyni się do wzmocnienia przyrodniczego charakteru tego obszaru, w tym zwiększenia możliwości retencji wód opadowych. Należy dodać, że na ww. obszarze planowanego zbiornika 25-D, podobnie jak w planie obowiązującym nr 1910, nie ma możliwości realizacji zabudowy. Również konieczność nasadzenia pozostałych drzew i szpaleru drzew wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego, wynikających z ustaleń projektu planu dla obu terenów, ma na celu poprawę środowiska przyrodniczego, walorów krajobrazowych, a tym samym warunków zamieszkiwania.

W celu zwiększenia retencji wód opadowych oraz wzmocnienia przyrodniczych elementów wyznaczonych, w projekcie planu wprowadzono wymóg realizacji części powierzchni biologicznie czynnej w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych. Jest to istotne dla prawidłowego funkcjonowania całego systemu / układu odwodnieniowego w tym rejonie oraz zgodne z polityką miasta wyrażoną w Strategii Rozwoju Gdańska 2030+, gdzie kluczowym wyzwaniem w wymiarze środowiskowym jest adaptacja do zmian klimatu, która obejmuje szereg działań związanych z funkcjonowaniem miasta. Do głównych kierunków należy zaliczyć zabezpieczenie przeciwpowodziowe miasta, z czym wiążą się zwiększanie retencji miejskiej oraz wzrost powierzchni terenów zieleni w mieście, co zostało uwzględnione w projekcie planu.

Zapis dotyczący braku możliwości wliczania do minimalnej powierzchni biologicznie czynnej powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych niezależnie od zastosowanej nawierzchni ma na celu polepszenie / poprawę standardów zamieszkiwania i warunków przyrodniczych, poprzez realizację wymaganej powierzchni biologicznie czynnej w formie zieleni, a nie np. ciągów komunikacyjnych



czy też miejsc parkingowych. Należy dodać, że ustalenie to nie wyklucza możliwości realizacji ciągów pieszych i rowerowych z nawierzchni proekologicznych, co służy jak najbardziej wzmocnieniu struktury przyrodniczej danego obszaru i może stanowić dodatkowy element powierzchni biologicznie czynnej, wpisując się w ideę zwiększania terenów zieleni w mieście. Również miejsca postojowe dla samochodów mogą być wykonane z ekokraty lub innych elementów proekologicznych. Należy jednak podkreślić, że ww. elementy zagospodarowania terenu, z racji swojego przeznaczenia, nie mogą być wliczane do wymaganej w planie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ jest to sprzeczne z polityką miasta. Powyższe zapisy w planach miejscowych są wprowadzane od lat dla terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych.

4.3. *Wniosek o usunięcie dodatkowego ustalenia zawartego w § 32 ust. 11 pkt 3 lit. b (teren 24-MW24) oraz w § 34 ust. 11 pkt 3 (teren 26-M /U31) dotyczącego konieczności wprowadzenia pasa zieleni o szerokości 5 m wzdłuż ustalonego w ww. terenach ciągu pieszo-jezdnego. W porównaniu z obecnym obowiązującym planem miejscowym nr 1910 i projektem planu nr 1924 po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu, do ustaleń z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu dodano kolejny rygor. Nadmienia się, że i tak w projekcie planu z pierwszego wyłożenia nałożono obowiązek szpalerów drzew wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego. Ponadto, należy zwrócić uwagę, że zgodnie z ustaleniami projektu planu nie ma możliwości przekraczania ww. pasa zieleni wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego w ww. terenach – w zależności od potrzeb – komunikacją pieszą, kołową (rowerową, samochodową). Taka podstawowa potrzeba zaistnieje. Ustalenie pasa zieleni bez dodatkowych ustaleń uniemożliwi próbę racjonalnego zagospodarowania terenów inwestycji, gdyż uniemożliwi się głównie niezbędnych przekroczeń/przejazdów np. do wejść do budynków (np. dla służb ratowniczych), wjazdów do parkingów (w tym podziemnych) przez ciągnący się na całej długości przez oba tereny pas zieleni szerokości o minimalnej szerokości 5 m; pas zieleni uniemożliwia nawet przekroczenie dla niezbędnych chodników i dróg dla rowerów. Pozostawienie tak nieuregulowanej materii z pewnością będzie rażącym przekroczeniem władztwa planistycznego.*

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

Uzasadnienie:

Ustalony w granicach terenów 24-MW24 i 26-M/U31 pięciometrowy pas zieleni wzdłuż obligatoryjnego ciągu pieszo-jezdnego może być wykorzystany na potrzeby nasadzenia szpaleru drzew, który jest wymagany wzdłuż tego ciągu jak również wprowadzenia małej retencji. Pas ten może być wliczany do wymaganej w granicach terenów 24-MW24 i 26-M/U31, powierzchni biologicznie czynnej. W celu umożliwienia przekraczania ww. pasa zieleni m.in. komunikacją kołową, do projektu planu wprowadzone zostaną zapisy doprecyzowujące możliwości jego zagospodarowania. Ideą ustalenia ww. ciągu pieszo-jezdnego wraz ze szpalerem drzew i pięciometrowym pasem zieleni była chęć zaakcentowania otwarcia w kierunku planowanego zbiornika retencyjnego (25-D).



W wyniku uwzględnienia uwagi Spółki po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, zrezygnowano z ustalenia linii zabudowy wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego zapewniających otwarcie widokowe. W zamian wprowadzono zapis o pięciometrowym pasie zieleni, co pozwoli właścicielowi na bardziej elastyczne zagospodarowanie nieruchomości.

4.4. Spółka ponownie wskazuje także, że pozyskała dotychczas dla terenu objętego miejscowym planem ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę: decyzję z dnia 17.10.2022 sygn. akt WUIA-V.6740.172-6.2022.IG79206 dotyczącą budowy m.in. budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr 154 przy ul. Kazimierza Wielkiego; decyzję z 4.04.2023 WUIA-V.6740.20-4.2023.LW12191 dotyczącą budowy m.in. 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach nr 120/3, 120/16, 120/17, 153/2 przy ul. Kazimierza Wielkiego.

Powyższe decyzje przewidują rozwiązania niezgodne z wyłożonym projektem planu m.in. w zakresie braku obowiązku stworzenia szpalerów drzew, przydomowej zieleni rekreacyjnej, wydzielonych powierzchni między miejscami do parkowania z wprowadzonymi drzewami w proporcji co najmniej jedno drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych. Jak zaś stwierdził Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 30 października 2014 roku (II OSK 922/13): ustalenie najpierw warunków zabudowy i realizacji zamierzenia budowlanego, w zgodzie z przepisami prawa przez władzę Gminną i powiatową nie może zostać pominięte przy kreowaniu nowego stanu prawnego na skutek uchwalenia planu, a już na pewno uchwalenie tego planu nie może zmierzać do unicestwienia wcześniej podjętych zobowiązań publicznoprawnych, a takie przeświadczenie odnieść trzeba po zapoznaniu się z aktami sprawy, ustaleniami planistycznymi oraz argumentacją władz Gminy wskazującą w pismach procesowych motywy, którymi kierowały się władze Gminy przy uchwalaniu planu. Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu podzielił ten pogląd w wyroku z dnia 3 września 2020 roku (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego z 2020 r. poz. 7310), stwierdzając, iż określenie w pozwoleniu na budowę warunków realizacji budowy na podstawie warunków wynikających z dotychczasowego stanu prawnego otoczenia tej budowy, stanowi nabytą wartość prawną, która przez wprowadzenie nowych rozwiązań planistycznych, czyli ustanowienie nowego prawa powszechnie obowiązującego, godzi w istotę praw nabytych praw. Organ Gminy nie może zatem pomijać prawa do realizacji zamierzenia budowlanego na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę i ograniczać tego prawa albo jak w przedmiotowym przypadku wręcz go znosić bez szczegółowego uzasadnienia oraz wyważenia prywatnego interesu inwestora oraz publicznego interesu dotyczącego kształtowania ładu przestrzennego. Przyjęcie miejscowego planu w takim właśnie kształcie jak został wyłożony, przy realizacji inwestycji zgodnie z cytowanymi wyżej pozwoleniami na budowę, naraża Spółkę na zarzut tego, że inwestycja została zrealizowana niezgodnie z postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. To zaś może stanowić podstawę do wszczęcia postępowań w oparciu



Prezydent Miasta Gdańska

o art. 59 ust. 3 Ustawy (pomimo tego, że przepis ten dotyczy decyzji o warunkach zabudowy, przyjmuje się zgodnie w orzecznictwie i doktrynie, że dotyczy on także miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego).

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

Uzasadnienie:

Ustalenia projektu planu dotyczące obowiązku wprowadzenia rekreacyjnej zieleni przydomowej, wydzielonych powierzchni między miejscami do parkowania z wprowadzonymi drzewami w proporcji co najmniej jedno drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, szpalerów drzew, dotyczą wyłącznie nowych mieszkań i nowych projektowanych parkingów, dla których nie wydano pozwolenia na budowę przed uchwaleniem i uprawomocnieniem planu nr 1924. Dotyczy to także nasadzenia szpalerów drzew, które nie są wymagane w planie obowiązującym nr 1910. Ustalenia projektu planu nie powodują konieczności zmiany elementów zagospodarowania już zrealizowanych lub objętych pozwoleniem na budowę. Należy dodać, że do czasu uchwalenia projektu planu nr 1924 i jego ogłoszenia w dzienniku urzędowym oraz uprawomocnienia, obowiązują ustalenia planu obowiązującego nr 1910 na ww. terenie. Ponadto, ustalone w projekcie planu nr 1924 parametry urbanistyczne (jak maksymalna powierzchnia zabudowy, maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych, maksymalna wysokość zabudowy oraz minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej) w ramach trzech terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, obejmujących swym zasięgiem m.in. działki prywatne wymienione przez składającego uwagę – zostały określone na tym samym poziomie jak w planie obowiązującym nr 1910.

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
z up.

Piotr Grzełek
Z-CIA PREZYDENTA 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.brg@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).