

Protokół

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyłożonym do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Protokół został sporządzony w dniu 09.07.2021r., w Biurze Rozwoju Gdańska ul. Wały Piastowskie 24 w Gdańsku przez Magdalenę Olejnik

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) w dniu 06.07.2021 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w wyłożonym do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Ujeścisko w rejonie ulic Łódzkiej i Orłąt Lwowskich w mieście Gdańsku**. Dyskusja została przeprowadzona za pomocą środków porozumiewania się na odległość.

Zastępca Dyrektora Biura Rozwoju Gdańska, Wiesława Szermer, powitała zebranych informując jednocześnie o formule spotkania. Następnie przybliżyła w skrócie procedurę planistyczną oraz zasady dyskusji przeprowadzanej za pomocą środków porozumiewania się na odległość.

Projektantka prowadząca Magdalena Olejnik przedstawiła ustalenia projektu planu, przytoczyła główne skutki środowiskowe realizacji ustaleń projektu planu oraz streściła kwestie dotyczące gospodarki wodami opadowymi.

- I. Lista obecności uczestników, którzy zalogowali się podczas trwania dyskusji publicznej stanowi załącznik do protokołu.
- II. Głosy w dyskusji:

1. Osoba fizyczna

- 1) Mieszkańcy szeregu położonego bezpośrednio przy sięgaczu ul. Orłąt Lwowskich przylegającym do terenu 002-M23 postulują aby wjazd na teren 002-M23 został ograniczony do zasadniczej części ul. Orłąt Lwowskich.

Karolina Rozpęk-Aszyk, kierownik Zespołu Transportu powiedziała, iż zarówno sięgacz, jak i główny docinek ul. Orłąt Lwowskich to drogi publiczne. Nie jest jednak przesądzone, że inwestor dostanie pozwolenie z ZDiZ na zrealizowanie zjazdu od sięgacza, do tej pory inwestor wskazywał w przedstawianych koncepcjach, iż planuje obsługę od głównego odcinka ul. Orłąt Lwowskich.

- 2) Dlaczego dopuszczona w terenie 002-M23 maksymalna powierzchnia lukarn wynosi 60%, podczas gdy w szeregu najbliższym terenowi 002-M23 powierzchnia lukarn wynosi 40%?

Agnieszka Ostrzycka, kierownik Zespołu Urbanistycznego Południe odpowiedziała, iż intencją zapisów planu było aby budynek, który powstanie na terenie 002-M23 utrzymany był w charakterze nawiązującym do budynków położonych po wschodniej stronie. Tam ta powierzchnia lukarn, biorąc pod uwagę pojedyncze budynki jest bardzo różnorodna. W toku analiz uznano, że przy 60% ten charakter nie zostanie zaburzony. W planie ustalono też przekrycie lukarn dachem stromym, by nie sprawiały wrażenia dodatkowej kondygnacji.

- 3) Czy w terenie 002-M23 została wyznaczona lokalizacja miejsc postojowych, wg zasady, którą rządzi się zabudowa szeregowa, że po zachodniej stronie szeregu jest zieleń, a po wschodniej parkingi i dojazdy?

Karolina Rozpek-Aszyk odpowiedziała, iż jedyną kwestią dotyczącą miejsc postojowych, którą reguluje plan jest ich minimalna ilość, natomiast lokalizację miejsc postojowych regulują przepisy prawa budowlanego.

2. Przemysław Majewski, Radny Miasta Gdańska

- 1) Poparł wniosek mieszkańców aby zabudowa terenu 002-M-23 wpisywała się w kształt, charakter i sposób obsługi zabudowy grzebieniowej.

- 2) Zapytał którzy inwestorzy są właścicielami terenów w obszarze projektu planu.

Agnieszka Ostrzycka odpowiedziała, iż właścicielem części wschodniej jest firma Robyg, zaś zachodniej Inwesting.

- 3) Wraził aprobatę dla objęcia ochroną zadrzewień w części północnej i dla wprowadzenia szpaleru drzew wzdłuż ul. Łódzkiej, następnie zapytał o zapisy dotyczące zieleni w terenie 002-M23 oraz na południowej części terenu 001-M/U31.

Agnieszka Ostrzycka odpowiedziała, że w planie objęto ochroną najcenniejsze zadrzewienia, a dla całego terenu wprowadzono wyższy procent powierzchni biologicznie czynnej niż w planie obowiązującym. W projekcie wprowadzono także wymóg realizacji rekreacyjnej zieleni przydomowej wg wskaźnika 0,3m/m² powierzchni użytkowej mieszkań.

3. Osoba fizyczna

- 1) Czy budynek sześćo-kondygnacyjny, dopuszczony w terenie 001-M/U31 będzie nawiązywał charakterem do sąsiadującego cztero-kondygnacyjnego budynku osiedla Moment?

Agnieszka Ostrzycka odpowiedziała, iż na terenie 001-M/U31 wprowadzono zasadę stopniowania wysokości zabudowy. Obszar położony przy skrzyżowaniu jest predystynowany do lokalizacji dominanty, czy akcentu wysokościowego. Wykonano szczegółowe analizy krajobrazowe, które wykazały, iż budynki pięcio- i sześćo-kondygnacyjne będą dobrze komponowały się z istniejącą zabudową.

- 2) Gdzie powstaną miejsca postojowe dla interesantów biblioteki publicznej i czy jej interesanci nie będą korzystać ze zrealizowanych miejsc przeznaczonych dla mieszkańców?

Agnieszka Ostrzycka odpowiedziała, że dla budynku biblioteki publicznej, jak dla każdej nowej inwestycji powstaną nowe miejsca parkingowe wg wskaźników zamieszczonych w projekcie planu.

- 3) Jak budynki pięcio- i sześćo-kondygnacyjne, które powstaną na terenie „b” i „c” wpłyną na doświetlenie istniejącego już budynku osiedla Moment?

Agnieszka Ostrzycka odpowiedziała, że kwestie doświetlenia regulują przepisy prawa budowlanego, które nowa inwestycja będzie musiała spełnić.

4. Osoba fizyczna

- 1) W jaki sposób istniejący na terenie osiedla Moment chodnik zostanie przekształcony w poprowadzony po nim w planie ciąg pieszo-rowerowy i dlaczego nie wyznaczono ciągu pieszo-rowerowego prowadzącego do lasu wzdłuż granicy terenów 001-M/U31 i 002-M22?

Agnieszka Ostrzycka odpowiedziała, że ciągi wyznaczone w planie będą ciągami publicznymi. Ciąg pieszo-rowerowy stanowi kontynuację ciągu biegnącego poza zachodnią granicą planu. W planie ustalono najważniejsze ciągi biegnące przez obszar planu, ciągu biegnącego przez teren 002 nie wyznaczono, ze względu na to, iż dalej na zachód jest połączenie ul. Orłąt Lwowskich z parkiem leśnym.

- 2) Czy zabudowa na terenie 002-M22, który położony jest wyżej niż teren 001-M/U31 nie będzie dominowała nad istniejącym budynkiem osiedla Moment?

Agnieszka Ostrzycka odpowiedziała, że aby zabudowa terenu 002-M22 nie dominowała nad sąsiednią zabudową wprowadzono ograniczenie jej wysokości do 59 m n.p.m., dodatkowo w terenie „a” obniżono wysokość do 7m – co spowoduje, że powstaną tu tarasy nad drugą kondygnacją, nawiązujące do tarasów zabudowy szeregowej oraz wprowadzono wymóg stromych dachów bez możliwości realizowania mansard, takich jak są na osiedlu Moment, które dopuszcza plan obowiązujący. Te zapisy ograniczają gabaryty zabudowy terenu 002-23 tak, aby nie dominowała nad sąsiednią zabudową.

- 3) Czy do publicznej funkcji jaką jest biblioteka powstanie publiczny dojazd?

Agnieszka Ostrzycka odpowiedziała, że biblioteka, tak jak i inne komercyjne funkcje, które mogą powstać w terenach „b” i „c” będą musiały mieć swoje dedykowane miejsca postojowe oraz będzie musiała być rozwiązana kwestia ich obsługi, nie będą to jednak drogi publiczne, tylko w ramach osiedla, drogi wewnętrzne.

- 4) Czy zabudowa w terenie „b” i „c” 001-M/U31 nie będzie dominować nad zrealizowanym czterokondygnacyjnym budynkiem osiedla Moment?

Agnieszka Ostrzycka odpowiedziała, że cztero-kondygnacyjny istniejący budynek osiedla Moment stanowi element przejściowy pomiędzy zabudową terenu 002-M23 a pięcio- i szóstokondygnacyjnymi budynkami dopuszczonymi w terenach „b” i „c” dlatego ten istniejący budynek wpisuje się w całość tego założenia.

5. **Przemysław Majewski, Radny Miasta Gdańska** poprosił o pokazanie na slajdzie placu przed biblioteką ponownie zapytał o obsługę biblioteki i innych usług, które mogą powstać w terenie „c”.

Agnieszka Ostrzycka poinformowała, że plac przed biblioteką będzie miał kontynuację poza południową granicą planu w kierunku przejścia przez ulicę Świętokrzyską i zarówno plac, jak i przestrzeń między ulicą a liniami zabudowy nie jest przewidziana pod parkowanie, będzie ono musiało odbywać się od strony wewnętrznej.

6. **Osoba fizyczna**

Dlaczego została zwiększona wysokość zabudowy obszaru „c” terenu 001-M/U31 względem planu obowiązującego z 17 do 21m?

Agnieszka Ostrzycka odpowiedziała, że w projekcie planu połączono 3 tereny z planu obowiązującego i ponownie przeanalizowane zostały wszystkie uwarunkowania krajobrazowe. W obszarze „c” wprowadzono ograniczenie do 6 kondygnacji a wysokość 21m wynika z konieczności realizacji dachu mansardowego, który zwiększa wysokość ostatniej kondygnacji, (analogicznego jak w budynku istniejącym).

7. **Osoba fizyczna**

Jakie zostały wprowadzone zapisy aby budynek w obszarze „c” nie przytłoczył istniejącego budynku?

Agnieszka Ostrzycka odpowiedziała, że w obszarach „a”, „b” i „c” wprowadzono zapisy niejako wiążące nową zabudowę z liniami zabudowy, co wymusza ich oddalenie od istniejącego budynku. Ograniczono także długość elewacji budynków do 40 m. To rozdrobnienie zabudowy spowoduje, że budynki te nie będą przytłaczające, będą też one musiały spełniać wszystkie przepisy dotyczące zacieniania okolicznej zabudowy. Nie jest to niczym niezwykłym, że w obrębie jednej działki realizowane są budynki różniące się wysokością o dwie kondygnacje.

8. Tomasz Tołoczko, Radny Dzielnicy Ujeścisko – Łostowice

1) Dlaczego wysokość nie stopniuje się w kierunku odwrotnym skoro teren opada w dół w kierunku ulicy Świętokrzyskiej a po południowej stronie tej ulicy zlokalizowana jest niska zabudowa?

Agnieszka Ostrzycka odpowiedziała, że obszar przy skrzyżowaniu, ze względu na to, że jest najbardziej eksponowany, wskazany jest do lokalizacji dominanty. Dalej w stronę Kozaczej Góry zabudowa powinna się obniżać, bo tam znajduje się zabudowa bardziej rozdrobniona, o innym charakterze. Wzdłuż ulicy Świętokrzyskiej również stopniuje się zabudowę od zabudowy o wysokości 21 m, poprzez istniejący budynek cztero-kondygnacyjny, do zabudowy jednorodzinnej.

2) Jak zmiana planu wpłynie na możliwości inwestycyjne terenu 001-M/U31 w zakresie budowy nowych mieszkań?

Agnieszka Ostrzycka odpowiedziała, że na dzień dzisiejszy inwestor zrealizował całą dopuszczoną na tym terenie zabudowę mieszkaniową. W projekcie planu urealniono potrzeby w tej okolicy w zakresie usług. Obszar 001-M/U31 nie jest predestynowany do lokalizacji usług, m. in. ze względu na to, że dojazd do niego jest dość skomplikowany.

9. Osoba fizyczna

1) Czy umieszczanie dominanty przy skrzyżowaniu jest konieczne skoro wokół skrzyżowania nie ma dominanty, a dominantą dla tego terenu jest las i nie jest właściwe zasłanianie go.

Agnieszka Ostrzycka odpowiedziała, że analizy krajobrazowe wykazały, że planowana zabudowa nie będzie przesłaniała lasu. Wysokości zostały dobrane w taki sposób aby Góra Kozacza nadal była dobrze wyeksponowana.

2) W folderach i na makiecie inwestor pokazuje zabudowę do 4 kondygnacji. Dlaczego miasto zmienia plan dla inwestora umożliwiając mu realizację większej liczby mieszkań i podnosząc wysokość?

Agnieszka Ostrzycka odpowiedziała, że zwiększając wysokość kierowano się względami kompozycyjnymi.

3) Właściciel podnosi wysokość terenu „b” i „c”, od jakiej wysokości będzie liczona wysokość budynku?

Agnieszka Ostrzycka odpowiedziała, że bardzo istotne dla nas było aby wejścia do usług, w szczególności do biblioteki nie było zbyt wyniesione w stosunku do układu drogowego dlatego wprowadzono zapis, że różnica wysokości obszarze „c” pomiędzy wejściami do budynków a poziomem ulicy nie może przekraczać 0,5 m.

10. Osoba fizyczna ponownie zapytała o miejsca parkingowe dla przyszłych usług, wyrażając niepokój, że ich użytkownicy będą korzystać z istniejącego parkingu.

Karolina Rozpek-Aszyk odpowiedziała, że realizacja nowych lokali usługowych czy mieszkaniowych pociąga za sobą konieczność wybudowania dedykowanych im miejsc postojowych zgodnie z wskaźnikami parkingowymi zamieszczonymi w planie.

11. Tomasz Tołoczko, Radny Dzielnicy Ujeścisko – Łostowice skomentował, że rolą Miasta jest dbanie o interes mieszkańców a nie inwestora.

Agnieszka Ostrzycka odpowiedziała, że z punktu widzenia mieszkańców korzystne będzie powstanie biblioteki, która podniesie atrakcyjność tego terenu, tym bardziej, że ma ona również pełnić funkcje miejsca integrującego lokalną społeczność. W planie ograniczono też możliwości inwestycyjne w stosunku do wniosku inwestora.

12. Osoba fizyczna

Jaka jest wielkość planowanej biblioteki?

Agnieszka Ostrzycka odpowiedziała, że w liście intencyjnym podpisanym przez Gminę Miasta gdańska i inwestora określono wielkość biblioteki na 250-300m². W planie zapisano, że biblioteka musi mieć powierzchnię minimum 250 m².

13. Osoba fizyczna

Czy mieszkańcy mogą mieć wgląd w list intencyjny?

Agnieszka Ostrzycka odpowiedziała, że można wystąpić o to w trybie dostępu do informacji publicznej.

14. Przemysław Majewski, Radny Miasta Gdańska zapowiedział złożenie uwag w kwestii różnicy wysokości oraz wnioskował o udostępnienie wniosku inwestora terenu 001-M/U31.

15. Osoba fizyczna

Czy w kwestii stopniowania wysokości wypowiedział się prof. Lorens - główny architekt miasta?

Agnieszka Ostrzycka odpowiedziała, iż na etapie uzgodnień projekt planu został przedłożony Architektowi Miasta, który w odpowiedzi napisał, że nie wnosi uwag do projektu planu.

16. Osoba fizyczna: Kto będzie właścicielem ciągów pieszo-rowerowych i kto będzie je utrzymywał?

Karolina Rozpek-Aszyk odpowiedziała, że wyznaczone w planie ciągi piesze i pieszo-rowerowe są potencjalnym skutkiem finansowym dla Gminy i w momencie, kiedy właściciel terenu o to wystąpi Gmina musi taki ciąg przejąć za wypłatą odszkodowania i go utrzymywać.

Na zakończenie Wiesława Szermer podziękowała uczestnikom za udział w dyskusji i przypomniała, że wyłożenie planu trwa do 12.07.2021 r. a uwagi do projektu planu oraz do prognozy można składać do 26.07.2021 r. Należy pamiętać aby składane uwagi (w formie papierowej lub elektronicznej) były podpisane imieniem i nazwiskiem (nazwą firmy) oraz adresem zamieszkania (siedziby firmy).

III. Ustalenia z dyskusji:

Dyskusja nie doprowadziła do sformułowania ustaleń.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach z przeznaczeniem:

- dla Prezydenta Miasta
- do dokumentacji planistycznej
- do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 6 ponumerowanych stron.

Gdańsk, dnia 09.07.2021 r.


.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
z up. 
.....
Eryka Damszel-Turek
(podpis Prezydenta Miasta Gdańska)