

**UCHWAŁA NR XII/282/15  
RADY MIASTA GDAŃSKA**

z dnia 25 czerwca 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Zakoniczyn rejon ulicy Unruga w mieście Gdańsku.**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 roku poz. 199), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 roku poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 roku poz. 379, poz. 1072)

**uchwała się, co następuje:**

**§ 1.**

Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwalonego uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 roku uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **Zakoniczyn rejon ulicy Unruga w mieście Gdańsku** (o numerze ewidencyjnym **1839**) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 1,64 ha, w jednostce urbanistycznej Zakoniczyn – Łostowice, ograniczony ulicami:

- od północy ulicą Świrskiego,
- od zachodu ulicą Huenefeldta oraz ulicą Wieżycką,
- od wschodu ulicą Unruga,
- od południa ulicą Porębskiego,

jak na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 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) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** – mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża, technologa, o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego, na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza.

Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;

- 3) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **wysokość zabudowy** – poziom najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu bryły budynku (bądź jego części) lub attyki określony w metrach nad poziomem morza.

Do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów technicznych (takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory), nadbudówek nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie) oraz innych elementów umieszczonych na pokryciu budynku, które postrzegane z poziomu podłogi parteru, z odległości od budynku nie mniejszych niż dwie i nie większych niż trzy jego wysokości, nie podwyższają optycznie budynku swoją masą;
- 6) **miejsce postojowe dla rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca postojowe dla rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc postojowych lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym). Minimum 20% miejsc lokalizuje się na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia. Zaleca się:
  - a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,
  - b) sytuowanie miejsc postojowych zewnętrznych w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamkniętym;
- 7) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;
- 8) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże;

- 9) **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;
- 10) **nośnik reklamy** – zewnętrzne urządzenie lub powierzchnia, na których jest eksponowana reklama lub informacja handlowa albo samo jest reklamą lub informacją handlową. Do nośników reklamy nie wlicza się: nośników miejskich i przyrodniczych systemów informacji, tymczasowych nośników reklamowych (takich jak: reklamy remontowo - budowlanej, okolicznościowych związanych z wydarzeniami kulturalno - sportowo - edukacyjno - społecznymi organizowanymi na terenie miasta), mebli miejskich, elementów zagospodarowania sezonowych ogródków gastronomicznych, tzw. potykaczy oraz nośników reklam na pojazdach samobieżnych;
- 11) **szyld** – informacja wizualna o stałej treści, zawierająca nazwę lub/i informacje o prowadzonej działalności, umieszczona w miejscu wykonywania działalności;
- 12) **stłup ogłoszeniowo – reklamowy** – szczególny rodzaj nośnika reklamy w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 1,2 m do 1,75 m i wysokości całkowitej nie przekraczającej 4,7 m;
- 13) **powierzchnia ekspozycyjna** – powierzchnia służąca eksponowaniu reklam, informacji handlowych lub wizualnych, której wielkość liczy się jako maksymalną możliwą powierzchnię jej rzutu na płaszczyznę pionową;
- 14) **powierzchnia ekspozycyjna świecąca zmienna** – typ powierzchni ekspozycyjnej, na której treści generowane są przy pomocy technologii elektronicznej, cyfrowej lub wykorzystującej inne nowoczesne technologie.

### § 3.

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

#### 1. Zabudowa mieszkaniowa:

**MN21 zabudowa mieszkaniowa ekstensywna** – domy wolnostojące jedno- lub dwumieszkaniowe.

#### 2. W terenach zabudowy mieszkaniowej 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. Zabudowa mieszana mieszkaniowo-usługowa:

**M/U31 zabudowa mieszkaniowo-usługowa.** W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową.

#### § 4.

1. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.
2. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 5.

1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów:

Lp	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc postojowych	
			dla samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	dla rowerów
			strefa C obszary zabudowy miejskiej	obszar całego miasta
			strefa nieograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	min. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	min. 0,9	min. 10
3.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	min. 0,4	min. 0,2
4.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	min. 0,9	min. 3
5.	Hotele	1 pokój	min. 0,6	min. 0,1
6.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	min. 1	min. 0,1
7.	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	5 uczestników	min. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	min. 0,1
8.	Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	10 łóżek	min. 0,9 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 0,1

9.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	min. 32	min. 20
10.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	min. 15	min. 6
11.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 5	min. 1
12.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 3	min. 1
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 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 1
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 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 1
15.	Domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 3	min. 2
16.	Muzea do 1000 m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej	1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej	min. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru	min. 10
17.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	min. 0,5	min. 3 szkoły podstawowe min. 5 gimnazja
18.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	min. 1,0	min. 6
19.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	min. 1,5 lub min. 4	min. 4 lub min. 6
20.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	min. 3	min. 3
21.	Szpitala, kliniki	1 łóżko	min. 1 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 0,1
22.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 4	min. 2
23.	Kryte pływalnie	100 m <sup>2</sup> lustra wody	min. 5	min. 4
24.	Korty tenisowe (bez	1 kort	min. 2	min. 1

	miejsc dla widzów)		
--	--------------------	--	--

2. Dla funkcji nie wymienionych w ust. 1 powyższe wskaźniki stosuje się odpowiednio.
3. Ustala się następujący minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, z zastrzeżeniem ustępów 4, 5:

Lp.	Ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Procentowy udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
1.	4÷100	4%
2.	101÷300	3%
3.	≥301	2%
4.	0	Dopuszcza się miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

4. Ustalenia ustępu 3 nie dotyczą budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.
5. Dla domów dziennego pobytu, warsztatów terapii zajęciowej minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 30%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.
6. Dla domów stałego pobytu dla osób starszych, domów pomocy społecznej minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 20%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.
7. Dla szpitali, klinik, przychodni i gabinetów lekarskich minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 10%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

## § 6.

Zasady dotyczące sposobu umieszczania nośników reklam i szyldów:

1. Zakazuje się umieszczania:
  - 1) nośników reklam i szyldów z powierzchnią ekspozycyjną świecąca zmienną,
  - 2) nośników reklam na ogrodzeniach, balustradach, murach i konstrukcjach oporowych;
  - 3) nośników reklam na budynkach za wyjątkiem ścian bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych.
2. Ustala się zasady lokalizacji wolnostojących nośników reklam:

- 1) W pasach drogowych i terenach do nich przyległych w zasięgu oddziaływania nośnika reklamy, ustala się minimalne odległości między wolnostojącymi nośnikami reklam o powierzchni ekspozycyjnej większej niż 3 m<sup>2</sup>:

Klasa drogi	Minimalna odległość (m)
D i niższe	50
L	70
Z	80

- 2) Ustala się minimalną odległość równą 30 m, między wolnostojącymi nośnikami reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup> i słupami ogłoszeniowo-reklamowymi.

3. Ustala się zasady lokalizacji nośników reklam na obiektach:

- 1) na ścianach (budyneków) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się lokalizację nośników reklam:
  - a) maksymalnie dwóch na jednej ścianie z zachowaniem jednakowej wielkości obu nośników,
  - b) o łącznej powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 80% powierzchni ściany, na której są umieszczane,
  - c) nie wychodzących poza obrys ściany, na której są umieszczane;
- 2) dla kiosków i toalet publicznych dopuszcza się maksymalnie jeden nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup>;
- 3) na wiatkach przystankowych dopuszcza się lokalizację maksymalnie trzech nośników reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup> każdy, pod warunkiem zachowania widoczności nadjeżdżającego pojazdu komunikacji zbiorowej i nazwy przystanku.

4. Ustala się zasady lokalizacji szyldów:

- 1) dla każdej prowadzonej w budynku działalności gospodarczej dopuszcza się na elewacji budynku jeden szyld równoległy do lica budynku o powierzchni do 3 m<sup>2</sup> i jeden szyld prostopadły do lica budynku o powierzchni do 0,5 m<sup>2</sup>;
- 2) szyldy umieszcza się wedle jednolitych reguł (forma, wielkość, długość wysięgnika oraz jednakowa wysokość umiejscowienia) w obrębie jednego budynku lub zespołu budynków;
- 3) dopuszcza się przysłonięcie szyldami maksymalnie 20% powierzchni otworu okiennego;
- 4) szyldy lokalizuje się na elewacji budynku w poziomie kondygnacji, na której znajduje się zewnętrzne wejście do prowadzonej działalności. W przypadku, gdy budynek nie graniczy bezpośrednio z chodnikiem dopuszcza się lokalizację szyldu lub szyldów na ogrodzeniu lub w przedogródku posesji o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 0,5 m<sup>2</sup> każdy;
- 5) szyldy lokalizuje się w sposób uwzględniający podziały pionowe i poziome elewacji oraz inne charakterystyczne cechy i detale budynku lub zespołu budynków, nie powodując przy tym ich przesłaniania lub deformacji.

## § 7.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 2 tereny oznaczone numerami trzycyfrowymi od 001 do 002.
2. Dla każdego z ww. terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

## § 8.

### **KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001-MN21 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1839**

1. **Numer terenu:** 001.
2. **Powierzchnia terenu:** 1,25 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** MN21 - teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej.
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 ładu przestrzennego:**
  - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 12;
  - 2) ciąg pieszy łączący ulicę Huenefelda (poza zachodnią granicą planu) z ulicą Unruga (poza wschodnią granicą planu), jak na rysunku planu;
  - 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy (o których mowa w ust. 7 pkt 1) dotyczą także lokalizacji wolnostojących, trwale związanych z gruntem nośników reklam;
  - 4) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
  - 5) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 6) w strefach ograniczeń nośników reklam jak na rysunku planu, od skrzyżowania ulicy Unruga (poza granicami planu) z ulicą Świrskiego (poza granicami planu) oraz skrzyżowania ulicy Unruga (poza granicami planu) z ulicą Porębskiego (poza granicami planu) - zakaz lokalizacji nośników reklam widocznych z odcinków ulic w promieniu 110 m od tych skrzyżowań, z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2 i 3;
  - 7) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
  - 8) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu: jej elementy naziemne i nadziemne należy realizować w sposób zamaskowany (przykładowo: ukryte w kubaturze, w wieżach widokowych, na dachach w formie kominów lub wieżyczek, w formie latarni, słupów ogłoszeniowych, małej architektury).
7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - 1) linie zabudowy:



- a) maksymalna nieprzekraczalna w odległości 13 m od linii rozgraniczającej teren ulicy Wieżyckiej (poza zachodnią granicą planu),
  - b) maksymalna nieprzekraczalna w odległości od 5 m do 6 m od linii rozgraniczającej teren ulicy Huenefelda (poza zachodnią granicą planu),
  - c) maksymalna nieprzekraczalna w odległości 8 m od linii rozgraniczającej teren ulicy Świrskiego (poza północną granicą planu),
  - d) maksymalna nieprzekraczalna w odległości 8 m od linii rozgraniczającej teren ulicy Unruga (poza wschodnią granicą planu),  
jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 30%;
  - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 50%;
  - 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,8 - w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,5;
  - 5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 69 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
  - 6) inne gabaryty obiektów:
    - a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 12 m,
    - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
  - 7) formy zabudowy: dowolne;
  - 8) kształt dachu: wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 10 do 30 stopni;
  - 9) inne: nie ustala się.

8. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** dowolne.

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Huenefelda (poza zachodnią granicą planu);
- 2) parkingi dla samochodów osobowych i dla rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17;
- 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) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.
10. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
11. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2:
- 1) mała architektura: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
  - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 8;
  - 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:** 30%.
16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** do czasu realizacji zabezpieczeń przeciwpowodziowych zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,35.
18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**
- 1) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
  - 2) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
  - 3) zaleca się zachowanie jednolitej wysokości ogrodzeń;
  - 4) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
  - 5) istniejący kanał deszczowy o średnicy 0,3 m – zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 4 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3 m;
  - 6) we wschodniej części terenu występują obszary potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie wykazane w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

## § 9.

### **KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1839**

1. **Numer terenu:** 002.
2. **Powierzchnia terenu:** 0,39 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** M/U31 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową ekstensywną, o której mowa w § 3 ust. 1 i usługi oświaty, sportu i zdrowia.
4. **Funkcje wyłączone:** usługi poza wymienionymi w ust. 3 oraz dopuszczonymi w zabudowie mieszkaniowej ekstensywnej, o których mowa w § 3 ust. 2.
5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.
6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
  - 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy (o których mowa w ust. 7 pkt 1) dotyczą także lokalizacji wolnostojących, trwale związanych z gruntem nośników reklam;
  - 3) zasady lokalizowania sztyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
  - 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo-reklamowe, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 5) w strefie ograniczeń nośników reklam jak na rysunku planu, od skrzyżowania ulicy Unruga (poza granicami planu) z ulicą Porębskiego (poza granicami planu) - zakaz lokalizacji nośników reklam widocznych z odcinków ulic w promieniu 110 m od tego skrzyżowania, z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2 i 3;
  - 6) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
  - 7) dla zabudowy mieszkaniowej należy zachować jednolitą wysokość ogrodzeń;
  - 8) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (przykładowo: ukryte w kubaturze, w wieżach widokowych, na dachach w formie kominów lub wieżyczek, w formie latarni, słupów ogłoszeniowych, małej architektury);
  - 9) dla zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu.
7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - 1) linie zabudowy:
    - a) maksymalna nieprzekraczalna w odległości 13 m od linii rozgraniczającej teren ulicy Wieżyckiej (poza zachodnią granicą planu),

- b) maksymalna nieprzekraczalna w odległości 8 m od linii rozgraniczającej teren ulicy Unruga (poza wschodnią granicą planu),
  - c) maksymalna nieprzekraczalna w odległości 8 m od linii rozgraniczającej teren ulicy Porębskiego (poza południową granicą planu),  
jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 40%, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,8 - w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,5;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) minimalna: nie ustala się,
  - b) maksymalna dla zabudowy mieszkaniowej: 64 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
  - c) maksymalna dla pozostałej zabudowy: 58,8 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a i pkt 9 lit. b;
- 6) inne gabaryty obiektów:
- a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 12 m,
  - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej: wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 10 do 30 stopni, połacie dachowe symetryczne o formie jednolitej dla zespołu zabudowy,
  - b) dla pozostałej zabudowy: o symetrycznym układzie połaci, o kącie nachylenia połaci od 12 do 30 stopni;
- 9) inne:
- a) zakaz pokrycia dachów materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dowolna, dla pozostałej zabudowy maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2.

**8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** dowolne.

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

- 1) dostępność drogowa:
- a) od ulicy Porębskiego (poza południową granicą planu),
  - b) od ulicy Wieżyckiej (poza zachodnią granicą planu);

- 2) parkingi dla samochodów osobowych i dla rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, zgodnie z § 5 uchwały;
  - 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
  - 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
  - 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
  - 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) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
  - 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.
- 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
- 11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**
- 1) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
  - 2) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.
- 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:** 30%.
- 16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- 1) do czasu realizacji zabezpieczeń przeciwpowodziowych zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,15;
  - 2) w przypadku realizacji boisk sportowych o sztucznej nawierzchni minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją.
- 18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**
- 1) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;

- 2) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 3) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jej późniejszego wykorzystania;
- 4) zaleca się wysokość ogrodzeń, o których mowa w ust. 6 pkt 6, maksymalnie do 1,2 m;
- 5) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

#### **§ 10.**

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zakonieczyn rejon ulicy Unruga 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.**

Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Zakonieczyn II w mieście Gdańsku, uchwała nr XII/266/07 z dnia 30 sierpnia 2007 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 143, poz. 2653, z dnia 11 października 2007 r.).

#### **§ 12.**

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady  
Miasta Gdańska

**Bogdan Oleszek**



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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zakoniczyn rejon ulicy Unruga w mieście Gdańsku był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 1.12.2014r. do 31.12.2014r. oraz w dniach od 1.04.2015r. do 30.04.2015r.

Po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 1.12.2014r. do 31.12.2014r. w ustawowym terminie do projektu planu uwagi wnieśli:

#### **I. Pan XY\* (uwagi złożone pismem z dnia 15.12.2014r. oraz pismem uzupełniającym z dnia 15.01.2015r.)**

- 1) Plan definiuje limit wysokości zabudowy w formie trzech odrębnych punktów, niespójnych ze sobą i rodzących ryzyko niespełnienia kompromisu. 12 m wysokości oznacza możliwość wybudowania nawet 4 piętrowego bloku, istotnie zacinającego przydomowy ogródek składającego uwagi.
- 2) Wniosek o zmianę zapisów i redukcji limitu maksymalnej wysokości zabudowy do 8 m. Osiem metrów, licząc od poziomu ulicy, będzie bardziej spójne z punktem planu dopuszczającym limit zabudowy do maksymalnie 2 kondygnacji, a jednocześnie nie będzie w kolizji z planami inwestora. Proponowana zmiana (przez składającego uwagi) jest warunkiem koniecznym, by całą sprawę uznać za zakończoną ciężko wypracowanym kompromisem, a dalsze losy, bądź co bądź, szczytnej inicjatywy inwestora, nie zostaną narażone na protesty, opór i niechęć wszystkich sąsiadów.
- 3) Zaproponowane w projekcie planu zapisy (na terenie 002-M/U31) umożliwiają budowę budynku, który może mieć dwie kondygnacje usługowe oraz dodatkową kondygnację mieszkaniową, na co składający uwagi się nie zgadza. W celu wyjaśnienia dodał, że zgodnie z wnioskiem inwestora przedmiotowy teren miał być przeznaczony pod realizację gimnazjum z poradnią rehabilitacyjną dla dzieci niepełnosprawnych i basenem, a nie budowę mieszkań na dodatkowej kondygnacji, co jest opisane w „Analizie zasadności przystąpienia do planu”.
- 4) Wniosek o ograniczenie wysokości zabudowy do maksymalnie 2 kondygnacji, maksymalnie 8 m wysokości zabudowy oraz maksymalnie 57,4 m n.p.m. bez względu na funkcję obiektów.

#### **AD. 1 Uwagi niezasadne**

Stwierdzenie składającego uwagi, że trzy odrębne punkty, w których ustalono maksymalną wysokość zabudowy, są ze sobą niespójne, jest nieuzasadnione. Określenie wysokości zabudowy w bezwzględnej mierze tj. w metrach nad poziom morza jasno i precyzyjnie wyznacza górną granicę wysokości zabudowy na obu terenach 001-MN21 i 002-M/U31. Dodatkowo ustalono maksymalną wysokość budynków, w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wysokość ta mierzona jest od poziomu terenu przy najniższej położonym



wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku (...). Trzeba podkreślić, że poziom terenu przy najniższym wejściu do budynku nie musi być tożsamy z rzędną terenu w chwili sporządzania planu miejscowego bo rozmieszczenie wejść do budynku wynika z projektu budowlanego.

Oba zapisy – co należy jednoznacznie podkreślić - wzajemnie się uzupełniają oraz chronią przed zbyt dużą dowolnością kreowania wysokości planowanej zabudowy - dając pewność – że w przypadku dokonania makroniwelacji terenu, nowa zabudowa nie będzie wykraczać swoją wysokością poza ściśle określone w projekcie planu ramy. Nie bez znaczenia jest fakt, że teren 002-M/U31 opada o kilka metrów w kierunku ulicy Porębskiego, w konsekwencji czego, maksymalna wysokość budynków - przy określeniu tylko i wyłącznie wysokości zabudowy nad poziom morza - mogłaby przekroczyć dopuszczalny limit wysokości budynków. Natomiast dla usług oświaty, sportu i zdrowia, w tym planowanego gimnazjum – w celu zachowania przyjaznej i kameralnej skali tego typu placówek – ustalono dodatkowo (w projekcie planu) maksymalną liczbę dwóch kondygnacji nadziemnych, co jest również spójne z powyższymi założeniami.

Należy jednocześnie wyjaśnić, że nie ma regulacji prawnych odnoszących się do zacieniania przydomowych ogródków. Ustalenia projektu planu w tym zakresie, nie pogarszają warunków nasłonecznienia przydomowego ogródka (zlokalizowanego po północnej stronie działki inwestycyjnej) w porównaniu z ustaleniami planu obowiązującego, który dopuszcza także budynki o wysokości do 12 m. Wręcz przeciwnie –w przypadku realizacji zabudowy usługowej U33 - warunki te będą korzystniejsze z uwagi na ustaloną (w projekcie planu) dla ww. zabudowy niższą wysokość zabudowy n.p.m. w odniesieniu do rzędnej dopuszczonej dla zabudowy mieszkaniowej oraz maksymalną liczbę dwóch kondygnacji nadziemnych, przy równoczesnym zachowaniu takiej samej, jak w planie obowiązującym, dopuszczonej powierzchni zabudowy.

#### **AD. 2 Uwaga nieuwzględniona**

Nie ma możliwości redukcji (w projekcie planu) limitu maksymalnej wysokości zabudowy do 8 m, co według składającego uwagi byłoby bardziej spójne z punktem planu dopuszczającym limit zabudowy do maksymalnie 2 kondygnacji. Zgodnie z wyjaśnieniem inwestora (pismo z dnia 23.12.2014r. wraz z załącznikami) minimalna wysokość planowanej inwestycji (do kalenicy) będzie wynosić około 9 m. Wysokość budynku nie jest prostą sumą wysokości poszczególnych kondygnacji lecz trzeba doliczyć jeszcze grubość konstrukcji stropów i dachu z uwzględnieniem jego niezbędnego nachylenia. Szczegółowe wyliczenie zawarte jest w Ad.5. W związku z tym, dopuszczenie maksymalnej wysokości zabudowy do 8 m uniemożliwiłoby realizację celu publicznego – planowanych obiektów szkolnych - które w prężnie rozwijających się osiedlach mieszkaniowych (odczuwających brak tego rodzaju placówek) oraz w sąsiedztwie istniejącej szkoły i przedszkola, są niewątpliwie jak najbardziej wskazane, tworząc dopełnienie otaczającej „tkanki” miejskiej.

#### **AD. 3 Uwaga uwzględniona**

Rzeczywiście w projekcie planu (którego głównym i podstawowym celem jest umożliwienie lokalizacji na działce gminnej placówki oświatowej z poradnią rehabilitacyjną i basenem) nie określono limitu liczby kondygnacji dla zabudowy mieszanej mieszkaniowo-usługowej M/U31. Dla takiej zabudowy będzie obowiązywał

limit 2 kondygnacji nadziemnych, jak w przypadku zabudowy usługowej, co w jasny sposób określi możliwości inwestycyjne w przypadku realizacji zabudowy mieszanej M/U31, a jednocześnie nie pogorszy warunków zamieszkiwania na sąsiednich nieruchomościach.

#### **AD. 4** Uwagi częściowo uwzględnione

Po ponownych analizach i konsultacjach stwierdzono, że wymóg realizacji maksymalnie dwukondygnacyjnych budynków będzie odnosił się także do zabudowy mieszkaniowo-usługowej M/U31 co wyjaśniono powyżej - w punkcie Ad.3. Jednak nie jest możliwe ograniczanie liczby kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkaniowej zarówno na terenie 001-MN21 jak i 002-M/U31 względem planu obowiązującego, gdyż spowodowałoby to obniżenie wartości nieruchomości. Z uwagi na wymóg zachowania dotychczasowych możliwości inwestycyjnych dla zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej MN21 dopuszczonej na terenie 002-M/U31 jak i 001-MN21 – również miary wysokości zabudowy nie ulegną zmianie i będą wynosiły jak do tej pory: maksymalnie 12 m oraz odpowiednio 64 m n.p.m. i 69 m n.p.m.

Ustalenie dotyczące dopuszczonej wysokości pozostałej zabudowy na terenie 002-M/U31 zostanie częściowo zweryfikowane. Maksymalna rzędna dla zabudowy usługowej (U33) oraz mieszkaniowo-usługowej (M/U31) zostanie zredukowana z 60 m n.p.m. do 58,8 m n.p.m. Nie ma jednak możliwości obniżenia jeszcze bardziej ww. parametru – do wnioskowanej przez składającego uwagi wartości 57,4 m n.p.m. - gdyż uniemożliwiłoby to realizację gimnazjum z poradnią rehabilitacyjną dla dzieci niepełnosprawnych wraz z basenem. Zgodnie z pisemnym wnioskiem zainteresowanego inwestora (pismo z dnia 23.12.2014r. przywołane na 3 i 4 stronie Rozpatrzenia uwag) minimalną wysokość dla planowanej inwestycji (do kalenicy) należy przyjąć na poziomie co najmniej 9 m i na rzędnej 58,8 m n.p.m. W związku z uwzględnieniem uwagi inwestora (nr 5) niemożliwe jest ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy do 8 m i do rzędnej 57,4 m n.p.m. - m.in. dla zabudowy usługowej dopuszczonej na terenie 002-M/U31.

Ponadto w projekcie planu dla zabudowy usługowej U33 i mieszkaniowo-usługowej M/U31 zostanie określony/doprecyzowany dopuszczalny kąt nachylenia połaci dachowych, w przedziale od 12<sup>0</sup> do 30<sup>0</sup>. Powyższa zmiana wynika m.in. z określenia przez inwestora, spadku dachu planowanej zabudowy na poziomie 12<sup>0</sup> (rysunek pt. „Wstępne Przekroje” dołączony do ww. pisma z dnia 23.12.2014r.). Zapis taki pozwoli na nawiązanie charakterem/bryłą ww. inwestycji do istniejącej w sąsiedztwie szkoły „Olimpijczyk”. Nie bez znaczenia jest fakt, że podobne ustalenie odnosi się również do zabudowy mieszkaniowej (na całym obszarze projektu planu). Pozwoli to na ograniczenie wysokości elewacji do rzędnej 57,2 m n.p.m. (jak wyjaśniono w punktach Ad.5 i Ad.9)

Powyższe działania przyczynią się do zachowania ładu przestrzennego w tym rejonie oraz spowodują, że nowa zabudowa w kameralnej i przyjaznej skali, harmonijnie wkomponuje się w istniejącą strukturę. Z kolei perspektywa utworzenia gimnazjum wraz z basenem, na terenie gminnym, w rejonie istniejących i rozbudowujących się osiedli mieszkaniowych, wyraźnie „odczuwających” brak tego rodzaju placówek oraz w sąsiedztwie funkcjonującej szkoły i przedszkola - wpłynie na poprawę warunków zamieszkiwania w tym rejonie jak również przyczyni się do powstania nowych miejsc pracy.

## II. Pan XY\* (uwagi złożone pismem z dnia 23.12.2014r.)

- 5) Wniosek, aby maksymalna wysokość zabudowy dla usług na terenie 002-M/U31 wynosiła nie mniej niż 58,8m n.p.m. (z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a i pkt 9 lit. b), a nie 57,4m n.p.m. Ustalenie w projekcie planu maksymalnej rzędnej dla usług na terenie 002-M/U31 na poziomie 57,4m n.p.m. uniemożliwi realizację budowy budynku Gimnazjum z poradnią rehabilitacyjną dla dzieci niepełnosprawnych wraz z basenem rehabilitacyjnym dla dzieci niepełnosprawnych i dla gimnazjum. Składający uwagi podkreślił, że wstępne analizy projektowe wykazały, że posadowienie posadzki parteru na rzędnej 49,5 m n.p.m. jest optymalne ze względu na dowiązanie do istniejącego układu komunikacyjnego, a minimalną wysokość inwestycji można przyjąć na poziomie około 9 m (tj. 58,5m n.p.m.). Dodał także, że dla większej swobody projektowej maksymalna wysokość zabudowy powinna wynosić nie mniej niż 58,8m n.p.m.
- 6) Wniosek, aby maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy (o których mowa w ust. 7 pkt 1) dotyczące także lokalizacji wolnostojących, trwale związanych z gruntem nośników reklam, nie dotyczyły zadaszonych obudów śmietników.
- 7) Wniosek o zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy z 30% do 35% (jak w planie obowiązującym).

### AD. 5 Uwaga uwzględniona

Po ponownych analizach i konsultacjach maksymalna rzędna dla zabudowy usługowej na terenie 002-M/U31 zostanie ustalona (w projekcie planu) na poziomie 58,8 m n.p.m. (a nie 57,4 m n.p.m.), tak aby umożliwić realizację celu publicznego - jakim jest budowa gimnazjum z poradnią rehabilitacyjną dla dzieci niepełnosprawnych wraz z basenem. Przy założeniu poziomu posadowienia posadzki parteru na rzędnej 49,5 m n.p.m., dwóch kondygnacji ze stropami (wysokość około 7,4 m), dachu o minimalnym spadku 12<sup>0</sup> (wysokość około 1,6 m przy szerokości analogicznej do istniejącego budynku szkoły) i dodaniu niewielkiego marginesu bezpieczeństwa około 30 cm – wynikowa rzędna, optymalna dla przewidzianej inwestycji, wyniesie 58,8 m n.p.m. jak wskazano wyżej.

### AD. 6 Uwaga bezprzedmiotowa

Zapisy projektu planu nie wykluczają możliwości lokalizacji zadaszonych obudów śmietników poza granicami maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy. Zgodnie z definicją, zawartą w § 2 pkt 3 uchwały, maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy jest linią ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli. W ustaleniach projektu planu nie nakazano/określono, aby śmietniki (w tym zadaszone ich obudowy) były lokalizowane w granicach maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia proponowana przez składającego uwagi modyfikacja zapisu zawartego w § 9 ust. 6 pkt 4 projektu planu, o dodatkowe sformułowanie „(...) nie dotyczy zadaszonych obudów śmietników”.

### AD. 7 Uwaga nieuwzględniona

W planie obowiązującym maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie 002-M/U31 wynosi 30% (a nie 35%, jak przytoczył w ww. piśmie składający uwagi). W związku z tym maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie 002-M/U31 ustalona została na poziomie 30%, tak jak w planie obowiązującym oraz sąsiednim terenie 001-MN21,

na którym zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Należy dodać, że powierzchnia zabudowy istniejącej szkoły „Olimpijczyk” zlokalizowanej po zachodniej stronie terenu inwestycyjnego nie przekracza również - zgodnie z ustaleniami planu obowiązującego - 30% powierzchni działki. Ponadto zgodnie z dołączonym (do ww. pisma z dnia 23.12.2014r.) rysunkiem zawierającym wstępne zagospodarowanie działki, powierzchnia zabudowy na działce inwestycyjnej wynosi także niecałe 30% terenu 002-M/U31. Zatem parametr 30% powierzchni zabudowy, spójny z ustaleniami przyjętymi dla terenów sąsiednich, jest również wystarczający dla realizacji zamierzonej inwestycji.

### **III. Pan XY\* (uwagi złożone pismem z dnia 15.01.2015r.)**

- 8) Zaproponowane w projekcie planu zapisy (na terenie 002-M/U31) umożliwiają budowę budynku, który może mieć dwie kondygnacje usługowe oraz dodatkową kondygnację mieszkaniową, na co składający uwagi się nie zgadza. W celu wyjaśnienia dodał, że zgodnie z wnioskiem inwestora przedmiotowy teren miał być przeznaczony pod realizację gimnazjum z poradnią rehabilitacyjną dla dzieci niepełnosprawnych i basenem, a nie budowę mieszkań na dodatkowej kondygnacji, co jest opisane w „Analizie zasadności przystąpienia do planu”.
- 9) Wniosek o zmniejszenie maksymalnej wysokości zabudowy (na terenie 002-M/U31) dla ww. obiektów do 57,4m n.p.m. Ustalona w projekcie planu na przedmiotowym terenie maksymalna wysokość zabudowy dla usług na poziomie 60m n.p.m. oraz 12m jest nie do zaakceptowania. Składający uwagi wyjaśnił, że na posiedzeniu Komisji Rozwoju Przestrzennego i Ochrony Środowiska, która odbyła się w dniu 4.09.2014r., omawiana była propozycja - ze strony Radnych - ograniczenia wysokości zabudowy (na terenie 002-M/U31) do 8 m. Ponadto inwestor miał przedstawić mieszkańcom sąsiednich działek, koncepcję budowy szkoły uwzględniającej ww. propozycję w celu wypracowania kompromisu między stronami. Dodał także, że na dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 9.12.2014r. w siedzibie Biura Rozwoju Gdańska (w której nie uczestniczył inwestor), składający uwagi zaproponował ograniczenie wysokości zabudowy do 57,4m n.p.m. Nadmienił także, że inwestor, do dnia dzisiejszego, nie zareagował na propozycję uczestnictwa w dodatkowym spotkaniu z mieszkańcami ul.Huenefeldta, o czym został pisemnie poinformowany.

#### **AD. 8 Uwaga uwzględniona**

Rzeczywiście w projekcie planu (którego głównym i podstawowym celem jest umożliwienie lokalizacji na działce gminnej placówki oświatowej z poradnią rehabilitacyjną i basenem) nie określono limitu liczby kondygnacji dla zabudowy mieszanej mieszkaniowo-usługowej M/U31. Dla takiej zabudowy będzie obowiązywał limit 2 kondygnacji nadziemnych, jak w przypadku zabudowy usługowej, co w jasny sposób określi możliwości inwestycyjne w przypadku realizacji zabudowy mieszanej M/U31, a jednocześnie nie pogorszy warunków zamieszkiwania na sąsiednich nieruchomościach.

#### **AD. 9 Uwaga częściowo uwzględniona**

Intencją ustaleń projektu planu jest, przede wszystkim, umożliwienie lokalizacji w granicach terenu 002-M/U31, będącego własnością gminną - gimnazjum z poradnią rehabilitacyjną dla dzieci niepełnosprawnych wraz z basenem. Maksymalna wysokość zabudowy dla usług - zgodnie z wnioskiem inwestora z dnia 23.12.2014r. oraz wyjaśnieniem zawartym w punkcie „Ad.5” (przywołanymi na stronie 3 i 4 Rozpatrzenia

uwag) - wymaga określenia rzędnej na poziomie 58,8 m n.p.m. Natomiast, proponowane przez składającego uwagi, ograniczenie ww. parametru dla usług z 60 m n.p.m. do 57,4 m n.p.m. wykluczy możliwość realizacji omawianej inwestycji, która w rejonie prężnie rozwijających się osiedli mieszkaniowych (odczuwających brak tego typu placówek) oraz w sąsiedztwie istniejącej szkoły i przedszkola, jest jak najbardziej wskazana. Należy podkreślić, że ograniczenie rzędnej do 58,8 m n.p.m. dotyczyć będzie kalenicy dachu budynku. W związku z tym - przy założeniu, że planowane obiekty szkolne będą nawiązywały szerokością budynków i kształtem dachu do istniejącej szkoły „Olimpijczyk” – maksymalna wysokość okapu (elewacji) tych obiektów, m.in. od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej, nie przekroczy rzędnej 57,2 m n.p.m. (niższej od wysokości zabudowy wnioskowanej przez składającego uwagi). A zatem – z korzyścią dla sąsiednich nieruchomości zlokalizowanych przy ul.Huenefeldta - wysokość elewacji ww. planowanych budynków szkolnych będzie niższa o około 3 m od dopuszczonej wysokości zabudowy na poziomie 60 m n.p.m.

Po drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 1.04.2015r. do 30.04.2015r. w ustawowym terminie do projektu planu uwag nie wniesiono.

\* **anonimizacja** danych osób fizycznych zgodnie z ustawą z 29.08.97. o ochronie danych osobowych: Dz.U. 1997 nr 133 poz. 883 z późniejszymi zmianami.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XII/282/15

Rady Miasta Gdańska

z dnia 25 czerwca 2015 r.

**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.

## UZASADNIENIE

### Podstawa prawna

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zakoniczyn rejon ulicy Unruga w mieście Gdańsku przystąpiono uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XLIX/1085/14 z dnia 27 lutego 2014 r.

### Położenie

Obszar planu o powierzchni 1,64 ha, znajduje się w jednostce urbanistycznej Zakoniczyn-Łostowice. Teren objęty granicami planu jest ograniczony:

- od północy ulicą Świrskiego,
- od zachodu ulicą Huenefelda oraz ulicą Wieżycką,
- od wschodu ulicą Unruga,
- od południa ulicą Porębskiego.

### Cele sporządzenia planu.

Plan realizuje dobro publiczne poprzez:

- zmianę funkcji fragmentu terenu (przeznaczonego obecnie pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną) na funkcję mieszkaniowo-usługową, co umożliwi budowę gimnazjum z poradnią rehabilitacyjną dla dzieci niepełnosprawnych i basenem, a tym samym realizację jednego z podstawowych zadań gminy,
- dostosowanie ustaleń planu do aktualnego stanu prawnego.

### Spodziewane efekty realizacji planu.

Główne efekty:

- zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie edukacji w obszarze o dużym deficycie miejsc w szkołach ponadpodstawowych,
- wsparcie gminy w wypełnianiu wymogów z art. 7 Ustawy o samorządzie gminnym,
- dopuszczona w planie realizacja basenu i poradni rehabilitacyjnej dla dzieci niepełnosprawnych poprawi sytuację w rejonie, w którym brakuje takich obiektów,
- realizacja szkoły w tym rejonie wzmocni jego znaczenie funkcjonalne i przestrzenne przez stworzenie lokalnego ośrodka edukacyjnego, tworzącego rozpoznawalny element przestrzeni miejskiej,
- lokalizacja gimnazjum w granicach planu podniesie atrakcyjność zamieszkiwania w rejonie całego osiedla, co przełoży się również na wzrost wartości nieruchomości w zasięgu szkoły,
- nowe gimnazjum dałoby możliwość kontynuacji nauki po skończeniu przedszkola i szkoły podstawowej położonej w oddziaływaniu tej samej lokalizacji, co będzie sprzyjać budowie tożsamości miejsca przez najmłodszych mieszkańców tego rejonu,
- lokalizacja szkoły ponadpodstawowej w tym obszarze pozwoli na pewną redukcję przewozów dzieci do oddalonych o około 3 kilometry placówek oraz zwiększy udział uczniów dochodzących pieszo, co poprawi sytuację komunikacyjną w wymiarze ponadlokalnym.

Dodatkowo:

- wskazana lokalizacja pozwoli na najbardziej ekonomiczną realizację obiektu (ze względu na niezbędne prace ziemne i uzbrojenie terenu) oraz zapewni dalsze sprawne działanie dwóch placówek szkolnych powiązanych funkcjonalnie i programowo,
- plan daje możliwość powstania zwartego kompleksu oświaty, w którym użytkownicy zarówno przedszkoli, szkoły podstawowej i gimnazjum będą mogli korzystać z tych samych sal sportowych, basenu, stołówki i biblioteki, przy jednoczesnym zachowaniu przyjaznej, kameralnej skali każdej z placówek i całości,
- usytuowanie obiektów edukacyjnych „w sąsiedztwie” zminimalizuje obciążenia komunikacyjne w wymiarze lokalnym, pozwalając na dojeżdżenie lub dowóz do jednego miejsca dzieci na różnych etapach edukacji,
- funkcje usługowe dopuszczone w planie pozwolą również na powstanie nowych miejsc pracy w usługach.

Reasumując realizacja ustaleń planu niesie korzyści zarówno ekonomiczne, jak i społeczne, pod wieloma względami: planowanej realizacji gimnazjum, przyszłego użytkowania kompleksu szkół i funkcjonowania całego osiedla.

#### Plan obowiązujący.

Na obszarze objętym granicami przystąpienia do sporządzenia planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Zakoniczyn II w mieście Gdańsku, zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XII/266/07 z dnia 30 sierpnia 2007 r. W planie tym analizowany obszar przeznaczony jest na funkcje zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej.

#### Struktura własności gruntów.

Na omawianym obszarze dominują grunty prywatne. Niewielka działka w środkowej części oraz teren położony w południowej części obszaru objętego granicami planu znajdują się we władaniu gminy.

#### Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie.

Tereny prywatne są zabudowane. Znajdują się na nich domy jednorodzinne, głównie w zabudowie bliźniaczej. Działka gminna, usytuowana w południowej części analizowanego obszaru obecnie jest niezainwestowana i pokryta roślinnością ruderalną. Niewielki niezagospodarowany teren w części centralnej jest użytkowany jako nieutwardzony ciąg pieszy.

#### Uzasadnienie głównych ustaleń planu.

Projekt planu przewiduje analizowany obszar pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną (symbol 001-M21) oraz mieszkaniowo-usługową (symbol 002-M/U31). Na całym obszarze zachowuje się dotychczasowe przeznaczenie pod ekstensywną zabudowę mieszkaniową, a w południowej gminnej części, na terenie niezainwestowanym, rozszerza się przeznaczenie umożliwiające realizację prospołecznych funkcji usługowych z zakresu oświaty, sportu i zdrowia.

Parametry w projekcie planu są ustalone podobnie jak w planie obowiązującym. Jedynie w niezainwestowanym terenie 002-M/U31 - ze względu na możliwość lokalizacji funkcji usługowej - została w niewielkim stopniu zmniejszona powierzchnia biologicznie czynna. Ponadto w celu umożliwienia realizacji boisk sportowych, które obecnie standardowo wykonuje się ze sztucznych nawierzchni, dopuszczono także zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, w przypadku takiego zagospodarowania. Wysokości i powierzchnię zabudowy ustalono podobnie jak w planie obowiązującym. Ze względu na sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej ograniczono gabaryty obiektów (za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej) do dwóch kondygnacji. W celu harmonijnego wkomponowania planowanej zabudowy w istniejącą tkankę, na terenie niezainwestowanym wprowadzono szczegółowe zapisy dotyczące kąta nachylenia i pokrycia dachu.

W projekcie planu wprowadzono szereg zapisów mających na celu ochronę ładu przestrzennego i walorów krajobrazowych tego obszaru. Na obu terenach wprowadzono szczegółowe ustalenia porządkujące lokalizowanie szyldów i reklam. Dla terenu niezainwestowanego ustalono stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub z żywopłotów. Wykluczono też ogrodzenia z prefabrykatów betonowych na całym obszarze objętym planem. Poprawę walorów przyrodniczych na terenie niezainwestowanym zabezpieczono poprzez zapis o wprowadzeniu na parkingach terenowych jednego drzewa przypadającego na pięć stanowisk postojowych dla samochodów osobowych oraz zalecono lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów dla całego obszaru objętego granicami planu.

Niezagospodarowany, południowy fragment terenu objętego granicami planu stwarza szereg możliwości inwestycyjnych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala dla niego funkcje niekolidujące z funkcją mieszkaniową, stwarza możliwość realizacji obiektów zaspokajających potrzeby społeczne, dopuszczając wyłącznie usługi z zakresu oświaty, sportu i zdrowia. Realizacja gimnazjum na działce w pobliżu już istniejącej szkoły podstawowej pozwoli na kontynuację nauki w jednej lokalizacji oraz umożliwi korzystanie z urządzeń sportowych przez uczniów obu szkół.



### Obsługa komunikacyjna i inżynierska.

Obsługa komunikacyjna terenów inwestycyjnych przebiegać będzie poprzez ulicę lokalną (ul. Porębskiego) oraz ulice wewnętrzne (ul. Huenefelda oraz Wieżycką) - znajdujące się poza granicami planu. Do terenów inwestycyjnych wykluczono dostępność drogową od ulicy Unruga (zlokalizowanej również poza granicami planu), ze względu na klasę zbiorczą tej drogi oraz ukształtowanie terenu.

Teren zaopatrywany jest w wodę z sieci wodociągowej. Istniejąca sieć rozdzielcza 110 mm przebiega w ulicy Huenefelda. Magistrala 160 mm, istniejąca w ulicy Porębskiego, prowadzi wodę z ujęcia wody Straszyn (strefa zbiornika Migowo). Całość terenu objęta jest granicą aglomeracji i istniejące budynki są podłączone do sieci kanalizacji sanitarnej. Teren planu położony jest w zlewni potoku Oruńskiego – dopływ kanału Raduni. Wody opadowe z terenu planu odprowadzane są poprzez kanalizację deszczową o średnicy 0,315 m wzdłuż ciągu pieszego, do kolektora przebiegającego za północną granicą planu o średnicy 1,0 m. Odprowadza on wody do Potoku Oruńskiego powyżej istniejącego zbiornika Augustowska. Z uwagi na zabezpieczenie przeciwpowodziowe w zlewni Kanału Raduni – do czasu realizacji zabezpieczeń przeciwpowodziowych należy zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu jak w stanie istniejącym. Teren zaopatrywany jest w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia. Zaopatrzenie w gaz - z gazowej sieci rozdzielczej istniejącej w ulicy Huenefelda.

Za północną granicą opracowania zlokalizowana jest ogólnomiejska sieć ciepłownicza o średnicy 2x270 mm. Istnieje możliwość zaopatrzenia w ciepło z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

### Ocena skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

Przyjęte w zapisach planu rozwiązania uwzględniają główne uwarunkowania wynikające ze struktury środowiska i zagrożeń występujących na tym terenie, przedstawione w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym. Realizacja ustaleń planu spowoduje miejscowe, znaczne zmniejszenie ogólnej powierzchni biologicznie czynnej oraz miejscowe przekształcenie rzeźby terenu związane z posadowieniem budynków, realizacją infrastruktury technicznej i drogowej, a także ewentualną realizacją terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Fizjonomia południowej, niezagospodarowanej, części obszaru planu ulegnie znacznym, bezpowrotnym przekształceniom.

### Skutki ekonomiczne uchwalenia planu.

Ustalenia planu nie wywołają roszczeń z artykułu 36 ustęp 1, 2 i 3 (Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami).

Dla obu terenów 001-MN21 oraz 002-M/U31 w obszarze planu została ustalona 30 procentowa stawka opłaty planistycznej. Ustalenie 30% stawki we wszystkich terenach nie jest jednoznaczne z możliwością pobrania przez gminę opłaty planistycznej wszędzie tam, gdzie została ona ustalona, ponieważ w terenach, dla których nie będzie wzrostu wartości – opłata ta będzie zerowa.

Wzrost wartości nieruchomości przewiduje się w szczególności dla gminnego terenu o powierzchni 0,39 ha przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (002-M/U31).

Wpływy do budżetu stanowiąc będą opłaty z tytułu oddania w dzierżawę, użytkowanie wieczyste gruntu gminnego lub jego zbycia oraz podatki z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej oraz od dochodu.

### Przebieg prac nad planem pozaproceduralny.

W ramach prac nad projektem planu, ze względu na kontrowersje, jakie wzbudziła proponowana lokalizacja gimnazjum w granicach opracowania, została przeprowadzona ponadustawowa partycypacja. Właściciele trzech działek, bezpośrednio sąsiadujących z terenem na którym plan dopuszcza szkołę, oprotestowali potencjalne sąsiedztwo.

W dniu 26 maja 2014 r. odbyło się spotkanie, którego celem było osiągnięcie porozumienia pomiędzy osobami zamieszkującymi w najbliższym sąsiedztwie oraz inwestorem. W zebraniu uczestniczył również przedstawiciel Rady Dzielnicy. Jednak podczas spotkania nie udało się wypracować konsensusu, ze względu na rozbieżne stanowiska obu stron. Przedstawiciele

inwestora wprowadzić deklarowali, że planowane gimnazjum będzie mniejsze od istniejącej szkoły podstawowej, jednak nie podali szczegółowych parametrów, takich jak wysokość i kubatura budynków. Z kolei mieszkańcy kategorycznie sprzeciwili się planowanej inwestycji na sąsiadujących terenach, obawiając się uciążliwości ze strony funkcji związanych z obiektem – hałasu, zaciemnienia, pogorszenia się widoku z okien, co w efekcie mogłoby doprowadzić do utraty wartości ich nieruchomości.

Obie strony miały również możliwość zabrania głosu podczas przedstawienia Komisji Rozwoju Przestrzennego i Ochrony Środowiska, w dniu 04 września 2014 r., koncepcji planu. W trakcie posiedzenia zarysowała się możliwość osiągnięcia porozumienia, gdyż inwestor zadeklarował potrzebę realizacji wyłącznie dwóch kondygnacji gimnazjum. Takie rozwiązanie ograniczy uciążliwości związane z zaciemnieniem i pogorszeniem się widoku z okien najbliższych sąsiadów. Należy również nadmienić, że teren inwestycji znacznie opada w kierunku południowym, więc zaciemnienie istniejącej zabudowy jednorodzinnej nie będzie miało miejsca.

Osoby zainteresowane były na bieżąco informowane o każdym etapie procedury planistycznej, w której znajdowała się najpierw koncepcja, a następnie projekt planu.

Realizując wniosek mieszkańców rozważono trzy tereny gminne, potencjalnie możliwe do przeznaczenia na ten cel. Analizy wykazały, że działka objęta granicami planu jest najkorzystniejsza ze względów ekonomicznych i programowo-przestrzennych. Pozostałe dwa zamiennne tereny, znajdujące się poza granicami planu miejscowego, nie spełniają wielu istotnych kryteriów.

Teren znajdujący się we władaniu gminnym, o numerze ewidencyjnym 8/60 (obręb 074) jest zbyt wąski (front działki ma zaledwie około 30 metrów) i trudny do zagospodarowania z powodu zróżnicowanej rzeźby terenu. Ponadto ze względu na położenie pośród istniejącej zabudowy wielorodzinnej, OSTAB, dwa zbiorniki wodne oraz znacznie zróżnicowaną rzeźbę terenu, zalecaną funkcją w tym miejscu jest przeznaczenie rekreacyjne. Równocześnie Wydział Programów Rozwojowych przy udziale Rady Dzielnicy Ujeścisko-Łostowice podjął działania mające na celu realizację na tej działce urządzeń sportowych (boiska, siłowni terenowej oraz placu zabaw). W związku z preferowanym przeznaczeniem tego terenu realizacja kubaturowego obiektu szkolnego nie jest wskazana w tym miejscu.

Drugi proponowany teren alternatywny (działki o numerach ewidencyjnych 074-178/1 oraz 074-179/3), również znajdujący się we władaniu gminnym, wymaga budowy odcinka drogi dojazdowej oraz znacznych nakładów na realizację infrastruktury technicznej, co zwiększa koszty nieproporcjonalnie do inwestycji. Poza tym oddalenie od istniejącej placówki wyklucza pożądaną możliwość zintegrowania szkół.

Ponadto, według potencjalnego inwestora, ekonomicznie uzasadniona jest realizacja gimnazjum wyłącznie na działce objętej granicami planu, zarówno pod względem najniższych kosztów budowy oraz dalszego funkcjonowania placówki.

Podsumowując, po szczegółowym przeanalizowaniu zamiennych lokalizacji, najkorzystniejszą ze względów ekonomicznych i programowo-przestrzennych jest teren objęty granicami planu.

#### Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUiKZP.

Projekt planu jest zgodny z polityką przestrzenną miasta i nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” (Studium), w którym – co trzeba podkreślić – wyznaczono „jedynie kierunek zagospodarowania przestrzennego miasta, a nie konkretny sposób użytkowania terenu.” (wstęp do Studium str. 6). W Studium tereny objęte granicami planu znajdują się w obszarze o przewadze funkcji mieszkaniowej. W związku z tym szczegółowe rozwiązania przyjęte w projekcie planu wprowadzają merytorycznie uzasadnione doprecyzowania rysunku Studium, bez zmiany kierunków, zasad rozwoju przestrzennego i polityki miasta na tym obszarze. Wyznaczone w tym rejonie usługi (niekolidujące z funkcją mieszkaniową), z dopuszczeniem wyłącznie funkcji oświaty, zdrowia oraz sportu, stanowią niezbędne uzupełnienie podstawowej funkcji.

Należy podkreślić, że sporządzanie projektów planów polega przede wszystkim na dokładnej analizie całokształtu uwarunkowań i aspektów występujących na poszczególnych terenach, a w jej wyniku uszczegółowieniu i doprecyzowaniu ustaleń planu w kontekście m.in. Studium - co zostało w pełni „skonsumowane” (bez zmiany kierunku polityki przestrzennej

miasta wytyczonej w Studium) w ww. projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zakoniczyn rejon ulicy Unruga w mieście Gdańsku.

Elementy podstawowej infrastruktury społecznej (takie jak przedszkola, szkoły, itp.) są funkcją przynależną do terenów mieszkaniowych brutto, zatem ich projektowanie na terenach przewidzianych w Studium pod dominującą zabudowę mieszkaniową, jest w pełni uzasadnione.

#### Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo wymaganym zakresie.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zakoniczyn rejon ulicy Unruga w mieście Gdańsku był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko: w dniach od 1.12.2014r. do 31.12.2014r. oraz od 1.04.2015r. do 30.04.2015r., gdzie w dniach 9.12.2014r. i 7.04.2015r. odbyły się dyskusje publiczne nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - od 1.12.2014r. do 31.12.2014r. - w ustawowym terminie wpłynęły cztery pisma zawierające 9 uwag, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały. Po drugim wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu - od 1.04.2015r. do 30.04.2015r. - w ustawowym terminie nie wniesiono uwag.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

W związku z powyższym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zakoniczyn rejon ulicy Unruga w mieście Gdańsku może być przedłożony do uchwalenia.

#### ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

DYREKTOR BIURA, GENERALNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Marek Piskorski

KIEROWNIK ZESPOŁU

mgr inż. arch. Agnieszka Ostrzycka

PROJEKTANT PROWADZĄCY

mgr inż. arch. Inga Ostrowska

mgr inż. arch. Magdalena Kawka (od listopada 2014r.)

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr inż. Piotr Bąkiewicz

mgr inż. Marta Leś-Szczechowska

mgr Beata Ochmańska

mgr Maria Włodarska

mgr inż. arch. Anna Borzyszkowska

Grzegorz Karbowski