

**UCHWAŁA NR VII/59/11  
RADY MIASTA GDAŃSKA**

z dnia 17 lutego 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osowa – rejon  
ulic Junony i Hery w mieście Gdańsku**

Na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, zm: z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz.996, Nr 155 poz.1043, Nr 130, poz. 871), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568 z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz.1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz.1241, z 2010r. Nr 28 poz 142, Nr 28 poz 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230.)

**uchwala się, co następuje:**

**§ 1.**

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Osowa – rejon ulic Junony i Hery w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 2138) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 7,5 ha od południa ograniczony ulicą Junony, od zachodu ulicami Kozioróżca i Diany, od północy ulicą Heleny, od wschodu ulicą Hery i terenem kościoła przy ulicy Wodnika.

**§ 2.**

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 i odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;

2) **intensywność zabudowy** - stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce do powierzchni działki. W karcie terenu można ustalić intensywność zabudowy dla terenu lub terenu inwestycji. Do intensywności zabudowy nie wlicza się przeznaczonej pod parkingi powierzchni najniższych kondygnacji nadziemnych, częściowo, zagłębionych w gruncie;

3) **powierzchnia całkowita budynku** - suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku lub ich części o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron, z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku z włączeniem tynków i okładzin, na poziomie posadzki pomieszczeń. Do powierzchni całkowitej nie wlicza się przykładowo powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów;

4) **powierzchnia użytkowa budynku** - powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte przez: konstrukcję, instalacje oraz klatki schodowe, szyby windowe, wbudowane garaże i parkingi oraz pomieszczenia nieużytkowe;

5) **wysokość zabudowy** – wysokość mierzona od najniższej rzędnej rzutu pionowego obrysu ścian lub podpór najniższej kondygnacji nadziemnej na powierzchnię terenu (odwzorowaną na podkładzie mapowym rysunku planu) do najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury budynku albo attyki. Do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów technicznych, rekreacyjno-sportowych, reklamowych (o ile nie mają formy attyki), takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory, nadbudówki nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie), które postrzegane z poziomu podłogi parteru (z odległości od zabudowy nie mniejszych niż dwie i nie większych niż trzy jej wysokości) nie podwyższają optycznie zabudowy swoją masą. Dopuszcza się mierzenie wysokości oddzielnie dla poszczególnych części budynków;

6) **Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)** - ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi. OSTAB składa się z podstawowych elementów strukturalnych i ciągów łączących, które zapewniają zachowanie w jego obrębie ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej;

7) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże;

8) **rekreacyjna zieleń przydomowa** – przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:

- a) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),
- b) powierzchnia co najmniej 100 m<sup>2</sup>,
- c) zwarta forma - szerokość minimum 5 m,
- d) zagospodarowanie zielenią minimum 50 % powierzchni każdej przestrzeni,
- e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,

f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);

9) **zielen do utrzymania i wprowadzenia** – obszar zieleni wyznaczony w planie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przestrzennie powodów środowiskowych, takich jak: ochrona istniejących skupisk zieleni, wskazania do pokrycia terenu zielenią (np. skarpy, zagrożenie osuwiskami, podmokłości), lokalne powiązania ekologiczne, zielen izolacyjna. Minimum 80% obszaru tej zieleni musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów większy jej udział. Jako zielen towarzysząca innym funkcjom, utrzymywana i pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może ona być urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób nie kolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania i wprowadzenia dopuszcza się:

a) ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i placówki zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej, chyba że w karcie terenu ustalono inaczej,

b) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,

c) ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne - bez miejsc postojowych - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu wraz z określeniem warunków (np. liczba, orientacyjna lokalizacja);

10) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;

11) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

### § 3.

Oznaczenia literowe lub literowo – cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie.

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej:

**MW24 tereny zabudowy mieszkaniowej intensywnej** : domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań;

2. W terenach mieszkaniowych dopuszcza się:

1) usługi spełniające równocześnie poniższe warunki:

a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,

b) mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

c) dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem;

2) wybrane budynki zamieszkania zbiorowego, niekolizyjne z funkcją mieszkaniową, np.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom rencistów, dom zakonny, dom dziecka, z wyłączeniem obiektów hotelarskich.

3. Tereny zabudowy usługowej:

**U33 tereny zabudowy usługowej** komercyjne i publiczne,

1) z wyłączeniem:

- a) rzemiosła produkcyjnego,
- b) stacji paliw,
- c) warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
- d) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,

2) dopuszcza się:

- a) parkingi i garaże dla samochodów osobowych,
- b) salony samochodowe (z serwisem),
- c) małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- d) budynki zamieszkania zbiorowego,
- e) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. Tereny zabudowy mieszanej mieszkaniowo-usługowej:

**M/U32 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zawierające, ustalone w karcie terenu, tereny mieszkaniowe: MW, MW24 i usługowe: U, U33, US lub U34. W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową.

5. Tereny zieleni i wód:

**ZP62 tereny zieleni urządzonej** : tereny miejskiej zieleni urządzonej dostępne dla publiczności, np.: parki, zieleńce, ogrody zabytkowe i tematyczne. Minimum 80% obszaru tej zieleni musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna. Dopuszcza się:

- 1) budynki obsługujące użytkowników, np.: gastronomia, szalety, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, pod warunkiem ustalenia w planie ich szczegółowej lokalizacji lub zasad kształtowania zabudowy;
- 2) obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające pozwolenia na budowę.

**§ 4.**

1. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Cały obszar planu położony jest w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 5.**

1.

Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

Lp	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki miejsc
----	----------------	----------------------	------------------

			postojowych strefa C obszary zabudowy miejskiej strefa nieograniczonego parkowania
1	2	3	4
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	Min. 2
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	Min. 1,2
3.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	Min. 0,9
4.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	Min. 0,4
5.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	Min. 0,9
6.	Hotele	1 pokój	Min. 0,6
7.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	Min. 1
8.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy opieki	10 łóżek	Min. 0,9
9.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	Min. 32
10.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	Min. 15
11.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	Min. 5
12.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	Min. 3
13.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	Min. 5
14.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	Min. 2,5
15.	Domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> pow. u żytkowej	MIN. 3
16.	Kina	100 miejsc siedzących	Min. 5
17.	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	Min. 15
18.	Muzea małe do 1000 m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej	1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej	MIN. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru
19.	Muzea duże powyżej 1000 m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej	1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej	Min. 20 + 0,3 m.p. dla autokaru
20.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	Min. 0,5
21.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	Min. 1,0
22.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	Min. 1,5 lub Min. 4
23.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	Min. 3
24.	Szpitala, kliniki	1 łóżko	Min. 1
25.	Rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 2
26.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	Min. 4
27.	Kryte pływalnie	100 m <sup>2</sup> lustra wody	Min. 5
28.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	Min. 2

2. Dla funkcji nie wymienionych w ust. 1 powyższe wskaźniki stosuje się odpowiednio.

## § 6.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 3 tereny oznaczone numerami trzycyfrowymi od 001 do 003.
2. Dla każdego z w/w terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

## § 7.

### **KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001 – M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSOWA - REJON ULIC JUNONY I HERY W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 2138**

1. **Numer terenu** : 001.
2. **Powierzchnia terenu** : 5,24 ha.
3. **Przeznaczenie terenu** : zabudowa mieszkaniowo-usługowa zawierająca, teren mieszkaniowy MW24 i usługowy U33 bez ustalania proporcji między nimi.
4. **Funkcje wyłączone** :
  - 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> ;
  - 2) małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni;
  - 3) salony samochodowe z serwisem.
5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem** : nie ustala się.
6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** :
  - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7,11;
  - 2) zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii komórkowej wolno stojących, maksymalna wysokość masztów, wież lub anten na dachach budynków nie może przekraczać 1/3 wysokości budynku i nie może wynosić więcej niż 10 m.
7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** :
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do terenu inwestycji: maksymalnie
    - a) dla funkcji mieszkaniowej oraz mieszkaniowo- usługowej 30% terenu inwestycji,
    - b) dla funkcji usługowej 50% terenu inwestycji;
  - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) dla funkcji mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej 60% terenu inwestycji,
    - b) dla funkcji usługowej 50% terenu inwestycji,
    - c) dla ulic Diany i Hery wydzielonych liniami podziału wewnętrznego- nie ustala się;
  - 4) intensywność zabudowy dla terenu inwestycji, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 1,2;

- 5) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 16m;
- 6) formy zabudowy: dowolne;
- 7) kształt dachu: o kącie nachylenia połaci od 20° - 45°;
- 8) inne: na terenie mieszkaniowym inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup> / 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań.

**8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :** nie dotyczy.

**9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej :**

1) dostępność drogowa:

- a) od ulicy Kozioróżca (poza granicami planu),
- b) od ulicy Junony (poza granicami planu): poprzez skrzyżowanie z ulicą Hery, poprzez istniejące zjazdy i skrzyżowania, poprzez nowe zjazdy nie więcej niż jeden zjazd projektowany do jednej działki w odległości min. 100 m od skrzyżowań i min. 50 m między sobą,
- c) od działki drogowej nr 1167/44 (poza północną granicą planu),
- d) od ulicy Hery wydzielonej liniami podziału wewnętrznego,
- e) od ulicy Diany wydzielonej liniami podziału wewnętrznego,

2) parkingi: do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 5, dopuszcza się realizację części miejsc postojowych na terenie 003-M/U32 oraz wzdłuż ulic Diany i Hery wydzielonych liniami podziału wewnętrznego;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) gospodarka odpadami: odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe zgodnie z obowiązującymi przepisami;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: nie dotyczy.

**10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej :** nie dotyczy.

**11. Zasady ochrony środowiska i przyrody :**

1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);

- 2) zielen do utrzymania i wprowadzenia określona na rysunku planu z dopuszczeniem realizacji urządzeń rekreacji dziecięcej;
- 3) co najmniej 20% terenu biologicznie czynnego należy przeznaczyć pod zadrzewienia;
- 4) w obrębie zieleni do utrzymania i wprowadzenia zlokalizowanie szpaleru drzew.

**12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych :** dotyczy ulicy Diany i ulicy Hery wydzielonych liniami podziału wewnętrznego:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji w obrębie skrzyżowań;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z wyłączeniem masztów i wież telefonii komórkowej wolnostojących, o których mowa w ust. 6 pkt 2;
- 5) zielen: dopuszcza się.

**13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu :** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

**14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji :** nie ustala się.

**15. Stawka procentowa :** nie dotyczy.

**16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów :**

- 1) cały obszar planu położony w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu :** dopuszcza się zabudowę na granicy działek z zastrzeżeniem ust.7. pkt. 1.

**18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych :**

- 1) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych, dróg dojazdowych i parkingów;
- 2) zaleca się wprowadzenie zieleni o gatunkach zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 3) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 4) należy rozpoznać szczegółowo sposób odwodnienia terenów przewidzianych do zabudowy;



5) obszar występowania funkcjonujących, niezainwentaryzowanych sieci drenarskich.

## **§ 8.**

### **KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002 – ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSOWA - REJON ULIC JUNONY I HERY W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 2138**

1. **Numer terenu** : 002.
2. **Powierzchnia terenu** : 1,00 ha.
3. **Przeznaczenie terenu** : teren zieleni urządzonej – park osiedlowy.
4. **Funkcje wyłączone** : nie ustala się.
5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem** : nie ustala się.
6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** :
  - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7,11;
  - 2) zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii komórkowej wolnostojących.
7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** :
  - 1) linie zabudowy: nie dotyczy;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do terenu inwestycji: nie dotyczy;
  - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
  - 4) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
  - 5) wysokość zabudowy: nie dotyczy;
  - 6) formy zabudowy: nie dotyczy;
  - 7) kształt dachu: nie dotyczy.
8. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** : nie dotyczy.
9. **Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** :
  - 1) dostępność drogowa:
    - a) od ulicy Heleny (poza granicami planu),
    - b) od działki drogowej nr 1167/44 (poza północną granicą planu),
    - c) od ulicy Hery wydzielonej liniami podziału wewnętrznego w terenie 001-M/U32,
    - d) od ulicy Diany wydzielonej liniami podziału wewnętrznego w terenie 001-M/U32;
  - 2) parkingi: wyklucza się;
  - 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
  - 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;

- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) gospodarka odpadami: odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: nie dotyczy.

**10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej :** nie dotyczy.

**11. Zasady ochrony środowiska i przyrody :**

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć pod zadrzewienia.

**12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych :**

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z wyłączeniem masztów i wież telefonii komórkowej wolnostojących, o których mowa w ust. 6 pkt 2;
- 5) zieleń: obowiązkowa, kształtowana zgodnie z ust. 11. pkt 2.

**13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu :** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

**14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji :** nie ustala się.

**15. Stawka procentowa :** nie dotyczy.

**16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów :**

- 1) cały obszar planu położony w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu :** nie dotyczy.

**18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych :**

- 1) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych;
- 2) zaleca się urządzenie dwóch boisk do gier zespołowych (jedno utwardzone), utwardzonej ścieżki do jazdy na rowerach i wrotkach - pętla o długości ok. 130 m (dla dzieci), bezkolizyjnej z ruchem pieszym oraz wybiegu dla psów;
- 3) obszar występowania funkcjonujących, niezinventaryzowanych sieci drenarskich.

## **§ 9.**

### **KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003 – M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSOWA - REJON ULIC JUNONY I HERY W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 2138**

**1. Numer terenu :** 003.

**2. Powierzchnia terenu :** 1,26 ha.

**3. Przeznaczenie terenu :** zabudowa mieszkaniowo-usługowa zawierająca, teren mieszkaniowy MW24 i usługowy U33 bez ustalania proporcji między nimi.

**4. Funkcje wyłączone :**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> ;
- 2) małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni;
- 3) salony samochodowe z serwisem.

**5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem :** budynek mieszkalny jednorodzinny na działce nr 1242/13;

**6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego :**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7,11;
- 2) zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii komórkowej wolno stojących, maksymalna wysokość masztów, wież lub anten na dachach budynków nie może przekraczać 1/3 wysokości budynku i nie może wynosić więcej niż 10 m.

**7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**

- 1) linie zabudowy: zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do terenu inwestycji: maksymalnie:
  - a) dla funkcji mieszkaniowej oraz mieszkaniowo - usługowej 30% terenu inwestycji,
  - b) dla funkcji usługowej 50% terenu inwestycji;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) dla funkcji mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej 50% terenu inwestycji,
  - b) dla funkcji usługowej 30 % terenu inwestycji;
- 4) intensywność zabudowy dla terenu inwestycji, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 1,2;

5) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się, maksymalna:

- a) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego symbolem „a” – 12 m,
- b) dla pozostałej części obszaru oznaczonej symbolem „b” – 16 m,

6) formy zabudowy: dowolne;

7) kształt dachu: dowolny;

8) inne: na terenie mieszkaniowym inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup> / 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań.

**8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :** nie dotyczy.

**9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej :**

1) dostępność drogowa:

- a) od działki drogowej nr 1167/70 (poza północną granicą planu),
- b) od ulicy Hery wydzielonej liniami podziału wewnętrznego w terenie 001-M/U32;

2) parkingi: do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 5;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) gospodarka odpadami: odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe zgodnie z obowiązującymi przepisami;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: nie dotyczy.

**10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej :** nie dotyczy.

**11. Zasady ochrony środowiska i przyrody :** stosuje się zasady ogólne.

**12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych :** nie dotyczy.

**13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu :** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

**14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji :** nie ustala się.

15. **Stawka procentowa** : nie dotyczy.

16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów** :

1) cały obszar planu położony w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** : dopuszcza się zabudowę na granicy działek z zastrzeżeniem ust.7. pkt. 1.

18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych** :

1) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych, dróg dojazdowych i parkingów;

2) zaleca się co najmniej 20 % powierzchni biologicznie czynnej przeznaczyć pod zadrzewienia;

3) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;

4) należy rozpoznać szczegółowo sposób odwodnienia terenów przewidzianych do zabudowy;

5) obszar występowania funkcjonujących, niezainwentaryzowanych sieci drenarskich.

## **§ 10.**

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

1) część graficzna - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osowa – rejon ulic Junony i Hery w mieście Gdańsku w skali 1:1000 (załącznik nr 1);

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

## **§ 11.**

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Gdańska do:

1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem;

2) publikacji niniejszej uchwały na stronie internetowej Miasta Gdańska.

## **§ 12.**

Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu:

1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu po wschodniej stronie ulicy Kozioróżca w Osowej w mieście Gdańsku, uchwała nr XII/1591/2002 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 sierpnia 2002r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 81, poz. 1753 z 03.12.2002r.);

2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Osowa – rejon ulic: Wodnika i Artemidy w mieście Gdańsku, uchwała nr XLVI/1579/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 22 grudnia 2005r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 27, poz. 538 z 10.03.2006r.).

### **§ 13.**

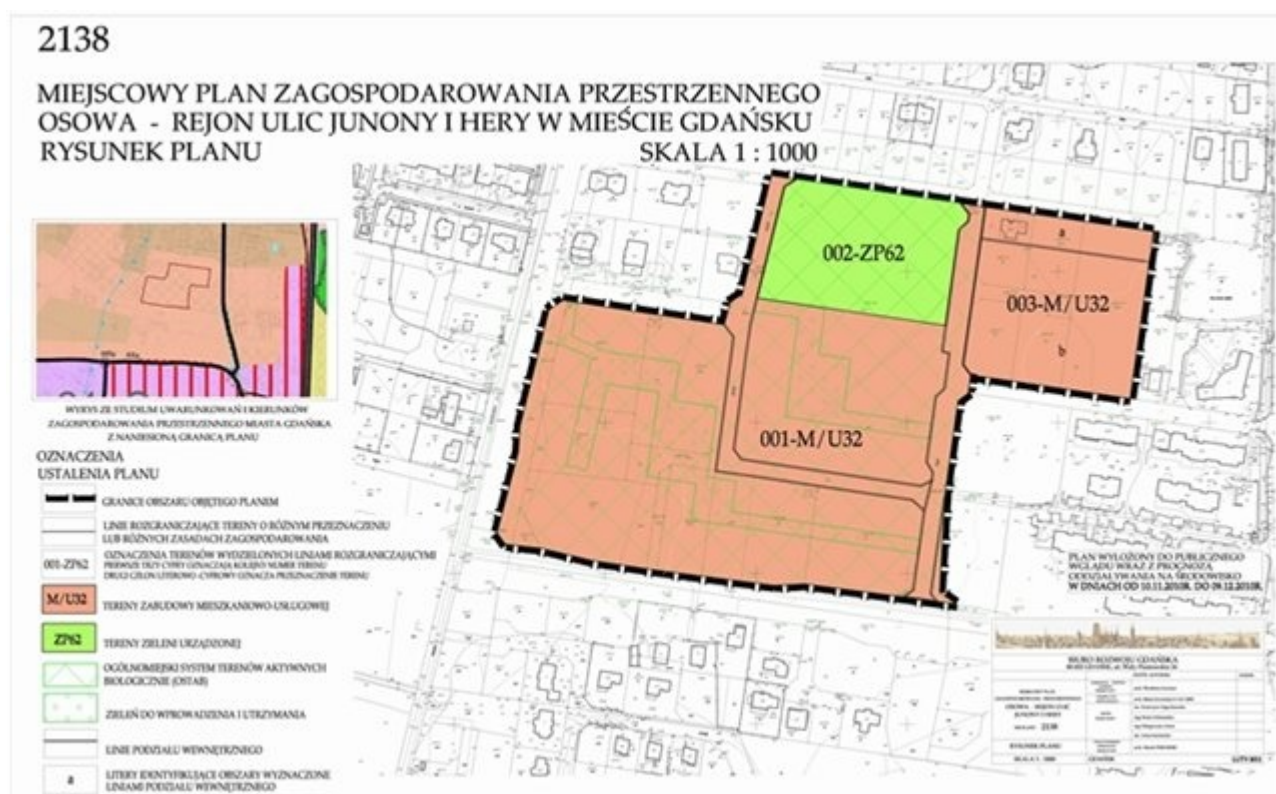
Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 11, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady  
Miasta Gdańska

**Bogdan Oleszek**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VII/59/11 Rady  
Miasta Gdańska z dnia 17 lutego 2011r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego Osowa - rejon  
ulic Junony i Hery w mieście Gdańsku

### Załącznik graficzny



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VII/59/11 Rady  
Miasta Gdańska z dnia 17 lutego 2011r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego Osowa - rejon  
ulic Junony i Hery w mieście Gdańsku

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu uwagi wnieśli:

1. **Pani Joanna Piątkowska** zamieszkała w Gdańsku
2. **Pani Monika Mroczkowska** zamieszkała w Gdańsku

Pani Joanna Piątkowska oraz Pani Monika Mroczkowska zarzucają projektowi planu:

- a) Sprzeczność z treścią Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska w związku z wprowadzeniem na teren objęty OSTAB zabudowy mieszkaniowej intensywnej.
- b) Brak ustalenia stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ad.1, 2 a) Projekt planu, dla terenu objętego OSTAB zakłada realizację terenu zieleni publicznej o powierzchni 1ha – 002-ZP62, zaś na pozostałym terenie realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej bez ustalania proporcji pomiędzy terenami mieszkaniowymi i usługowymi – 001-M/U32. W terenie mieszkaniowo-usługowym, zawierającym domy mieszkalne powyżej czterech mieszkań (MW24-tereny zabudowy mieszkaniowej intensywnej) i usługi, ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60% oraz dodatkowo zieleni do utrzymania i wprowadzenia w dwóch zwartych kompleksach o przebiegu z północnego-zachodu na południowy-wschód, których łączna powierzchnia wynosi około 0,98ha. Projekt planu ustala parametry kształtowania zabudowy w następujący sposób: - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do terenu inwestycji: maksymalnie: a) dla funkcji mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej 30%, b) dla funkcji usługowej 50%, - minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: a) dla funkcji mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej 60 %, b) dla funkcji usługowej 50%, c) dla ulic Diany i Hery wydzielonych liniami podziału wewnętrznego- nie ustala się, - intensywność zabudowy, minimalna nie ustala się, maksymalna: 1,2, - wysokość zabudowy, minimalna nie ustala się, maksymalna: 16m. Powyższe ekstremalne parametry nie mogą być jednak łącznie spełnione: inwestor – w ramach niezbędnej elastyczności planu – będzie musiał zdecydować, które parametry w swoim projekcie wykorzysta w maksymalny sposób – wtedy inne parametry nie osiągną wielkości maksymalnych. Na przykład możliwą do zrealizowania powierzchnię zabudowy oraz kubaturę w dosyć istotny sposób ogranicza konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych na terenie inwestycji. Przy założonej przez inwestora maksymalnej wysokości 16 metrów, przyjętej strukturze mieszkań wynikającej z rozeznania rynku, konieczności spełnienia wymogu zapewnienia co najmniej 1,2 miejsca postojowego na mieszkanie, mamy do czynienia z intensywnością zabudowy około 1,0 i powierzchnią zabudowy na poziomie 21% powierzchni terenu inwestycji. Parametry te są spełnione przy zachowanym 60% udziałem zieleni biologicznie czynnej również na terenie inwestycji. Możliwą do zrealizowania powierzchnię zabudowy oraz kubaturę w dosyć istotny sposób ogranicza konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych na terenie inwestycji. Trudno więc w takiej sytuacji mówić



o intensywnej zabudowie mieszkaniowej. OSTAB jest systemem terenów zielonych i otwartych wynikającym z analizy struktury przyrodniczej miasta i stanowi rodzaj szkieletu będącego punktem wyjścia do kształtowania pozostałej przestrzeni miasta. W obręb OSTAB włączono niektóre tereny przeznaczone na funkcje inne niż zieleń publiczna, z istniejącymi dużymi powierzchniami zieleni towarzyszącej, wybrane tereny mieszkaniowe i usługowe. Najważniejszą zasadą, niezbędną do funkcjonowania OSTAB jest zachowanie jego ciągłości przestrzennej; elementy tej struktury nie mogą być likwidowane ani dowolnie przekształcane. To podstawowe założenie OSTAB jest w projekcie planu w pełni spełnione.

Uwaga

niewwzględniona.

*Uwaga wpłynęła w terminie .*

Ad. 1, 2 b) Projekt planu tworzony jest w sytuacji obowiązywania dwóch planów miejscowych na obszarze objętym granicami opracowania: - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu po wschodniej stronie ulicy Kozioróżca w Osowej w mieście Gdańsku, uchwała nr XII/1591/2002 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 sierpnia 2002r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 81, poz. 1753 z 03.12.2002r.), - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osowa – rejon ulic: Wodnika i Artemidy w mieście Gdańsku, uchwała nr XLVI/1579/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 22 grudnia 2005r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 27, poz. 538 z 10.03.2006r. W planie obowiązującym zachodnia część terenu 001-M/U32 przeznaczona jest na usługi, zaś część wschodnia na dwa tereny mieszkaniowe oddzielone od siebie ulicą dojazdową. Na tych trzech terenach intensywność maksymalna ustalona jest na poziomie 0,5, można zabudować do 20% powierzchni działek, wysokość na terenach mieszkaniowych do 12 metrów, na terenie usługowym do 15 metrów. W projekcie planu, jeden z dwóch terenów mieszkaniowych został pomniejszony o 1 ha na rzecz projektowanego parku osiedlowego, tym samym, w chwili uchwalenia planu, wartość rynkowa gruntu przeznaczonego pod realizację zieleni ogólnodostępnej ulegnie znacznemu zmniejszeniu, co mogłoby spowodować roszczenia właściciela gruntu w trybie art. 36.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uchwalenie projektu planu w procedowanym kształcie obniży wartość działki nr 1242/113 obręb 1, która w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest na teren inwestycyjny (zabudowa mieszkaniowo-usługowa). Teren 003-M/U32 w planie obowiązującym zawiera fragment większego terenu mieszkaniowo-usługowego oraz fragment terenu usługowego. Na terenie mieszkaniowo-usługowym intensywność ustalona jest na poziomie 1,0, wysokość do 12 metrów, zaś na terenie usługowym intensywność kształtuje się na poziomie 1,5, wysokość maksymalna do 15 metrów. Cena lokali użytkowych przewyższa cenę lokali mieszkalnych, a zatem podchodząc całościowo do obszaru planu należy wysnuć wniosek, że zwiększenie intensywności w stosunku do planu obowiązującego, na terenie 001-M/U32 wyznaczonym w projekcie planu nie przyczyni się do wzrostu wartości nieruchomości.

Uwaga

niewwzględniona .

*Uwaga wpłynęła w terminie.*

**3) Mieszkańcy dzielnicy Gdańsk Osowa – 28 osób fizycznych zamieszkałych w Gdańsku**  
Mieszkańcy dzielnicy Gdańsk Osowa wnoszą o:

- a) Dopasowanie maksymalnej linii zabudowy do istniejącego już ładu przestrzennego.
- b) Pozostawienie maksymalnej wysokości dopuszczonej w planie obowiązującym.
- c) Dostosowaniu charakteru planowanej zabudowy do zabudowy istniejącej w najbliższym otoczeniu.
- d) Przedstawienie analiz i rozwiązań komunikacyjnych z grafikiem realizacji uwzględniających zmiany natężenia ruchu na już istniejących prowizorycznych drogach.

Ad. 3a) W planie obowiązującym nieprzekraczalna linia zabudowy została ustalona w odległości 6,0m od linii rozgraniczających terenów wprowadzonych ustaleniami tego planu. Projekt planu przewiduje przebieg linii zabudowy zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi, co znalazło odzwierciedlenie w odpowiednich kartach terenu w ust. 7, pkt 1). Ustalenie to oznacza, że zabudowa może być realizowana w takich samych odległościach od ulic jak w planie

obowiązującym, bez potrzeby wrysowywania tej linii.  
Uwaga niewwzględniona.  
*Uwaga wpłynęła w terminie.*

Ad. 3b) Ustalenia planu obowiązującego (teren-003-33 w planie rejonu po wschodniej stronie ulicy Koziorożca w Osowej – nr ewid. 2119) umożliwiały realizację zabudowy usługowej o wysokości do 15 metrów. Jest to teren położony u zbiegu ulic Junony i Koziorożca ograniczony od północy działką drogową o szerokości w liniach rozgraniczających 15m. Dla terenów 002-31 i 004-31 ustalenia planu obowiązującego (2119) dopuszczały realizację zabudowy mieszkaniowej o wysokości do 12m. Obecny projekt planu przewiduje realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej bez ustalania proporcji o maksymalnej wysokości do 16 metrów. W opracowywanym projekcie planu, część terenu 002-31 przeznaczona jest na realizację parku osiedlowego (002-ZP62) na gruncie własności prywatnej. Podniesienie wysokości zabudowy na tym terenie w stosunku do wysokości ustalonej w planie obowiązującym, stanowi rekompensatę za obniżenie wartości gruntu terenu przeznaczonego na zielen publiczną. Należy dodać, że zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana na północ od terenu opracowania, nie będzie miała bezpośredniego styku z zabudową o wysokości do 16m, będzie oddzielona od niej, w części zachodniej ulicą o szerokości 15 metrów w liniach rozgraniczających, w części środkowej pasem zieleni ogólnodostępnej o szerokości około 89 metrów. Od południa obszar planu przylega do ulicy Junony o szerokości w liniach rozgraniczających od około 22m do 27m, co znacznie oddala istniejącą i projektowaną tam zabudowę mieszkaniową jednorodziną od zespołu zabudowy wielorodzinnej niwelując oddziaływanie na zabudowę o niższych parametrach. Realizacja na gruncie prywatnym zieleni publicznej o powierzchni 1 ha znacznie obniża jego wartość. Podniesienie parametrów, w tym wysokości ma między innymi na celu zniwelowanie tego spadku wartości.

Uwaga niewwzględniona.  
*Uwaga wpłynęła w terminie.*

Ad. 3c) Obszar opracowania od wschodu graniczy z zespołem 11 budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Są to obiekty o wysokości 15 metrów 4,5 kondygnacyjne. Na południowy wschód od przedmiotowego terenu zlokalizowane jest osiedle „Barbakan” z budynkami czterokondygnacyjnymi i 3,5 kondygnacyjnymi. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana przy ulicach Junony, Koziorożca i Heleny oddzielona jest od projektowanej zabudowy wielorodzinnej szerokimi ciągami komunikacyjnymi. Plany obowiązujące dopuszczały w części północno-wschodniej przylegającej do terenu kościelnego oraz w części zachodniej u zbiegu ulic Koziorożca i Junony zabudowę o wysokości do 15 metrów. Zaniżenie wysokości w projekcie planu, spowodowałoby spadek wartości tych gruntów, a co za tym idzie konieczność wypłaty odszkodowania właścicielowi gruntu z tytułu spadku wartości tego gruntu.

Uwaga niewwzględniona.  
*Uwaga wpłynęła w terminie.*

Ad. 3d) Analiza potoków ruchu kołowego dla miasta została wykonana dla układu uliczno-drogowego przyjętego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska z 2007 roku w trzech zdefiniowanych stanach planistycznych: zdeterminowanym (2010r.), perspektywicznym (2020r.) i wypełnienia struktur (2030r.). W rejonie objętym miejscowym planem zagospodarowania nie występują, w żadnym ze stanów, przeciążenia układu komunikacyjnego. Plan miejscowy nie ma możliwości określenia grafiku realizacji inwestycji, w tym dróg, na działce inwestora, a jedynie ustala dostępność drogową do terenu. W przypadku planu 2138 planowana inwestycja włączona będzie do istniejących wydzielonych ulic: Junony, Koziorożca, Hery, Diany. Ulice te są drogami publicznymi i stanowią własność miasta.

Uwaga niewwzględniona.  
*Uwaga wpłynęła w terminie.*

4. **Pan Marek Buchnowski i Pan Tomasz Kiedrowski** zamieszkali w Gdańsku w imieniu 106 mieszkańców dzielnicy Gdańsk Osowa.

Mieszkańcy                      dzielnicy                      Gdańsk                      Osowa                      wnoszą                      o:

- a) Nie zwiększanie wskaźników wysokości zabudowy (w uchwale błędnie określonej jako intensywność) – maksymalnie 2,5 kondygnacji i 12 m wysokości dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.
- b) Zachowanie pozostałych parametrów planistycznych, tak aby w pełni sankcjonowały zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska.
- c) Zwiększenie powierzchni projektowanego terenu zielonego z 1 ha do minimalnej powierzchni małych parków osiedlowych z ustaleń studium – czyli 2 – 5 ha.
- d) Ustosunkowanie się do problemu wpływu intensyfikacji zagospodarowania na funkcjonowanie dzielnicy w zakresie oświaty.
- e) Nie likwidowanie jedyne go w dzielnicy terenu zarezerwowanego pod potencjalne centrum handlowe w dzielnicy.

Ad. 4a) Ustalenia planu obowiązującego (teren-003-33 w planie rejonu po wschodniej stronie ulicy Koziorożca w Osowej – nr ewid. 2119) umożliwiały realizację zabudowy usługowej o wysokości do 15 metrów. Jest to teren położony u zbiegu ulic Junony i Koziorożca ograniczony od północy działką drogową o szerokości w liniach rozgraniczających 15m. Dla terenów 002-31 i 004-31 ustalenia planu obowiązującego (2119) dopuszczały realizację zabudowy mieszkaniowej o wysokości do 12m. Obecny projekt planu przewiduje realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej bez ustalania proporcji o maksymalnej wysokości do 16 metrów. W opracowywanym projekcie planu, część terenu 002-31 przeznacza się na realizację parku osiedlowego (002-ZP62) na gruncie własności prywatnej. Podniesienie wysokości zabudowy na tym terenie w stosunku do wysokości ustalonej w planie obowiązującym, stanowi rekompensatę za obniżenie wartości gruntu terenu przeznaczonego na zielen publiczną. Należy dodać, że zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana na północ od terenu opracowania, nie będzie miała bezpośredniego styku z zabudową o wysokości do 16m, będzie oddzielona od niej, w części zachodniej ulicą o szerokości 15 metrów w liniach rozgraniczających, w części środkowej pasem zieleni ogólnodostępnej o szerokości około 89 metrów. Od południa obszar planu przylega do ulicy Junony o szerokości w liniach rozgraniczających od około 22m do 27m, co znacznie oddala istniejącą i projektowaną tam zabudowę mieszkaniową jednorodzinną od zespołu zabudowy wielorodzinnej niwelując oddziaływanie na zabudowę o niższych parametrach. Teren położony w północno-wschodniej części obszaru opracowania, zgodnie z ustaleniami planu obowiązującego rejon ulic: Wodnika i Artemidy (2124) częściowo przeznaczony był pod usługi z dopuszczeniem zabudowy do wysokości 15m. Obniżenie wysokości na całym obszarze opracowania spowodowałby roszczenia właściciela gruntu z tytułu spadku jego wartości. Realizacja na gruncie prywatnym zieleni publicznej o powierzchni 1 ha znacznie obniża jego wartość. Podniesienie parametrów, w tym wysokości ma między innymi na celu zniwelowanie tego spadku wartości.

Uwaga *niewzględniona.*

*Uwaga wpłynęła w terminie.*

Ad. 4b) Zgodnie z rozdziałem 12.2. „Kształtowanie struktury przestrzennej dzielnic”, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdańska, w części 12.2.5 dotyczącej dzielnicy Zachód znajduje się zapis dotyczący intensywności zabudowy w poszczególnych dzielnicach: „Na obrzeżach Kokoszek Mieszkaniowych i w Klukowie Rębiechowie przewiduje się zabudowę mieszkaniową o charakterze podmiejskim, willowym, o intensywności nieprzekraczającej 1,0, oraz nieco intensywniejszą w Osowej i we wschodniej części Kokoszek Mieszkaniowych (z dopuszczeniem niskiej zabudowy wielorodzinnej i małych domów mieszkalnych). Przyjęta w projekcie planu intensywność na poziomie maksymalnie 1,2 spełnia w całości wymóg dotyczący tego parametru postawiony w Studium. Nowy zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ma być realizowany jako kontynuacja sąsiadującego od wschodu zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Obszar planu zlokalizowany jest na terenie miasta w zabudowie miejskiej, gdzie oprócz zabudowy jednorodzinnej występuje zabudowa wielorodzinna z budynkami o wysokości około 15 metrów. Około 84% powierzchni obszaru

projektu planu włączone jest do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie. Zgodnie z zapisami Studium „w obręb OSTAB włączono (...) niektóre tereny przeznaczone na funkcje inne niż zieleń publiczna, z dużymi powierzchniami zieleni towarzyszącej (zwłaszcza zadrzewień), wybrane tereny mieszkaniowe i usługowe oraz wybrane tereny jeszcze niezagospodarowane. Chodzi bowiem nie tylko o zachowanie struktur przyrodniczych w dotychczasowym stanie, ale także o możliwość przekształcania wskazanych terenów zgodnie z przesłankami zrównoważonego rozwoju oraz o prawidłowe kreowanie nowych przestrzeni w rejonach jeszcze niezagospodarowanych.” Ciągłość przestrzenna na obszarze objętym projektem planu jest zachowana poprzez wprowadzenie szerokich pasów zieleni do wprowadzenia i pielęgnacji (szerokość 9-40 metrów o łącznej powierzchni 0,98 ha), na których nakazano przeznaczyć pod zadrzewienia co najmniej 20% terenu biologicznie czynnego oraz na terenie tej zieleni zlokalizować szpaler drzew. Wymagane powierzchnie biologicznie czynne wynoszą zgodnie z projektem planu co najmniej 60% dla terenów mieszkaniowych. Wartością dodaną jest projektowany teren zielony o powierzchni 1 ha, który znacznie podnosi ogólny udział powierzchni terenów biologicznie czynnych w obrębie całego obszaru planu.

Uwaga niewwzględniona

*Uwaga wpłynęła w terminie.*

Ad. 4c) Realizacja wniosku mieszkańców o powiększenie powierzchni projektowanego terenu zielonego jest nierealna w warunkach Osowej, ponieważ dominuje tu własność prywatna. Na obszarze na północ od ulicy Nowy Świat występują zaledwie trzy działki własności gminnej, które mogłyby pełnić rolę terenów zielonych (pod warunkiem zmiany planu miejscowego), każdy o powierzchni mniejszej niż 1,5 ha. Rekreacyjny teren zielony wydzielony z terenu własności prywatnej i przekazany miastu jako teren zieleni publicznej jest szansą na uzyskanie niedużego, ale ogólnodostępnego zieleńca dla mieszkańców okolicznej zabudowy.

Uwaga niewwzględniona

*Uwaga wpłynęła w terminie.*

Ad. 4d) Szkoła podstawowa nr 81 położona przy ul. Siedleckiego 14 od roku szkolnego 2004/2005 funkcjonuje jako samodzielna placówka edukacyjna. Wcześniej działała w Zespole Kształcenia Podstawowego i Gimnazjalnego w jednym budynku z Gimnazjum nr 33, które przeniosło się do nowego budynku położonego przy ul. Wodnika 57. W roku szkolnym 2010/2011 w SP 81 uczy się 965 dzieci w 43 oddziałach klas 1-6 oraz 146 dzieci w sześciu oddziałach „0”. W szkole jest 37 sal dydaktycznych (w tym 2 sale gimnastyczne). Współczynnik zmianowości (liczba oddziałów odniesiona do liczby sal) wynosi 1,3 i jest to wartość maksymalna, zakładana w modelu oświaty zawartym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska. Natomiast liczebność oddziału szkolnego w klasach 1-6 wynosi 22 uczniów, podczas gdy w studium dopuszcza się 26 uczniów/oddział. Gdyby przeciętny oddział szkolny klas 1-6 powiększył się do 26 uczniów szkoła mogłaby przyjąć ok. 170 dzieci więcej. Poza tym należy podkreślić, że do szkoły uczęszczają dzieci spoza obwodu – w bieżącym roku szkolnym jest ich ponad 200 (20% wszystkich uczniów szkoły). Wg informacji pochodzących od dyrekcji szkoły część z nich mieszka bez zameldowania w Osowej, część natomiast poza Gdańskiem. Na obszarze planu będzie zamieszkiwać maksymalnie 1700 osób, z czego około 120 dzieci w wieku szkolnym (szkoła podstawowa). Przy założeniu zwiększenia liczebności oddziałów z 22 dzieci, do 26 dzieci, istniejąca szkoła podstawowa mogłaby bez problemu przyjąć dzieci z nowego zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zachowując jeszcze pewną rezerwę miejsc. Dyrekcja szkoły jest w posiadaniu ekspertyzy budowlanej stwierdzającej możliwość nadbudowy jednego z segmentów – dzięki czemu powstałyby 4 nowe pomieszczenia do nauki dla 100-130 uczniów. Jak wynika z przytoczonych informacji są możliwości zwiększenia pojemności szkoły chociaż już dziś jest ona obiektem skupiającym dużą liczbę uczniów. Nie przeszkadza to w żaden sposób w osiąganiu bardzo dobrych wyników w nauce i w sporcie. Dodatkowym argumentem dla rozwoju funkcji mieszkaniowej w Osowej jest fakt powstania przy ul. Oriona 1 pierwszej w dzielnicy Zachód niepublicznej szkoły podstawowej z przedszkolem, która przejmie część uczniów szkoły nr 81.

W bieżącym roku szkolnym w szkole funkcjonuje oddział „0” i pierwsza klasa, natomiast już w przyszłym planowane są trzy oddziały „0” oraz klasy 1-2. W przyszłości możliwa będzie rozbudowa szkoły.

Uwaga

niewwzględniona.

Uwaga wpłynęła w terminie.

Ad. 4e) Obowiązujący plan miejscowy rejonu po wschodniej stronie ulicy Koziorożca w Osowej (2119) dla terenu usługowego o powierzchni 2,16 ha ustalał usługi oświaty, nauki, zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji, usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, a także mieszkalnictwo integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą. Usługi handlu zostały ograniczone do 20% powierzchni użytkowej budynków. Teza o zabranii możliwości realizacji centrum handlowego w granicach objętych opracowaniem nie jest prawdziwa. Projekt planu przewiduje teren mieszkaniowo-usługowy bez ustalania proporcji, ponadto nie limituje zakresu usług, które mogłyby pojawić się na tym terenie. Jest to więc potencjalnie, oferta usługowa o szerszym wachlarzu w stosunku do ustaleń planu obowiązującego.

Uwaga

niewwzględniona.

Uwaga wpłynęła w terminie.

**5. Zarząd Osiedla Osowa**, ul. Balcerskiego 35, 80-299 Gdańsk w imieniu Rady Osiedla Osowa Rada Osiedla Osowa wnosi o:

a) Ponowne opracowanie projektu mpzp rejonu ulic Junony i Hery i usunięcie zapisów niezgodnych z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska.

b) Zmianę zapisów w celu ograniczenia wysokości budynków mieszkalnych do 12 metrów, zabezpieczenia istniejącej infrastruktury, w szczególności ulicy Diany przed dewastacją, jaka groziłaby tej infrastrukturze w trakcie prowadzenia budowy. Ustalenie w projekcie planu zapisów wymuszających na inwestorze budowę dróg dojazdowych do kolejnych realizowanych budynków.

c) Kompleksowe projektowanie Osiedla Osowa z uwzględnieniem w projekcie planu konieczności powstania obiektów usługowych i handlowych.

Ad. 5a) Zgodnie z rozdziałem 12.2. „Kształtowanie struktury przestrzennej dzielnic”, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdańska, w części 12.2.5 dotyczącej dzielnicy Zachód znajduje się zapis dotyczący intensywności zabudowy w poszczególnych dzielnicach: „Na obrzeżach Kokoszek Mieszkaniowych i w Klukowie Rębiechowie przewiduje się zabudowę mieszkaniową o charakterze podmiejskim, willowym, o intensywności nieprzekraczającej 1,0, oraz nieco intensywniejszą w Osowej i we wschodniej części Kokoszek Mieszkaniowych (z dopuszczeniem niskiej zabudowy wielorodzinnej i małych domów mieszkalnych). Przyjęta w projekcie planu intensywność na poziomie maksymalnie 1,2 spełnia w całości wymóg dotyczący tego parametru postawiony w Studium. Około 84% powierzchni obszaru projektu planu włączone jest do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie. Zgodnie z zapisami Studium „w obręb OSTAB włączono (...) niektóre tereny przeznaczone na funkcje inne niż zielen publiczna, z dużymi powierzchniami zieleni towarzyszącej (zwłaszcza zadrzewień), wybrane tereny mieszkaniowe i usługowe oraz wybrane tereny jeszcze niezagospodarowane. Chodzi bowiem nie tylko o zachowanie struktur przyrodniczych w dotychczasowym stanie, ale także o możliwość przekształcania wskazanych terenów zgodnie z przesłankami zrównoważonego rozwoju oraz o prawidłowe kreowanie nowych przestrzeni w rejonach jeszcze niezagospodarowanych.” Ciągłość przestrzenna na obszarze objętym projektem planu jest zachowana poprzez wprowadzenie szerokich pasów zieleni do wprowadzenia i pielęgnacji (szerokość 9-40 metrów o łącznej powierzchni 0,98 ha), na których nakazano przeznaczyć pod zadrzewienia co najmniej 20% terenu biologicznie czynnego oraz na terenie tej zieleni zlokalizować szpaler drzew. Wymagane powierzchnie biologicznie czynne wynoszą zgodnie z projektem planu co najmniej 60% dla terenów mieszkaniowych. Wartością dodaną jest projektowany teren zielony o powierzchni 1 ha, który znacznie podnosi ogólny udział powierzchni terenów biologicznie czynnych w obrębie całego obszaru planu.

*Uwaga wpłynęła w terminie.*

Ad. 5b) Ustalenia planu obowiązującego (teren-003-33 w planie rejonu po wschodniej stronie ulicy Koziorożca w Osowej – nr ewid. 2119) umożliwiały realizację zabudowy usługowej o wysokości do 15 metrów. Jest to teren położony u zbiegu ulic Junony i Koziorożca ograniczony od północy działką drogową o szerokości w liniach rozgraniczających 15m. Dla terenów 002-31 i 004-31 ustalenia planu obowiązującego (2119) dopuszczały realizację zabudowy mieszkaniowej o wysokości do 12m. Obecny projekt planu przewiduje realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej bez ustalania proporcji o maksymalnej wysokości do 16 metrów. W opracowywanym projekcie planu, część terenu 002-31 przeznaczona jest na realizację parku osiedlowego (002-ZP62) na gruncie własności prywatnej. Podniesienie wysokości zabudowy na tym terenie w stosunku do wysokości ustalonej w planie obowiązującym, stanowi rekompensatę za obniżenie wartości gruntu terenu przeznaczonego na zielen publiczną. Należy dodać, że zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana na północ od terenu opracowania, nie będzie miała bezpośredniego styku z zabudową o wysokości do 16m, będzie oddzielona od niej, w części zachodniej ulicą o szerokości 15 metrów w liniach rozgraniczających, w części środkowej pasem zieleni ogólnodostępnej o szerokości około 89 metrów. Od południa obszar planu przylega do ulicy Junony o szerokości w liniach rozgraniczających od około 22m do 27m, co znacznie oddala istniejącą i projektowaną tam zabudowę mieszkaniową jednorodzinną od zespołu zabudowy wielorodzinnej niwelując oddziaływanie na zabudowę o niższych parametrach. Realizacja na gruncie prywatnym zieleni publicznej o powierzchni 1 ha znacznie obniża jego wartość. Podniesienie parametrów, w tym wysokości ma między innymi na celu zniwelowanie tego spadku wartości. Teren położony w północno-wschodniej części obszaru opracowania, zgodnie z ustaleniami planu obowiązującego rejon ulic: Wodnika i Artemidy (2124) częściowo przeznaczony był pod usługi z dopuszczeniem zabudowy do wysokości 15m. Obniżenie wysokości na całym obszarze opracowania spowodowałoby roszczenia właściciela gruntu z tytułu spadku jego wartości. Projekt planu swoimi zapisami odnosi się wyłącznie do terenu położonego w granicach opracowania. Nie ma też możliwości stworzenia takich zapisów, które miałyby bezpośredni wpływ na sposób realizacji inwestycji, a także na tereny sąsiadujące z terenem objętym granicami przystąpienia. Ustalenia projektu planu odnoszą się do stanu docelowego, nie zaś do poszczególnych etapów realizacji zamierzenia inwestycyjnego realizowanego w oparciu o plan obowiązujący. Sposób realizacji inwestycji, w tym kierunki dostępu do terenu powstającej inwestycji nie mogą być przedmiotem ustaleń planu. Nieprawdopodobna jest sugestia, by inwestor realizujący osiedle zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej korzystał z ulic prowadzonych pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodzinną, mając do dyspozycji bezpośredni dojazd z ulicy Junony. Dla ciężkiego sprzętu budowlanego brak nawierzchni nieurządzonej nie stanowi problemu, natomiast bezpośrednia dostępność komunikacyjna z ulicy Junony przemawia za takim wariantem wyboru dróg dojazdowych na teren inwestycji.

Uwaga

niewuwzględniona.

*Uwaga wpłynęła w terminie.*

Ad. 5c) Obowiązujący plan miejscowy rejonu po wschodniej stronie ulicy Koziorożca w Osowej (2119) dla terenu usługowego o powierzchni 2,16 ha ustalał usługi oświaty, nauki, zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji, usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, a także mieszkalnictwo integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą. Usługi handlu zostały ograniczone do 20% powierzchni użytkowej budynków. Teza o zabranii możliwości realizacji centrum handlowego w granicach objętych opracowaniem nie jest prawdziwa. Projekt planu przewiduje teren mieszkaniowo-usługowy bez ustalania proporcji, ponadto nie limituje zakresu usług, które mogłyby pojawić się na tym terenie. Jest to więc potencjalnie, oferta usługowa o szerszym wachlarzu możliwości w stosunku do ustaleń planu obowiązującego.

Uwaga

niewuwzględniona.

*Uwaga wpłynęła w terminie.*

**6. Pan Jacek Teodorczyk** radny Miasta Gdańska z okręgu nr 6  
Pan Jacek Teodorczyk nie wyraża zgody na budowę budynków w dzielnicy Osowa o wysokości 16 metrów.

Ad. 6 Ustalenia planu obowiązującego (teren-003-33 w planie rejonu po wschodniej stronie ulicy Koziorożca w Osowej – nr ewid. 2119) umożliwiają realizację zabudowy usługowej o wysokości do 15 metrów. Jest to teren położony u zbiegu ulic Junony i Koziorożca ograniczony od północy działką drogową o szerokości w liniach rozgraniczających 15m. Dla terenów 002-31 i 004-31 ustalenia planu obowiązującego (2119) dopuszczały realizację zabudowy o wysokości do 12m (w projekcie planu fragment terenu 001-M/U32 i teren 002-ZP62). Teren 002-U33 w planie Osowa-rejon ulic: Wodnika i Aremidy (2124) umożliwia realizację usług o wysokości do 15 m. Realizacja na gruncie prywatnym zieleni publicznej o powierzchni 1 ha znacznie obniża jego wartość. Podniesienie parametrów, w tym wysokości ma między innymi na celu zniwelowanie tego spadku wartości. W sąsiedztwie przedmiotowego terenu istnieje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o parametrach wysokościowych zbliżonych do projektowanej zabudowy.

Uwaga niewuwzględniona.

*Uwaga wpłynęła w terminie.*

Po drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, uwagi wnieśli:

1. **Zarząd Osiedla Osowa**, ul. Balcerskiego 35, 80-299 Gdańsk w imieniu **Rady Osiedla Osowa**  
Rada Osiedla Osowa wnosi o:

a) Ponowne opracowanie projektu mpzp rejonu ulic Junony i Hery i usunięcie zapisów niezgodnych z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska.

b) Zmianę zapisów w celu ograniczenia wysokości budynków mieszkalnych do 12 metrów, zabezpieczenia istniejącej infrastruktury, w szczególności ulicy Diany przed dewastacją, jaka groziłaby tej infrastrukturze w trakcie prowadzenia budowy. Ustalenie w projekcie planu zapisów wymuszających na inwestorze budowę dróg dojazdowych do kolejnych realizowanych budynków.

c) Kompleksowe projektowanie Osiedla Osowa z uwzględnieniem w projekcie planu konieczności powstania obiektów usługowych i handlowych.

Prezydent nie uwzględnił powyższych uwag złożonych po raz pierwszy w dniu 13 października 2010r. przez Zarząd Osiedla Osowa w imieniu Rady Osiedla Osowa, które wpłynęły po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Swoje stanowisko zawarł w „Rozstrzygnięciu uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osowa – rejon ulic Junony i Hery w mieście Gdańsku” z dnia 2 listopada 2010r. – pkt.5a, 5b i 5c w/w dokumencie.

2. **Pani Katarzyna Gawlikowska** zamieszkała w Gdańsku

Pani Katarzyna Gawlikowska zarzucają projektowi planu:

a) Sprzecznność z treścią Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska w związku z wprowadzeniem na teren objęty OSTAB zabudowy mieszkaniowej intensywnej.

b) Brak ustalenia stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pismo Pani Katarzyny Gawlikowskiej złożone w dniu 21 grudnia 2010r. jest tej samej treści, co pismo Pani Joanny Piątkowskiej złożone w dniu 09.09.2010 r. w czasie trwania pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu oraz pismo Pani Moniki Mroczkowskiej złożone w dniu 15.09.2010r. również podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu. Prezydent nie uwzględnił powyższych uwag, co zawarł w „Rozstrzygnięciu uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osowa – rejon ulic Junony i Hery w mieście Gdańsku” z dnia 2 listopada 2010r. – pkt.1a,b i pkt. 2a,b w/w dokumencie.

Pan **Marek Buchnowski** zamieszkały w Gdańsku i Pan **Tomasz Kiedrowski** zamieszkały w Gdańsku w imieniu 5 mieszkańców dzielnicy Osowa

- Mieszkańcy dzielnicy Osowa składają do projektu planu uwagi o treści:
- a) Projekt planu zakłada likwidację jedynych w dzielnicy terenów zarezerwowanych na centrum usługowe. Nie jest prawdą, iż projektowane usługi w parterach budynków mogą pełnić rolę usługowego centrum dzielnicy.
  - b) Projekt planu jest niezgodny z ustaleniami Studium w zakresie zasad ochrony środowiska na terenach OSTAB, powierzchnie biologicznie czynne w OSTAB zgodnie ze Studium winny wynosić min. 70% powierzchni działki.
  - c) Projekt planu wprowadza zmianę zasady bilansowania powierzchni z obecnej „powierzchni działki” na „powierzchnię terenu objętego inwestycją”, co jest niezgodne z zapisami Studium oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
  - d) Projekt planu jest niezgodny z ustaleniami Studium dotyczącymi zabudowy dzielnicy. Studium dopuszcza w Osowej „niską zabudowę wielorodzinną”. Zgodnie z obowiązującymi przepisami zabudowa niska to zabudowa do 12 m wysokości. Projekt planu narusza zarówno ustalenia studium jak i obowiązujących rozporządzeń.
  - e) Projekt planu nie zakłada stref przejściowych pomiędzy istniejącą zabudową jednorodzinną a obszarami planu o dopuszczonej wysokości 16m, obszary zieleni zaprojektowane są w środku stref planistycznych a nie jako tereny oddzielające zabudowę intensywną od jednorodzinnej. Projekt planu nie uwzględnia wymagań ładu przestrzennego w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
  - f) Projektowany park o pow. 1 ha nie stanowi wystarczającej rekompensaty za podniesienie intensywności zabudowy pozostałej części osiedla, Studium zakłada parki o pow. minimum 2 – 5 ha.
  - g) Uchwalenie planu zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie planu doprowadzi do spadku wartości nieruchomości zabudowanych oraz działek gruntu zlokalizowanych na sąsiednich terenach zabudowy jednorodzinnej, które zostały nabyte i zabudowane przez właścicieli prywatnych w sytuacji obowiązujących planów miejscowych. Ewentualne pozwy mieszkańców o odszkodowania z tytułu utraty wartości ich nieruchomości doprowadzą do znaczącego uszczuplenia finansów Miasta, szczególnie iż znacząca część działek stanowi posesje zabudowane nowymi domami jednorodzinnymi.
  - h) Zarówno Rada Osiedla Osowa jak i społeczność lokalna jest przeciwna rozwiązaniom zawartym w projekcie planu i nie chce 1 ha parku w zamian za 16 metrowe budynki wielorodzinne. Znalazło to wyraz w uchwale Rady Osiedla Osowa oraz uwagach do planu złożonych i podpisanych przez około 600 mieszkańców Osowej, niestety nie uwzględnionych przy poprzednim wyłożeniu planu. Wszelkie uwagi społeczności lokalnej zostały odrzucone przy argumentacji, iż jakiegokolwiek zmiany spowodują spadek wartości gruntów, a co za tym idzie konieczność wypłaty odszkodowania właścicielowi gruntu z tytułu spadku wartości terenu. Projekt planu zakłada przy tym stawkę planistyczną w wysokości 0%, świadomie ograniczając potencjalne dochody Miasta z tytułu wzrostu wartości gruntów, dla których ok. dwukrotnie zostaną zwiększone możliwości zabudowy w stosunku do pierwotnie obowiązujących, a co za tym idzie pewny jest wzrost wartości tych gruntów.

- Mieszkańcy dzielnicy Osowa wnoszą o:
- i) Nie zwiększanie wskaźników intensywności zabudowy, wprowadzenie zapisów o wysokości zabudowy – maks. 2,5 kondygnacji (12 m wysokości dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej) zgodnie ze Studium i przepisami prawa dla niskiej zabudowy wielorodzinnej.
  - j) Zachowanie pozostałych parametrów planistycznych tak, by w pełni sankcjonowały zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska – na terenach OSTAB, powierzchnia biologicznie czynna min. 70% powierzchni działki.
  - k) Wprowadzenie stref przejściowych pomiędzy istniejącą zabudową jednorodzinną i projektowaną wielorodzinną – oddzielenie pasami zieleni.
  - l) Wprowadzenie do projektu planu zapisu o maksymalnej liczbie mieszkańców – zgodnie



z informacją w rozstrzygnięciu uwag (punkt 4b, str. 5,6 z dnia 02.11.2010r.).  
m) Zwiększenie powierzchni projektowanego terenu zielonego z 1 ha do minimalnej powierzchni małych parków osiedlowych z ustaleń studium – czyli 2 – 5 ha.

Ponadto mieszkańcy dzielnicy Osowa wysuwają uwagi do polityki miasta w dzielnicy Osowa nie będące uwagami do projektu planu, o treści:

- n) W przypadku nie uwzględnienia powyższych odrzucenie projektu planu w całości i pozostawienie planów obowiązujących na terenie.
- o) Teren objęty zmianą planu stanowi w 90% obszar położony w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności. Przeważająca wysokość otaczającej zabudowy to 1,5 kondygnacji. Projekt planu zakłada wprowadzenie zabudowy o wysokości 16m – kształt dachów dowolny – czyli ok. 5,5 kondygnacji.
- p) Dzielnica Osowa nie jest przygotowana na dodatkowe obciążenie obłożenia placówki szkolnej, istniejąca jedyna publiczna szkoła podstawowa jest już za mała na obecne potrzeby mieszkańców dzielnicy. Szkoła podstawowa w Osowej została wybudowana jako placówka dla 620 dzieci. Obecnie w szkole uczy się ponad 1000 dzieci. Mimo, iż teoretycznie istnieje potencjalna możliwość rozbudowy szkoły, Miasto nie ma zarezerwowanych środków i nie planuje takiej rozbudowy. Obecnie na terenie dzielnicy powstaje kilka nowych zespołów zabudowy wielorodzinnej i kilkadziesiąt domów jednorodzinnych, w wyniku ich zasiedlenia wzrośnie ilość uczniów.
- q) Dzielnica Osowa w zakresie komunikacyjnym nie jest przygotowana na zwiększenie obciążenia dróg. Ulice Koziorożca i Junony stanowią drogi gruntowe, całkowicie nie dostosowane do obsługi komunikacyjnej osiedla wielorodzinnego. Zabudowa tej części dzielnicy zgodna z projektem planu pogłębi istniejące problemy funkcjonowania osiedla w zakresie komunikacji. Realizacja dróg nie jest przewidziana w wieloletnim planie inwestycyjnym miasta.
- r) Zaprojektowana w oparciu o obowiązujące plany infrastruktura sieci gazowej nie zabezpieczy dodatkowego poboru gazu przez kotłownie gazowe nowego dużego osiedla wielorodzinnego. Już obecnie spadki ciśnienia gazu doprowadzają do wyłączenia kotłowni osiedla Barbakan 2 i niektórych domów okolicznych wspólnot mieszkaniowych.
- s) Gospodarka planistyczna gminy powinna uwzględniać „interes publiczny” w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu narusza interes społeczności lokalnej promując rozwiązania korzystne wyłącznie dla obecnego właściciela gruntu, który grunty objęte projektem planu nabył w okresie obowiązywania miejscowych planów zagospodarowania terenu.

Ad 3a) Przed przystąpieniem do sporządzania planu wykonano szereg analiz mających na celu sprawdzenie między innymi stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkańców dzielnicy w zakresie usług podstawowych. Analizy te pozwoliły na wyodrębnienie dwóch obszarów noszących znamiona centrów usługowych: pierwszego zlokalizowanego w rejonie ulic Balcerskiego-Siedlickiego, drugiego w rejonie ulicy Wodnika. Obszar planu zlokalizowany jest w zasięgu oddziaływania drugiego, zdefiniowanego centrum, co więcej może potencjalnie stanowić jego uzupełnienie. Projekt planu przewiduje teren mieszkaniowo-usługowy bez ustalania proporcji, ponadto nie limituje zakresu usług, które mogłyby pojawić się na tym terenie. Możliwy jest scenariusz pesymistyczny, prowadzący do braku lub zmniejszenia usług, co jednak nie ograniczy możliwości rozwoju częściowo już funkcjonującego ośrodka usługowego. Możliwa jest też sytuacja, że na terenie sąsiadującym z terenem usługowym (kościelnym) powstaną wyłącznie usługi, czego projekt planu nie wyklucza. Zgodnie z koncepcją zabudowy prezentowaną przez właściciela gruntu, ma on zamiar zrealizować usługi na terenie sąsiadującym z terenem kościoła jako kontynuację usług już istniejących. Dyspozycja terenem leży w gestii właściciela gruntu. Zachodni fragment terenu (u zbiegu ulic Junony i Koziorożca) był planowany pod usługi, ale nie był planowany jako ośrodek podstawowy lecz raczej jako zespół usług o swobodnej lokalizacji. Świadczą o tym ustalenia planu obowiązującego. Obowiązujący plan miejscowy rejonu po wschodniej stronie ulicy Koziorożca w Osowej (2119) dla terenu usługowego o powierzchni 2,16 ha ustalił usługi oświaty, nauki, zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji, usługi gastronomii, usługi handlu

detalicznego, a także mieszkalnictwo integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą. Usługi handlu są ograniczone do 20% powierzchni użytkowej budynków. Projekt planu, u zbiegu ulic Junony i Koziorożca, przewiduje teren mieszkaniowo-usługowy bez ustalania proporcji, ponadto nie limituje zakresu usług, które mogłyby pojawić się na tym terenie. Jest to więc potencjalnie, oferta usługowa o szerszym wachlarzu w stosunku do ustaleń planu obowiązującego. Ponadto należy zauważyć, że większość usług podstawowych może być zlokalizowana w parterach, tak jak się dzieje np. przy Placu Komorowskiego we Wrzeszczu. Teza o zabranii możliwości realizacji centrum handlowego w granicach objętych opracowaniem nie jest prawdziwa.

Uwaga

niewwzględniona.

*Uwaga wpłynęła w terminie.*

Ad 3b,d,f,j,m) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska jest dokumentem obrazującym politykę przestrzenną gminy. Już we wstępie do Studium zaznacza się, że: „Ustalenie dominującego przeznaczenia obszaru oznacza wskazanie takiego przeznaczenia terenów, które zasadniczo będzie określało przyszły typ i charakter przestrzeni miejskiej, zarówno funkcjonalny (wymagania i kierunki funkcjonowania), jak i fizjonomiczny (wizualny, krajobrazowy), a co za tym idzie – rolę danej części miasta w jego strukturze funkcjonalno-przestrzennej. .... Dopiero w skali planu jest zasadne precyzowanie polityki przestrzennej miasta dla poszczególnych działek i nieruchomości w postaci określonego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.” Postanowienia studium są wprowadzane w życie przez plany zagospodarowania przestrzennego, które konkretyzują i uszczegóławiają, dostosowując do konkretnych sytuacji przytoczone w studium parametry stanowiące idee i wytyczne, do których należy dążyć. Dopiero plan tworzony w konkretnym miejscu i w konkretnej sytuacji ustala parametry liczbowe i konkretyzuje rozwiązania przestrzenne, np. linie rozgraniczające. Zgodnie z projektem planu na terenie objętym OSTAB dla terenu 001-M/U32 ustala się co najmniej 60% powierzchni biologicznie czynnej, podobnie jak jest to ustalone w planie obowiązującym Osowa – rejon ulic: Wodnika i Artemidy w mieście Gdańsku, dla terenu graniczącego z obszarem planu od południowego-wschodu. Zgodnie z zapisami Studium „w obręb OSTAB włączono (...) niektóre tereny przeznaczone na funkcje inne niż zielen publiczna, z dużymi powierzchniami zieleni towarzyszącej (zwłaszcza zadrzewień), wybrane tereny mieszkaniowe i usługowe oraz wybrane tereny jeszcze niezagospodarowane. Chodzi bowiem nie tylko o zachowanie struktur przyrodniczych w dotychczasowym stanie, ale także o możliwość przekształcania wskazanych terenów zgodnie z przesłankami zrównoważonego rozwoju oraz o prawidłowe kreowanie nowych przestrzeni w rejonach jeszcze niezagospodarowanych. Najważniejszą zasadą, niezbędną do funkcjonowania OSTAB, jest zachowanie jego ciągłości przestrzennej; elementy tej struktury nie mogą być likwidowane ani dowolnie przekształcane, ponieważ oznacza to przerwanie systemu. Zgodnie z tą zasadą należy: ...podtrzymać (w miarę możliwości) obecne użytkowanie terenów zgodne z pełnionymi przez system funkcjami ekologicznymi, jak na przykład zielen miejska o charakterze publicznym, .... tereny wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności (powierzchnia biologicznie czynna na co najmniej 70% działki)”. Ciągłość przestrzenna na obszarze objętym projektem planu jest zachowana poprzez wprowadzenie szerokich pasów „zieleni do utrzymania i wprowadzenia” (szerokość 9-40 metrów o łącznej powierzchni 0,98 ha), na których nakazano przeznaczyć pod zadrzewienia co najmniej 20% terenu biologicznie czynnego oraz na terenie tej zieleni zlokalizować szpaler drzew. Co prawda ograniczono procent powierzchni biologicznie czynnej na terenie przewidzianym pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, ale w zamian za to wprowadzono 1 ha gruntu zieleni ogólnodostępnej w postaci parku osiedlowego. Studium preferuje nowe parki o powierzchni od 2 do 5 ha ale nie wyklucza, szczególnie w sytuacji gdy nie ma innej możliwości realizacji, mniejszych terenów zieleni ogólnodostępnej. Realizacja wniosku mieszkańców o zwiększenie powierzchni projektowanego terenu zielonego jest nierealna w warunkach Osowej, ponieważ dominuje tu własność prywatna. Rekreacyjny teren zielony

wydzielony z terenu własności prywatnej i przekazany miastu jako teren zieleni publicznej jest szansą na uzyskanie niedużego, ale ogólnodostępnego zielenca dla mieszkańców okolicznej zabudowy.

Zgodnie z rozdziałem 12.2. „Kształtowanie struktury przestrzennej dzielnic”, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdańska, w części 12.2.5 dotyczącej dzielnicy Zachód znajduje się zapis dotyczący intensywności zabudowy w poszczególnych dzielnicach: „Na obrzeżach Kokoszek Mieszkaniowych i w Klukowie Rębiechowie przewiduje się zabudowę mieszkaniową o charakterze podmiejskim, willowym, o intensywności nieprzekraczającej 1,0, oraz nieco intensywniejszą w Osowej i we wschodniej części Kokoszek Mieszkaniowych (z dopuszczeniem niskiej zabudowy wielorodzinnej i małych domów mieszkalnych). Przyjęta w projekcie planu intensywność na poziomie maksymalnie 1,2 spełnia w całości wymóg dotyczący tego parametru postawiony w Studium. Nie można też utożsamiać definicji zawartej w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z tekstem ze studium „niska zabudowa wielorodzinna”, które – ze względu na swój charakter – posługuje się raczej językiem potocznym. Nowy zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ma być realizowany jako kontynuacja sąsiadującego od wschodu zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (11 budynków). Obszar planu zlokalizowany jest we względnie intensywnie zabudowanej dzielnicy wielkiego miasta, gdzie oprócz zabudowy jednorodzinnej występuje zabudowa wielorodzinna z budynkami o wysokości około 15 metrów. Tę wysokość należy uznać za „niską”. Projekt planu ustala parametry kształtowania zabudowy na terenie objętym OSTAB w następujący sposób:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do terenu inwestycji: maksymalnie:
  - a) dla funkcji mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej 30%,
  - b) dla funkcji usługowej 50%,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) dla funkcji mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej 60 %,
  - b) dla funkcji usługowej 50%,
- c) dla ulic Diany i Hery wydzielonych liniami podziału wewnętrznego- nie ustala się,
- intensywność zabudowy, minimalna nie ustala się, maksymalna: 1,2,
- wysokość zabudowy, minimalna nie ustala się, maksymalna: 16m. Powyższe ekstremalne parametry nie mogą być jednak łącznie spełnione: inwestor – w ramach niezbędnej elastyczności planu – będzie musiał zdecydować, które parametry w swoim projekcie wykorzysta w maksymalny sposób – wtedy inne parametry nie osiągną wielkości maksymalnych. Na przykład, możliwą do zrealizowania powierzchnię zabudowy oraz kubaturę w dosyć istotny sposób ogranicza konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych na terenie inwestycji. Przy maksymalnej wysokości 16 metrów (przyjętej przez inwestora), strukturze mieszkań wynikającej z rozeznania rynku, konieczności spełnienia wymogu zapewnienia co najmniej 1,2 miejsca postojowego na mieszkanie, mamy do czynienia z intensywnością zabudowy około 1,0 i powierzchnią zabudowy na poziomie 21% powierzchni terenu inwestycji. Parametry te są spełnione przy zachowanym 60% udziale zieleni biologicznie czynnej również na terenie inwestycji. Zgodność projektu planu ze studium potwierdziło trzech uprawnionych urbanistów: projektant planu – arch. Maria Kowalska (nr wpisu na listę członków POIU G-141/2002), zwierzchnicy - arch. Wiesława Szermer i arch. Marek Piskorski, a także radca prawny mec. Waldemar Szurkowski.

Uwagi

*niewuwzględnione.*

*Uwagi wpłynęły w terminie.*

Ad 3c) Działka budowlana to, zgodnie z definicją zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów

i aktów prawa miejscowego. Zgodnie z ustaleniami projektu planu parametry odnoszone są do „terenu objętego inwestycją”, co najczęściej jest równoznaczne z działką. W przypadku, gdy inwestycja obejmuje zespół kilku działek przyległych do siebie, znacznie lepiej jest wszelkie parametry urbanistyczne odnosić do całej nieruchomości niż do każdej działki odrębnie, szczególnie gdy – co się często zdarza – zastane działki mają przypadkowe wielkości i kształty. Jeszcze groźniejsze byłoby ustalanie parametrów inwestycji prowadzonej na części działki w odniesieniu do całości działki. Zapis zastosowany w projekcie planu dobrze oddaje intencję zawartą w powołanym zapisie Studium, a w szczególnych sytuacjach może okazać się ustaleniem lepszym i precyzyjniejszym. Takie potraktowanie zespołu działek nie stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami.

Ponadto należy zauważyć, iż projekt planu został sporządzony zgodnie z zapisami art. 15 ust. 2, pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który nie precyzował odniesienia wymienionych w nim parametrów do działki. Dopiero nowelizacja ww. ustawy, która weszła w życie z dniem 21 października 2010r. ustaliła zasadę odnoszenia wszelkich parametrów i wskaźników urbanistycznych do powierzchni działki budowlanej, co jest zgodne z przytoczoną powyżej definicją działki budowlanej.

---

*Uwaga* *niewwzględniona*

*Uwaga wpłynęła w terminie .*

Ad 3e,k) Zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana na północ od terenu opracowania, nie będzie miała bezpośredniego styku z zabudową o wysokości do 16m, będzie oddzielona od niej, w części zachodniej ulicą o szerokości 15 metrów w liniach rozgraniczających, w części środkowej pasem zieleni ogólnodostępnej o szerokości około 89 metrów. Od południa obszar planu przylega do ulicy Junony o szerokości w liniach rozgraniczających od około 22m do 27m, zaś od zachodu do ulicy Koziorożca o szerokości w liniach rozgraniczających od około 34m do 38m, co znacznie oddala istniejącą i projektowaną tam zabudowę mieszkaniową jednorodzinną od zespołu zabudowy wielorodzinnej niwelując oddziaływanie na zabudowę o niższych parametrach. To oddalenie istniejącej zabudowy jednorodzinnej od projektowanej zabudowy wielorodzinnej i przedzielenie jej szerokimi pasami komunikacyjnymi (z ustaloną dla ulicy Wodnika i zaleconą dla ulicy Koziorożca zielenią wysoką) spowoduje, że zrealizowanie tych ulic z obustronnymi szpalerami drzew, będzie stanowić izolację istniejącej zabudowy jednorodzinnej od zespołu zabudowy wielorodzinnej. Projekt planu spełnia wymogi ładu przestrzennego, w tym architektury i urbanistyki ponieważ tak kształtuje przestrzeń, że tworzy ona harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

---

*Uwagi* *niewwzględnione*

*Uwagi wpłynęły terminie.*

Ad 3g,h) Obciążenia gminy związane z negatywnymi skutkami, jakie w związku z uchwaleniem miejscowego planu przestrzennego mogą dotyczyć nieruchomości określa art. 36 ust. 1, 2 i 3 Ustawy i odnoszą się do przypadków:  
- ograniczenia przez uchwalony plan lub uniemożliwienia korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób czy też zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem,  
- spadku wartości nieruchomości.

Uchwalenie planu w zasadzie nigdy nie powoduje niemożności wykorzystywania nieruchomości w sposób dotychczasowy. Przeciwnie, art. 35 ustawy wprost dopuszcza wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem. Zdarza się natomiast, że plan zmienia planowane przeznaczenie i wtedy zachodzi okoliczność, o której mowa w art. 36 ust. 1 - gmina realizuje roszczenie poprzez wykup lub zamianę nieruchomości. Spadek wartości nieruchomości może wystąpić w przypadku m.in. zmiany przeznaczenia terenów na mniej dochodowe.

Ustalenia projektu planu zawierają zarówno czynniki zwiększające wartość nieruchomości jak i obniżające ich wartość. Uchwalenie analizowanego projektu planu ewidentnie obniży wartość dz.

nr 1242/113 obr. 1 o pow. ok. 1,00 ha, która w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest na teren inwestycyjny (zabudowa mieszkaniowo-usługowa). Analizowany projekt planu przeznacza ten teren na realizację parku osiedlowego 002-ZP62. Park będzie realizowany na gruncie firmy RAI, który zostanie przekazany przez właściciela Gminie w zamian za grunty komunalne położone w granicach opracowania, a zbędne na cele komunikacyjne. Z punktu widzenia budżetu gminy jest to rozwiązanie bardzo korzystne. Tereny zielone w terenach zurbanizowanych, nie licząc ogromnych korzyści przyrodniczych i ekologicznych, największe znaczenie mają dla ludzi. Realizacja parku osiedlowego na powierzchni 1 ha, przyczyni się nie tylko do podniesienia estetyki otoczenia oraz zmniejszenia deficytu terenów zieleni ogólnodostępnej w południowo-wschodniej części dzielnicy Osowa, ale przede wszystkim poprawi jakość życia jej mieszkańców. Beneficjentami publicznej zieleni parkowej będą zarówno właściciele domów jednorodzinnych jak i mieszkańcy budynków wielorodzinnych. Realizacja parku osiedlowego wpłynie na podniesienie jakości codziennej rekreacji i walorów turystycznych tego terenu. W ustaleniach projektu planu dla terenu parku osiedlowego, poza zagospodarowaniem zielenią, zaleca się realizację dwu małych boisk do gier sportowych, wyodrębnienie strefy do spacerów z psami oraz wykonanie około 130 m utwardzonej trasy dla rowerzystów i wrotkarzy. Domy zlokalizowane w pobliżu zieleni mają wyższą wartość rynkową. W badaniach niemieckich wykazano, że zadbane parki lub ogrody publiczne pozytywnie wpływają na wartość gruntów znajdujących się w promieniu aż 1500 metrów (wzrost wartości do 10%). W sąsiedztwie do 500 metrów wzrost wartości dochodzi aż do 20% wartości nieruchomości. Ww. zabudowa mieszkaniowo-usługowa o dopuszczalnej maksymalnej wysokości 16m nie będzie bezpośrednio oddziaływać na sąsiadujące nieruchomości. W porównaniu z planem obowiązującym co prawda wysokość zabudowy wzrasta o 1 metr, ale równocześnie projekt planu ustala dachy o kącie nachylenia połaci od 25 do 45 stopni. Jedynie na odcinku około 134m (pomiędzy ul. Hery a projektowanym dotychczas terenem usługowym) wysokość zabudowy została zwiększona o 4 metry. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana na tym odcinku, na południe od ul. Junony (o szerokości w liniach rozgraniczających 22m do 27m z ustalonym obustronnym szpalerem drzew) jest na tyle daleko położona od projektowanych domów wielorodzinnych, by można było mówić o bezpośrednim i negatywnym oddziaływaniu na nią projektowanej zabudowy wielorodzinnej. Także północne usytuowanie nowej zabudowy wyklucza zagrożenie zacieleniem istniejących nieruchomości. W związku z powyższym, nie jest prawdziwa teza, że uchwalenie projektu planu doprowadzi do spadku wartości działek zabudowanych oraz działek gruntu zlokalizowanego na sąsiednich terenach zabudowy jednorodzinnej. Gdyby jednak okazało się, że nastąpią okoliczności obniżające wartość nieruchomości miasto postąpi zgodnie z zapisami art. 36 ust.3. Podwyższenie parametrów urbanistycznych zabudowy mieszkaniowo-usługowej głównie w zachodniej części terenu objętego granicą planu stanowi swojego rodzaju rekompensatę dla właściciela nieruchomości (firma RAI), którego część gruntu uległa znacznemu obniżeniu wartości poprzez ustalenie funkcji parku osiedlowego. Większe możliwości inwestycyjne rzeczywiście podwyższają wartość nieruchomości. Równocześnie jednak projekt planu wprowadza zmiany obniżające jej wartość: ściśle wyznaczone dwa pasy zieleni do wprowadzenia i utrzymania o powierzchni ok. 0,98 ha, zniesienie ustalonych w planie jako drogi publiczne ulic Diany i Hery, które w projekcie planu zostały wyznaczone liniami podziału wewnętrznego, co oznacza przeniesienie kosztów ich realizacji na barki przyszłego inwestora. Z przedstawionej analizy wynika, że przyjęte ustalenia powodują zarówno wzrost wartości nieruchomości jak i spadek, których wartości trudne są dziś do określenia. W sporządzonej prognozie finansowej uznano, że te czynniki się równoważą, zatem zasadny jest zapis, że stawka procentowa „nie dotyczy”.

Jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, zwaną potocznie opłatą planistyczną, pobiera gmina, jeżeli uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego spowodował wzrost

wartości nieruchomości i ustalił stawkę opłaty, a jej właściciel chce ją sprzedać przed upływem 5 lat od uchwalenia planu. W Gdańsku samorząd ustala w planach stawkę maksymalną 30% w przypadku spodziewanego wzrostu wartości gruntu, przede wszystkim, gdy następuje zmiana gruntu rolnego na budowlany. W sytuacji, gdy nie ma wzrostu wartości np. w sytuacji gdy działają równoważne czynniki podwyższające i obniżające wartość – ustalenie stawki procentowej staje się bezprzedmiotowe. Pozwala to uniknąć kosztów szacowania wartości nieruchomości, które mogłyby przewyższyć przychód z renty planistycznej. Rozwiązanie planistyczne związane z realizacją parku przy zwiększeniu parametrów urbanistycznych na pozostałym terenie nie znalazło akceptacji części mieszkańców dzielnicy, co wyrazili w uwagach złożonych po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu. Nie jest prawdą, że Rada Osiedla Osowa w swojej uchwale sprzeciwia się idei powstania parku osiedlowego na gruntach należących obecnie do firmy RAI.

Uwagi niewwzględnione

*Uwagi wpłynęły w terminie .*

Ad 3i) Postulat Panów Marka Buchnowskiego i Tomasza Kiedrowskiego złożony z plikiem uwag w dniu 23 grudnia 2010r. jest tej samej treści, co pismo ww. Panów złożone w dniu 12.10.2010 r. po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu. Prezydent nie uwzględnił powyżej uwagi, co zawarł w „Rozstrzygnięciu uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osowa – rejon ulic Junony i Hery w mieście Gdańsku” z dnia 2 listopada 2010r. – pkt.4c ww. dokumentu.

Uwaga niewwzględniona

*Uwaga wpłynęła w terminie.*

Ad 3l) Zgodnie z art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym maksymalna czy minimalna liczba mieszkańców na danym terenie nie może być przedmiotem ustaleń planistycznych.

Uwaga niewwzględniona

*Uwaga wpłynęła w terminie .*

Ad 3n,o,p,q,r,s) Uwagi zawarte w tych punktach odnoszą się do zasad polityki rozwoju dzielnicy Osowa, nie kwestionują żadnego ustalenia zawartego w projekcie planu. Stopień zaspokojenia potrzeb mieszkańców całej dzielnicy Osowa w zakresie infrastruktury społecznej i technicznej nie jest zależny od ustaleń projektu planu.

Uwagi niewwzględnione

*Uwagi wpłynęły w terminie .*

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VII/59/11 Rady  
Miasta Gdańska z dnia 17 lutego 2011r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego Osowa - rejon  
ulic Junony i Hery w mieście Gdańsku

**Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

W obszarze planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.