

Uzasadnienie

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piecki – Diabełkowo, rejon ul. Czubińskiego, Wileńskiej i Suwalskiej w mieście Gdańsku przystąpiono zgodnie z uchwałą Rady Miasta Gdańska nr IX/103/11 z dnia 31 marca 2011 roku. Granice planu, obejmują obszar o powierzchni ponad 20,5ha, położony w Pieckach – Diabełkowie, między ul. Wileńską, a obszarem leśnym, ograniczony od zachodu terenami zespołu zabudowy mieszkaniowej przy ul. Czubińskiego, ul. Raciborskiego i ul. Migowskiej, a od wschodu terenami zabudowy mieszkaniowej przy ul. Wileńskiej.

Teren ten - stanowiący w głównej mierze zbocze doliny Potoku Królewskiego - jest obecnie w większości niezabudowany i porośnięty zielenią, w tym w części południowej – sadem owocowym. Zachodnia część obszaru objętego granicami planu to niewielka kotlina na zapleczu zabudowy mieszkaniowej przy ul. Migowskiej, będąca częścią doliny Jaśkowego Potoku. Różnice rzędnych terenu w obszarze planu sięgają 40m – najwyższy punkt to około 90m n.p.m., najniższy zaś – w rejonie ul. Wileńskiej – około 50m n.p.m. W obszarze objętym granicami planu zidentyfikowane zostały tereny zagrożone masowymi ruchami ziemi.

Zabudowa istniejąca w obszarze planu to szpital Swissmed przy ul. Wileńskiej oraz szeregowa zabudowa mieszkaniowa i budynek użytkowany przez Radio Plus – przy ul. Suwalskiej. W części północnej i centralnej występują także pojedyncze, niewielkie obiekty budowlane związane z istniejącą funkcją ogrodnictwem i sadownictwem.

Od zachodu z przedmiotowym obszarem graniczy teren zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Czubińskiego i Raciborskiego o wysokości 5-6 kondygnacji, od wschodu osiedle domów jednorodzinnych przy ulicach: Wileńskiej, Grodzieńskiej, Pasteura i Galileusza – o wysokości 1,5 - 2 kondygnacji.

W granicach planu, przy północnej granicy, zlokalizowany jest zbiornik wody Wysoki Dwór. Południową i centralną część planu przecina dwutorowa napowietrzna linia elektroenergetyczna 2x110kV relacji GPZ Gdańsk I – GPZ Gdańsk II i GPZ Gdańsk II – GPZ Piecki.

Ustalony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska dominujący kierunek zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów dla centralnej części obszaru objętego granicami planu to funkcja usługowa, zaś dla obszaru kotliny w części zachodniej oraz rejonu ulicy Suwalskiej – funkcja mieszkaniowa. Cały obszar planu, z wyjątkiem kotliny w części zachodniej, włączony został w Studium w obszar Centralnego Pasma Usługowego - będącego istotnym elementem tożsamości Gdańska i podstawowym miejscem rozwoju funkcji metropolitalnych. W ramach CPU na wolnych terenach we Wrzeszczu Górnym – Aniołkach i Diabełkowie Studium postuluje utworzenie kompleksu naukowo technologicznego w oparciu o sąsiadujące z tym rejonem miejsce koncentracji usług nauki.

Na niewielkim fragmencie północnej części obszaru objętego granicami planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Piecki-Migowo rejon

ulicy Raciborskiego w mieście w Gdańsku, zatwierdzony uchwałą nr XXII/641/2000 Rady Miasta Gdańska z dnia 27.04.2000 r. (Dz. Urz. Woj. Gd. Nr 56 z dnia 07.06.2000 r., poz. 350). Plan ten ustala przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową ekstensywną, zieleń dostępną i publiczny ciąg pieszo-jezdny.

Grunty własności gminnej objęte granicami planu to przede wszystkim niezabudowane działki: przy ul. Wileńskiej, na zachód od szpitala Swissmed oraz w północno-wschodniej części planu, poniżej zbiornika Wysoki Dwór, a także pas drogowy ulicy Suwalskiej. Zabudowa szeregowa przy ulicy Suwalskiej oraz szpital Swissmed usytuowane są na działkach we własności lub w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych, bądź spółek prawa handlowego. Centralna i zachodnia część planu obejmuje nieruchomości własności Politechniki Gdańskiej o łącznej powierzchni blisko 14,5 ha – które stanowią około 70% powierzchni obszaru planu.

Z wnioskiem o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpił Rektor Politechniki Gdańskiej. Wnioskowany przez Politechnikę Gdańską program mieszkaniowo-usługowy zakłada realizację budynków o łącznej powierzchni użytkowej sięgającej 140 tys. m².

Projekt ustala podział obszaru planu na 10 wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania. Główny obszar inwestycyjny objęty został terenami 001, 002 i 003. Teren 001-U33, obejmujący południową część planu – w tym działkę szpitala Swissmed, przeznaczony został na teren zabudowy kompleksu naukowo-technologicznego obejmujący usługi nauki, szkolnictwa wyższego, administrację, biura, obiekty konferencyjne i wystawiennicze oraz towarzyszące usługi gastronomii i handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m² w budynkach kompleksu naukowo-technologicznego. Dopuszczono także parkingi i garaże dla samochodów osobowych, budynki zamieszkania zbiorowego i mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą. Budynek szpitala Swissmed oraz parametry zagospodarowania działki szpitalnej uznane zostały za zgodne z planem. Plan dopuszcza także ewentualną rozbudowę budynku szpitala. Przyjęte w planie parametry zabudowy umożliwiają lokalizację intensywnej zabudowy o wysokości do 17m. W południowo-zachodniej części terenu plan zaleca realizację dominanty kompozycyjnej - poprzez specjalne kształtowanie bryły i elewacji lokalizowanych tam budynku lub budynków. W tym rejonie plan dopuszcza także realizację budynku o wysokości do 26 m, o rzucie kondygnacji nie przekraczającym 900m²

Teren 002-M/U32, obejmujący wyżej położoną część stoku przeznaczony został na funkcje mieszkaniowo-usługowe bez ustalania proporcji między funkcjami. Możliwa jest tu realizacja usług oraz wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej o parametrach zbliżonych do sąsiadującego od zachodu osiedla – o maksymalnej wysokości 17m i maksymalnej intensywności 1,7. W najwyższej położonej części terenu plan dopuszcza realizację budynku o rzucie kondygnacji nie przekraczającym 900m² i wysokości do 26m oraz nakazuje realizację punktu widokowego.

Położony w północnej części planu, na granicy z Jaśkowym Lasem, teren 003-M/U31 przeznaczony został także na funkcje mieszkaniowo-usługowe, przy

czym zabudowa mieszkaniowa dopuszczona jest tu wyłącznie w formie domów do 4 mieszkań, a ustalone parametry zabudowy są bardziej ekstensywne. Z uwagi na duże różnice wysokości oraz w celu umożliwienia dużej elastyczności w kształtowaniu zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej w/w terenów plan nie ustala przebiegu dróg wewnętrznych. Ustalono zostały jedynie miejsca wlotów skrzyżowań dróg wewnętrznych do istniejących ulic, a sam przebieg ulic wewnętrznych został w planie jedynie zalecony.

Kolejnym miejscem, gdzie plan umożliwia realizację nowej zabudowy jest teren 005-M/U31 obejmujący grunty gminne (w części północnej) oraz własności LWSM Morena (w części południowej). Plan dopuszcza tu realizację obiektów usługowych oraz wszystkich form zabudowy mieszkaniowej. Realizacja nowej zabudowy jest jednak silnie uwarunkowana trudnym dla inwestowania ukształtowaniem terenu oraz wymaga poprowadzenia drogi wewnętrznej od ul. Suwalskiej.

Istniejąca zabudowa przy ulicy Suwalskiej została objęta terenami o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym – 006-M/U31 i 007-M/U31. Parametry zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy zostały określone w sposób gwarantujący zachowanie wykształconego i utrwalonego już ładu przestrzennego.

Kotlina w części zachodniej planu została przeznaczona na funkcje zieleni urządzonej (teren 010-ZP) z możliwością realizacji małej architektury i terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz niewielkich obiektów obsługujących użytkowników (gastronomia, szalety, wypożyczalnie sprzętu turystycznego) w części terenu określonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

Plan ustala konieczność realizacji ciągów pieszych przecinających tereny inwestycyjne Politechniki Gdańskiej - łączących ul. Czubińskiego z ul. Suwalską oraz ul. Czubińskiego z ul. Wileńską w rejonie zbiornika retencyjnego, a także utrzymanie użytkowanego ciągu pieszego między wschodnim odcinkiem ul. Suwalskiej a ul. Wileńską (przy budynku radia Plus). Zalecono także ciągi piesze łączące proponowane ulice wewnętrzne w terenach 001 i 002 z ul. Suwalską i ul. Wileńską oraz dojazd – w formie ciągu pieszo-jezdnego – do zbiornika wody Wysoki Dwór.

Ustalenia planu obligują do korzystania w wodociągu miejskiego w zakresie pobierania wody pitnej oraz do odprowadzania ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe mogą być zagospodarowane na terenie lub odprowadzane do kanalizacji deszczowej za wyjątkiem rejonów występowania stromych skarp, gdzie ze względów ochrony zboczy przed osuwaniem wprowadzono zapis o obowiązkowym przyłączeniu do kanalizacji deszczowej. Obszar planu leży w zlewni Potoku Królewskiego, który jest dopływem Strzyży. Ze względu na ochronę przeciwpowodziową dzielnicy Wrzeszcz wprowadzono ograniczenie w natężeniu odprowadzanych wód opadowych na poziomie występującym obecnie. W zakresie ogrzewania plan dopuszcza zarówno źródła indywidualne, jak i ogólnomiejską sieć ciepłowniczą.

Sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego wykazuje, że realizacja jego ustaleń skutkować będzie znaczną

zmianą niektórych elementów środowiska przyrodniczego, głównie z uwagi na likwidację znacznej części powierzchni biologicznie czynnej, wycinkę drzew, przekształcenie fizjonomii krajobrazu oraz miejscowe przekształcenie przypowierzchniowych warstw podłoża. Niemniej jednak przyjęte w projekcie planu rozwiązania uwzględniają główne uwarunkowania wynikające ze struktury środowiska i zagrożeń występujących na tym terenie. Projekt planu stwarza możliwość realizacji zabudowy zapewniającej wysoką atrakcyjność środowiskowych warunków zamieszkiwania.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazuje, że rekompensaty wynikające z uregulowania stosunków własnościowych na terenach, gdzie plan ustala przeznaczenie z zakresu funkcji publicznych (art. 36 ust 1. i 2. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) dotyczyć będą terenów o łącznej powierzchni 0,29 ha. Uchwalenie projektu planu nie wpłynie ujemnie na wartość nieruchomości położonych w jego granicach, jak również na nieruchomości położone poza granicami planu. W wyniku uchwalenia planu zakłada się natomiast wzrost wartości nieruchomości o łącznej powierzchni 16,68ha, dla których plan ustala opłatę planistyczną na poziomie 30% różnicy wartości nieruchomości przed i po uchwaleniu planu. Wynikające z uchwalenia planu koszty realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i społecznej dotyczą realizacji fragmentu projektowanego ciągu pieszo-jezdnego wraz z uzbrojeniem o długości około 160m – objętego terenem 009-KX.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piecki – Diabełkowo, rejon ul. Czubińskiego, Wileńskiej i Suwalskiej w mieście Gdańsku wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 1 października 2012 roku do 29 października 2012 roku. Dnia 15.10.2012 r. w siedzibie Biura Rozwoju Gdańska przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu oraz nad prognozą oddziaływania na środowisko sporządzoną do w/w projektu.

W ustawowym terminie do projektu planu uwagi wnieśli:

1. UWAGA 1:

**p. Mirosław Basiukiewicz,
p. Marian Banacki,
p. Czesław Palmowski,
p. Łukasz Palmowski,
p. Irena Harbino,
p. Anna Pasieczna,
p. W. Sąsiadek,
p. Krystyna Górską-Jurczyk,
p. Felicja Kwiatkowska,
p. Henryk Harbino,
oraz jedna osoba – podpis nieczytelny.**

W złożonym piśmie wnoszą o:

- a) W terenie 001-U33, przy skrzyżowaniu ul. Wileńskiej i Czubińskiego zmianę maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy z proponowanych w planie 26m na 17m i ustalenie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową o wysokości maksymalnie 5 pięter w pasie terenu wzdłuż ul. Czubińskiego, co umożliwi wprowadzenie zagospodarowania zgodnego z tożsamością miejsca;
- b) Przeniesienie w głąb rejonu obecnego sadu, w kierunku szpitala Swissmed, proponowanego w planie obiektu o wysokości do 26m i rzucie kondygnacji do 900m².

Przywołane argumenty na rzecz wprowadzenia w.w. zmiany w projekcie planu to:

- optyczne obniżenie wysokości dominanty o ok. 10m dzięki zlokalizowaniu jej na niżej położonym terenie;
 - atrakcyjny widok na teren rekreacyjny wokół zbiornika retencyjnego naprzeciwko proponowanej lokalizacji - po południowej stronie ul. Wileńskiej – od ul. Morenowej w kierunku ul. Pasteura;
 - brak obciążenia dodatkowym ruchem kołowym ul. Czubińskiego.
- c) Zaplanowanie możliwości przejazdu w formie ulicy publicznej lub drogi wewnętrznej – osiedlowej dla pojazdów osobowych pomiędzy proponowaną w projekcie planu ulicą wewnętrzną w terenie 001-U33, a skrzyżowaniem ulic. Suwalskiej i Pasteura.

Przywołane argumenty na rzecz wprowadzenia w.w. zmiany w projekcie planu to:

- zbyt duże obciążenie ul. Czubińskiego przez program mieszkaniowy i usługowy wynikający z projektu planu ;
 - zabezpieczenie możliwości alternatywnego dojazdu do planowanego osiedla w przypadku sytuacji kryzysowych i awaryjnych.
- d) Zapewnienie realizacji ścieżek rowerowych przy planowanych ciągach pieszych do ul. Wileńskiej, ul. Suwalskiej i ul. Czubińskiego oraz do ul. Na Wzgórzu.

2. UWAGA 2: Zarząd Dzielnicy Piecki-Migowo

W złożonym piśmie wnosi o:

- a) Ograniczenie wysokości maksymalnej zabudowy dla terenu 001-U33 do 12m.
- b) Ograniczenie wysokości maksymalnej zabudowy dla terenu 002-M/U32 do 12m.
- c) Uzupelnienie zapisów w §7 ust. 18 oraz §8 ust. 18 o zapis „zaleca się zabudowę parkingów podziemnych”

Swój wniosek Rada dzielnicy Piecki – Migowo uzasadnia chęcią obniżenia intensywności zabudowy i zaludnienia na przedmiotowym terenie, który jest obecnie niedostatecznie skomunikowany.

3. UWAGA 3: p. Krzysztof Pieniążek

W złożonym piśmie wnosi o:

- a) Korektę pasa drogowego ul. Suwalskiej 008-KD80 tak, by nie kolidowała ona z budynkiem przechowalni owoców zlokalizowanym powyżej budynku Swissmed. Powyższy budynek przechowalni ma inne wymiary niż wynika to z mapy, na której sporządzono projekt planu.

Powyższy postulat składający uwagę argumentuje chęcią dalszego użytkowania budynku przechowalni i terenu przyległego w przyszłości oraz zamiarem ewentualnego wykupienia części tego terenu.

4. UWAGA 4:

- p. Mirosław Adrjanczyk,
- p. Danuta Gorzko Adrjanczyk,
- p. Dawid Adrjanczyk,
- p. Elżbieta Karmelita-Wojciechowska,
- p. Elżbieta Mielczarek,
- p. Emilia Mielczarek,
- p. Iwona Gawrońska-Nalepa,
- p. Michał Woroniecki,
- p. Artur Woroniecki,
- p. Grażyna Jędras-Woroniecka,
- p. Józef Paweł Karczewski,
- p. Danuta Zuzanna Roman,
- p. Zenon Elert,
- p. Artur Elert,
- p. Zuzanna Leidel-Elert,
- p. Krzysztof Matuszewski,
- p. Małgorzata Matuszewska,
- p. Elżbieta Majewska,
- p. Paweł Majewski,
- p. Adam Modzelewski,
- p. Iwona Łukaszewicz,
- p. Paweł Chodziński,
- p. Andrzej Chodziński,
- p. Lucyna Chodzińska,
- p. Mirosława Zasińska,
- p. Iwona Adams,
- p. Irena Modzelewska,
- p. Dagmara Szadowiak,

p. Janusz Szadowiak,
p. Jolanta Wocianiec,
p. Emilia Bartkowska,
p. Dorota Bartkowska,
p. Józef Bartkowski,
p. Stanisław Zasiński,
p. Małgorzata Barczyńska,
p. Ryszard J. Barczyński,
p. Helena Barczyńska,
p. Teresa Strzelecka-Barczyńska,
p. Adam Łukaszewicz,
p. Paweł Faust,
p. Jerzy Michalak,
p. Waldemar Sadowski,
p. Jerzy Żbikowski,
p. Ewa Jerkiewicz-Żbikowska,
p. Krzysztof Józwiak,
p. Elżbieta Józwiak,
p. Irena Nienartowicz,
p. Grażyna Wiśniewska,
p. Ewa Wiśniewska,
p. Adam Wiśniewski,
p. Krzysztof Łukaszewicz,
p. Adam Jabłonowski,
p. Ilona Jabłonowska,
p. Marzena Józwiak,
p. Renata Sergiel,
p. Anna Stawicka,
p. Anna Wosińska,
p. Maciek Godek,
p. Mariola Kuźniewska,
p. Krystyna Rychlicka,
p. Józef Rychlicki,
p. Janusz Piekarski,
p. Martyna Piekarska,
p. Joanna Pultyn,
p. Zofia Martynowska-Noculak,
p. Jadwiga Belczewska-Godek,
p. Mirosław Jacek Godek,
p. Cezary Kuźniewski,
p. Danuta Kalicińska,
p. Anita Kalicińska,
p. Antoni Labijak,

**p. Jacek Labijak,
p. Michał Labijak,
p. Anna Majczak-Borkowska,
p. Grzegorz Szum,
p. Filip Piekarski,
p. Sławomir Pultyn,
p. Anna Żółtańska-Figiel,
p. Mirosław Grydka,
p. Danuta Darul-Labijak,
p. Jacek Jarosz,
p. Hanna Jarosz,
p. Weronika Wosińska,
p. Andrzej Figiel,
p. Stanisław Wosiński,
p. Martyna Kalicińska,
p. Zbigniew Kaliciński,
(łącznie 87 osób)**

W złożonych jednobrzmiących pismach (87 sztuk) wnoszą o:

- a)** Wydzielenie z terenu oznaczonym symbolem 001-U33 linią podziału wewnętrznego części między obszarem 008-KD80, a terenem 002-M/U32 na długości zabudowy obszaru o symbolu 006-M/U31 i ograniczenie wysokości zabudowy na tym obszarze do 12m.
- b)** Wprowadzenie maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy w obrębie skrzyżowania ul. Czubińskiego i ul. Wileńskiej na krawędzi pasa drogowego lub z odsunięciem identycznym jak wzdłuż ul. Wileńskiej.
- c)** Zmniejszenie maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki objętej inwestycją: dla terenu oznaczonego symbolem 001-U33 z 40% do 30% oraz dla terenu oznaczonego symbolem 002-M/U32 z 40% do 30%.

Przywołane argumenty na rzecz wprowadzenia w.w. zmiany w projekcie planu to:

- negatywny wpływ zabudowy realizowanej według zaproponowanych w planie parametrów zabudowy na już przeciążony system komunikacji – przede wszystkim na połączenie z Wrzeszczem zakorkowaną ul. Sobieskiego oraz wąskimi ulicami: Grodzieńską i Wileńską;
- d)** Ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 001-U33 w części terenu oznaczonego literą „a” z 26m dla jednego budynku do 17m oraz dla terenu oznaczonego symbolem 002-M/U32 w części terenu oznaczonego literą „b” do 17m (prawdopodobnie

chodzi o część „a” terenu 002-M/U32, gdzie plan dopuszcza realizację budynku o maksymalnej wysokości 26m).

Przywołane argumenty na rzecz wprowadzenia w.w. zmiany w projekcie planu to:

- konieczność nawiązania do charakteru zabudowy istniejącej w południowo-wschodniej części planu, t.j.: szeregowego zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Suwalskiej oraz szpitala Swissmed przy ul. Wileńskiej.

- e) Zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – z 30% do 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją dla terenu oznaczonego symbolem 001-U33 oraz z 40% do 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją dla terenu oznaczonego symbolem 002-M/U32.

Przywołane argumenty na rzecz wprowadzenia w.w. zmiany w projekcie planu to:

- zrealizowanie ustaleń projektu planu przyczyni się do znacznego ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej, a na terenach 001-U33, 002-M/U32, 003-M/U31, 008-KD80 do całkowitej likwidacji zbiorowisk roślinności ruderalnej, zakrzewień i pojedynczych zadrzewień;
- zmiany w szacie roślinnej byłyby nieodwracalne i znacznie przyczyniłyby się do obniżenia walorów krajobrazowych i widokowych.

- f) Składający uwagi kwestionują zgodność ustaleń projektu planu z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska. W szczególności kwestionują zgodność ze Studium dopuszczenia realizacji zabudowy mieszkaniowej na obszarze planu.

Przywołane argumenty na rzecz braku zgodności ze Studium to:

- centralną część obszaru objętego projektem planu w Studium włączono do obszaru o dominującej funkcji usługowej, wschodnią część w rejonie ul. Wileńskiej i północno-zachodni fragment w rejonie ul. Czubińskiego włączono do Centralnego Pasma Usługowego (CPU).
- w punkcie 12.2.2 załącznika nr 1 tekstu studium jest informacja, że zakłada się utworzenie kompleksu naukowo-techologicznego na bazie koncentracji usług nauki i towarzyszących im wolnych terenów inwestycyjnych oraz terenów zielonych we Wrzeszczu Górnym – Aniołkach oraz Diabełkowie jako wyspecjalizowanego ogniwa CPU.
- zgodnie z uchwałą nr LII/1582/2002 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 sierpnia 2002 roku w sprawie rozpatrzenia i rozstrzygnięcia protestów do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piecki – Diabełkowo rejon ulic Suwalskiej – Wileńskiej w Gdańsku przedmiotowy

teren znajduje się w Centralnym Paśmie Usługowym jako predysponowany do lokalizacji kompleksu naukowo-technologicznego.

- zgodnie ze szkicem „Mieszkalnictwo” stanowiącym załącznik do Studium obszar planu nie został w ogóle sklasyfikowany w przewidywanych kierunkach zmian w strukturze przestrzennej jako teren pod zabudowę mieszkaniową, czy usługowo-mieszkaniową.
 - na rysunku 4 studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” obszar planu wskazano wyłącznie pod zabudowę usługową.
- g) Składający uwagę kwestionują także zasadność dopuszczenia realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej z uwagi na wzrost natężenia hałasu spowodowany realizacją ul. Nowej Politechnicznej, której korytarz wyznaczono w sąsiedztwie wschodniej i południowej granicy planu.

5. UWAGA 5: p.Krzysztof Łukaszun

W złożonym piśmie wskazuje, że:

- a) Projekt planu wydaje się sprzeczny z zapisami Strategii Rozwoju Pomorza 2020, która wskazuje na konieczność efektywnego wykorzystania ograniczonego zasobu przestrzeni w tym hamowanie chaotycznej suburbanizacji oraz presji inwestycyjnej na tereny cenne przyrodniczo i krajobrazowo.
- b) Zapisy planu kłócą się z ustaleniami Strategii Rozwoju Gdańska do 2015 roku, a konkretnie z celami strategicznymi i korzyściami bezpośrednimi Programów Operacyjnych „Zielony Gdańsk” oraz „Lepiej Mieszkać w Gdańsku”
- c) Zapisy planu wydają się niezgodne z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego, a ściślej ujmując z głównym celem gospodarki przestrzennej regionu, którym jest „kształtowanie harmonijnej struktury funkcjonalno-przestrzennej sprzyjającej równoważeniu wykorzystania cech, zasobów i walorów przestrzeni z rozwojem gospodarczym, wzrostem poziomu i jakości życia oraz trwałym zachowaniem wartości środowiska dla potrzeb obecnego i przyszłych pokoleń.” Ponadto pominięte zostały również niektóre z podstawowych zasad gospodarowania przestrzenią województwa: zachowanie ciągłości osnowy ekologicznej, zachowanie aktywnych biologicznie terenów wewnątrzaglomeracyjnych, zwiększanie udziału powierzchni aktywnych biologicznie w strukturze zagospodarowania terenów i zachowanie ich walorów krajobrazowych, redukcji napięć i konfliktów funkcjonalno-przestrzennych wywołujących negatywne skutki środowiskowe, społeczno-kulturowe i ekonomiczne realizowane przez (...) właściwe zagospodarowanie terenów otaczających (tzw. tereny stykowe)

- d) Wprowadzana zabudowa, jej funkcja, poziom intensywności oraz wysokość w znacznym stopniu naruszają klimat tej części osiedla i obniżają walory krajobrazowe i środowiskowe miejsca. Spowoduje to spadek komfortu i jakości życia oraz obniżenie wartości sąsiednich nieruchomości.
- e) Wprowadzenie w życie zapisów planu spowoduje zniszczenie bardzo rzadko spotykanej struktury geomorfologicznej, której naruszenie spowoduje zachwianie istniejących warunków wodnych i zwiększenie prawdopodobieństwa wystąpienia osuwisk i ruchów masowych.
- f) Realizacja ustaleń planu, a szczególnie masowa wycinka wieloletnich drzew i krzewów spowoduje zniszczenie struktury biologicznej. Przez co znacznie zwiększy się spływ powierzchniowy wód opadowych, co może powodować lokalne podtopienia na obszarach niżej położonych – poza granicami projektu planu – zwłaszcza przy opadach nawalnych. Przyczyni się to także do zwiększenia prawdopodobieństwa wystąpienia osuwisk i ruchów masowych.
- g) Planowana zabudowa „wgrzyzie” się na tyle głęboko w istniejący las komunalny, stanowiący otulinę TPK, że istnieje wysokie prawdopodobieństwo naruszenia istniejącej równowagi biologicznej oraz drzewostanu.
- h) Planowana zabudowa w terenie 001-U33 (o wysokości do 26m w części „a” oraz do 17m na pozostałej części – nie wliczając „b”) oraz 26m w części „a” terenu 002-M/U32 i 17m na pozostałej części terenu 002-M/U32 nie nawiązuje wysokością do istniejącej zabudowy. W przeważającej większości sąsiedztwem są bloki mieszkalne o wysokości ok. 15m lub domy szeregowe o wysokości do 12m.
- i) Nowa zabudowa mieszkaniowa na terenie 002-M/U32 całkowicie zasłoni widok na dolny taras Gdańska, pogarszając tym samym jakość życia okolicznych mieszkańców, zwłaszcza ul. Czubińskiego.
- j) Wydzielenie obszaru „a” w terenie 001-U33, gdzie dopuszcza się budynek o maksymalnej wysokości do 26m oraz zaleca lokalizację dominanty kompozycyjnej jest całkowicie zbędne. Duże spadki terenu są wystarczającym urozmaiceniem krajobrazu, ponadto dominanta ta zwyczajnie „zginie” na tle rzeźby terenu. Występuje też prawdopodobieństwo, że zasłoni ona światło słoneczne oraz widok mieszkańcom Kamienicy Wileńskiej.
- k) W zapisach projektu planu brakuje ustaleń dotyczących gabarytów oraz kształtu dachów przyszłej zabudowy – co spowoduje zbyt dużą dowolność w kształtowaniu urbanistycznego ładu osiedla. Parametry realizowanej zabudowy wielorodzinnej powinny nawiązywać do istniejących bloków przy ul. Czubińskiego, parametry dla nowej zabudowy ekstensywnej szeregowej lub wolnostojącej - do domów przy ul. Raciborskiego i ul. Suwalskiej.

- l) Na obszarze M/U31 nie została jednoznacznie określona forma przyszłej zabudowy. Zgodnie z definicją w przeznaczeniu M/U31 mieszczą się zarówno tereny mieszkaniowe M22 (domy mieszkalne wolnostojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowe) jak i tereny mieszkaniowe M23 (tereny zabudowy mieszkaniowej – wszystkie formy). Wskazane jest by zapisy planu jednoznacznie dopuszczały wyłącznie wysoce ekstensywną zabudowę o podwyższonym procencie powierzchni biologicznie czynnej ze względu na bliskość OSTAB'u. W przeciwnym razie istnieje ryzyko realizacji wysokiej, intensywnej zabudowy wielorodzinnej nie pasującej do istniejącej zabudowy, która pogłębi chaos urbanistyczny, obniży jakość środowiska naturalnego przyniesie nowe problemy spowodowane nadmiernym ruchem ulicznym i brakiem miejsc parkingowych.
- m) W planie brak zapisów ustalających proporcje między funkcją usługową, a mieszkaniową na terenach M/U31 i M/U32. Ewentualny nadmiar usług – w sąsiedztwie istniejącej zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej diametralnie zmieni charakter obszaru oraz wpłynie na obniżenie jakości i warunków przestrzeni mieszkaniowej wokół.
- n) W planie brak zapisów zakazujących na wszystkich obszarach stawiania nośników reklamowych oraz reklam wielkoformatowych, które znacząco zmniejszają estetykę urbanistyczną oraz rozpraszają kierowców w sytuacjach, gdy stoją bezpośrednio przy drodze.
- o) W planie brak zapisów wyłączających możliwość lokalizacji obiektów handlowych i usługowych powyżej 400m². Nie ma potrzeby dopuszczania możliwości lokalizacji małych hurtowni do 2000m² oraz salonów samochodowych. Tego typu zabudowa i jej funkcja negatywnie wpłynie na jakość i warunki życia mieszkańców poprzez zwiększenie natężenia ruchu ulicznego, hałas oraz obniżenie walorów krajobrazowych miejsca.
- p) Ustalony w planie teren o przeznaczeniu ZP – tereny zieleni urządzonej obejmują jedynie małą część istniejących otwartych terenów zielonych. Wskazane jest stworzenie ogólnodostępnego obszaru zielonego o charakterze parkowym obejmującego obszar wskazany w planie oraz pas istniejącego zadrzewienia owocowego wzdłuż linii lasów oraz tereny zagrożone ruchami masowymi nr 3799. Obszar ten stanowiłby otulinę lasu oraz stanowiłby miejsce rekreacji i uprawiania sportów, a tym samym spełniał oczekiwania mieszkańców.

6. UWAGA 6: p.Grzegorz Szczerbiński

W złożonym piśmie wnosi o:

- a) ustalenie terenów biologicznie czynnych lub parku w miejscu, gdzie projekt planu dopuszcza realizację budynku o wysokości do 26m.

- b) Zinwentaryzowanie drzew na terenie objętym planem i wprowadzenie zakazu ich wycinki.
- c) Zmianę formy dopuszczonej zabudowy mieszkaniowej: z wielorodzinnej na jednorodzinną.

Przywołane argumenty na rzecz wprowadzenia w.w. zmiany w projekcie planu to:

- konieczność obniżenia proponowanej w planie intensywności zabudowy tego terenu z uwagi na istniejące przeciążenie układu komunikacyjnego,
 - sąsiedztwo rejonu ul. Raciborskiego i ul. Suwalskiej z istniejącą i realizowaną zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
 - zasada dobrego sąsiedztwa, zgodnie z którą tworzenie nowej zabudowy musi być uzupełnieniem już istniejących całych przestrzennych układów urbanistycznych,
 - projekt planu powinien być spójny z obowiązującymi planami w sąsiedztwie i nie mogą tworzyć odrębnych form przeciwstawnych sobie
 - na obszarze planu występuje specyficzny topoklimat, dla którego wskazane jest wykluczenie zabudowy o wysokości przekraczającej 4 kondygnacje, tworzących przeszkodę w przewietrzaniu terenu.
 - Obszar planu położony jest na styku z otuliną Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, dlatego skala i układ zabudowy wprowadzonej na teren planu wymagają nawiązania do ekspozycji terenu i uwarunkowań przestrzenno krajobrazowych.
- d) W przypadku dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej wprowadzenie ustaleń łagodzących nieład spowodowany różnicą wysokości budynków i różnym kształtem dachów – w postaci wymogu nasadzeń pasów zieleni wysokiej oddzielających budynki wielorodzinne od jednorodzinnych.

Ponadto składający uwagę wskazuje, że:

- e) projekt planu jest niezgodny z art. 1 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym oraz art. 5 Kodeksu Cywilnego

Przywołane argumenty na rzecz braku zgodności projektu planu z UOPiZP oraz KC to:

- twierdzenie, że w projekcie planu nie uwzględniono wymagań ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju oraz interesu publicznego, a główną intencją planu jest maksymalizacja opłaty planistycznej stanowiącej dochód gminy.

Ad. 1a),1b),4d),5h),5j) W projekcie planu dla większości terenu 001-U33, a w szczególności dla jego części położonej przy skrzyżowaniu ul. Wileńskiej i Czubińskiego, ustalono maksymalną wysokość zabudowy równą 17m. Jedynie dla części terenu „a” projekt planu dopuszcza realizację budynku o maksymalnej wysokości 26m. Maksymalna powierzchnia całkowita rzutu tego budynku nie może

jednak przekroczyć 900m². Intencją dopuszczenia realizacji wyższego budynku w tym miejscu jest rozszerzenie zakresu możliwości specjalnego kształtowania bryły budynku dominanty kompozycyjnej – zalecanej w tym miejscu. Dominanta kompozycyjna ma na celu podkreślenie rejonu wjazdu do nowego zespołu zabudowy i z założenia powinna być widoczna, dlatego jest zlokalizowana w najbardziej eksponowanej części terenu (część „a” obejmuje najwyższą część wyniesienia). W związku z powyższym sugerowane w uwadze 1b) dopuszczenie realizacji obiektu o wysokości 26m w innym, mniej eksponowanym miejscu, nie realizowałoby intencji kompozycyjnej planu, którą jest odzwierciedlenie naturalnego ukształtowania terenu w sposobie jego zabudowy poprzez wskazane w planie lokalizacji dwóch dominant kompozycyjnych w najwyższej położonych miejscach.

Przyjęta dla większości powierzchni terenów 001-U33 i 002-M/U32 wielkość maksymalnej wysokości zabudowy (17m) nawiązuje do wysokości istniejących budynków po zachodniej stronie ul. Czubińskiego, których wysokość wynosi od ok. 20m (Kamienica Wileńska) do ok. 16,5m – a nie 15m, jak twierdzi składający uwagę 5h) .

Wymuszenie planem realizacji wyłącznie mieszkaniowej funkcji w nowych budynkach w pasie terenu wzdłuż wschodniej pierzei ul. Czubińskiego naruszałoby ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gdańska, które dla całego obszaru po wschodniej stronie ul. Czubińskiego ustala dominację funkcji usługowej oraz Centralne Pasma Usługowe. Plan dopuszcza realizację zabudowy mieszkaniowej w pierzei ul. Czubińskiego w terenie 002-M/U32 – t.j. na odcinku powyżej skrzyżowania ul. Czubińskiego i Myczkowskiego.

W związku z powyższymi uwagami 1a), 1b), 4d), 5h) i 5j) uznaje się za niezasadne.

Uwagi nieuwzględnione

Ad. 1c) Nie ma technicznej możliwości wytrasowania połączenia drogowego w formie drogi publicznej w przebiegu postulowanym w uwadze. Różnica wysokości między jezdnią w górnym odcinku ul. Suwalskiej (w rejonie budynku przy ul. Suwalskiej 19), a środkowym odcinkiem ulicy wewnętrznej w terenie 001-U33 wynosi około 17,5m. Odległość w rzucie między tymi punktami wynosi około 140m. Takie połączenie musiałoby mieć pochylenie niwelety przekraczające 15% - co jest niedopuszczalne w świetle warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Ewentualna realizacja postulowanego połączenia w formie drogi wewnętrznej, która nie musiałaby spełniać w.w. warunków technicznych byłaby zgodna z projektem planu, który umożliwia realizację dróg w każdym terenie.

W związku z powyższymi uwagami 1c) uznaje się za niezasadną.

Uwaga nieuwzględniona

Ad. 1d) Ustalony w planie ciąg pieszy między ul. Wileńską i ul. Czubińskiego oraz między ul. Suwalską i Czubińskiego – z racji znacznej różnicy wysokości – prawdopodobnie będą wymagały realizacji w formie schodów terenowych. Drogi rowerowe realizowane wzdłuż w.w ciągów pieszych musiałyby mieć pochylenie niwelety praktycznie uniemożliwiające wjazd rowerem pod górę.

Ponadto nie ma potrzeby realizacji tras rowerowych wzdłuż w.w ciągów pieszych. Przejazd rowerem w relacjach wskazanych w uwadze jest możliwy w ciągu istniejących dróg: ul. Czubińskiego i Wileńskiej. Przejazd między ul. Raciborskiego w kierunku ul. Na Wzgórzu realizuje ciąg pieszo-jezdny 009-KX.

W związku z powyższym uwagę 1d) uznaje się za niezasadną.

Uwaga nieuwzględniona

Ad. 2a) i 2b) Przyjęta dla większości powierzchni terenów 001-U33 i 002-M/U32 wielkość maksymalnej wysokości zabudowy (17m) nawiązuje do wysokości istniejących budynków po zachodniej stronie ul. Czubińskiego, których wysokość wynosi od ok. 20m (Kamienica Wileńska) do ok. 16,5m. Dla części terenu 001-U33 w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy szeregowej przy ul. Suwalskiej (część „b”) maksymalna wysokość zabudowy została obniżona do 12m.

Na potok ruchu generowany przez nowe inwestycje ma wpływ powierzchnia zrealizowanych obiektów oraz ich funkcja. Powierzchnia obiektów, która może być zrealizowana w wybranym terenie zależy wprost od ustalonej w planie intensywności zabudowy, a nie od dopuszczonej wysokości budynków. Ustalony w projekcie planu wielkości maksymalnych intensywności zabudowy (2,0 – dla terenu 001-U33 i 1,7 – dla terenu 002-M/U32) – zgodnie z prognozami komunikacyjnymi wykonanymi na potrzeby planu – nie spowodują generacji ruchu kołowego przekraczającego rezerwy przepustowości ul. Wileńskiej. Potoki ruchu generowane w szczycie popołudniowym przez założony program mieszkaniowo – usługowy będą wynosić: około 109 pojazdów wyjeżdżających ul. Czubińskiego do ul. Wileńskiej, około 138 pojazdów wjeżdżających od ul. Wileńskiej w ul. Czubińskiego i około 92 pojazdów wyjeżdżających ul. Suwalską do ul. Wileńskiej.

W związku z powyższym uwagi 2a) i 2b) uznaje się za niezasadne.

Uwagi nieuwzględnione

Ad. 2c) Z uwagi na estetykę przestrzeni jak i dążenie do minimalizacji powierzchni utwardzonych wskazana jest realizacja jak największej części z wymaganej planem liczby miejsc postojowych w formie parkingów podziemnych.

W związku z powyższym uwagę 2c) uznaje się za zasadną – do ust. 18 kart terenów 001-U33 i 002-M/U32 zostanie wprowadzone zalecenie realizacji parkingów podziemnych.

Uwaga uwzględniona

Ad. 3a) W wyniku rozpatrzenia uwagi 4f) ustalony w projekcie planu przeznaczenie terenu 001-U33 zostanie zawężone do funkcji związanych z kompleksem naukowo-

technologicznym. W związku z powyższym istniejący sad wraz z obiektami towarzyszącymi – m.in. budynkiem przechowalni owoców może funkcjonować w trybie Art. 35 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem(...)”. Rozbudowa ul. Suwalskiej i wykorzystanie przestrzeni poszerzonego pasa drogowego będzie mieć miejsce prawdopodobnie dopiero w sytuacji realizacji obiektów kompleksu naukowo-technologicznego w terenie 001 m.in. na obszarze istniejącego sadu i związanych z nim obiektów. Nie jest zatem zasadne utrwalanie istniejących obiektów związanych z sadem, a w szczególności zawężanie przyjętego pasa drogowego ul. Suwalskiej 008-KD80, tak by nie kolidował on z istniejącym budynkiem przechowalni owoców.

W związku z powyższym uwagę 3a) uznaje się za niezasadną.

Uwaga nieuwzględniona

Ad. 4a) Projekt planu zawiera rozwiązanie postulowane w uwadze. W części terenu 001-U33 wyznaczonej liniami podziału wewnętrznego i oznaczonej literą „b” – zlokalizowanej po zachodniej części wyżej położonego odcinka ul. Suwalskiej, z uwagi na sąsiedztwo istniejącej zabudowy szeregowej maksymalna wysokość zabudowy została ograniczona do 12m.

W związku z powyższym uwagę 4a) uznaje się za niezasadną.

Uwaga nieuwzględniona

Ad. 4b) Przebieg ustalonej w południowo-zachodniej części terenu 001-U33 maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oprócz wyłączenia spod zabudowy części terenu o największych spadkach, ma na celu względy kompozycyjne. Intencją kompozycyjną planu jest odzwierciedlenie naturalnego ukształtowania terenu w sposobie jego zabudowy poprzez wskazane w planie lokalizacji dwóch dominant kompozycyjnych w najwyższych położonych miejscach. Cofnięcie linii zabudowy spowoduje, że pierwszy rząd zabudowy od strony ul. Wileńskiej będzie wyżej posadowiony, a przez to bardziej eksponowany – w szczególności w części, gdzie plan zaleca lokalizację dominanty kompozycyjnej. Proponowany w projekcie planu przebieg linii zabudowy umożliwi wytworzenie wschodniej pierzei ul. Czubińskiego o „miejskim charakterze” – od miejsca na wysokości Kamienicy Wileńskiej w górę, co realizuje postulat zgłaszany przez Radę Dzielnicy Wrzeszcz Górny w trakcie opiniowania projektu planu.

W związku z powyższym uwagę 4b) uznaje się za niezasadną.

Uwaga nieuwzględniona

Ad. 4c) Ustalona w projekcie planu maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej wynosząca 40% dla terenów 001-U33 i 002-M/U32 nawiązuje do wielkości tego parametru dla zabudowy istniejącej – po zachodniej stronie ul.

Czubińskiego (od 30% do 40%). Możliwość zabudowy maksymalnie 40% każdej działki budowlanej objętej terenami 001-U33 i 002-M/U32 współgra z pozostałymi parametrami zabudowy tego terenu i daje z jednej strony możliwość lokalizacji dość intensywnej zabudowy budującej Centralny Pas Usługowy, z drugiej zaś zabezpieczający zachowanie odpowiedniej powierzchni przestrzeni niezabudowanej na potrzeby zieleni i komunikacji.

Na potok ruchu generowany przez nowe inwestycje ma wpływ powierzchnia zrealizowanych obiektów oraz ich funkcja. Powierzchnia obiektów, która może być zrealizowana w wybranym terenie zależy wprost od ustalonej w planie intensywności zabudowy, w mniejszym stopniu zaś od dopuszczonej planem powierzchni zabudowy. Ustalone w projekcie planu wielkości maksymalnych intensywności zabudowy (2,0 – dla terenu 001-U33 i 1,7 – dla terenu 002-M/U32) – zgodnie z prognozami komunikacyjnymi wykonanymi na potrzeby planu – nie spowodują generacji ruchu kołowego przekraczającego rezerwy przepustowości ul. Wileńskiej.

W związku z powyższym uwagę 4c) uznaje się za niezasadną.

Uwaga nieuwzględniona

Ad. 4e),5d),5i) Zabudowa i zagospodarowanie terenu, który obecnie w całości jest pokryty zielenią niewątpliwie przyczyni się do znacznego ograniczenia powierzchni biologicznie czynnych na tym obszarze. Zjawisko to będzie miało miejsce nawet w sytuacji ustalenia – postulowanego w uwadze 4e) – minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnych w wysokości 50%. Podobnie nie ulega wątpliwości fakt, że zabudowa i zagospodarowanie tego obszaru zmieni jego charakter, walory krajobrazowe i widokowe, a także może spowodować zmianę subiektywnie odczuwanego komfortu życia mieszkańców i użytkowników przyległej zabudowy – przyzwyczajonych do sąsiedztwa terenów niezagospodarowanych.

Ustalona w projekcie planu wielkość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynosząca 30% dla terenu 001-U33 i 40% dla terenu 002-M/U32 zabezpiecza potrzeby wprowadzanych planem funkcji – zabudowy usługowej i mieszkaniowej. Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby niniejszego planu nie wykazało obecności na terenie objętym planem szczególnie cennych skupisk zieleni. W związku z powyższym zachowanie lub usunięcie istniejącej szaty roślinnej w terenach 001-U33 i 002-M/U32 – poza obszarem zieleni do utrzymania i wprowadzenia w północno-wschodniej części terenu 002-M/U32 - zależy będzie od decyzji ewentualnego inwestora, który jest zobligowany do spełnienia wymagań planu odnośnie udziału powierzchni biologicznie czynnych, a także realizacji rekreacyjnych zieleni przydomowych o powierzchni nie mniejszej niż 0,3m² na każdy m² powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej. W związku z powyższym twierdzenie, że ustalenia planu spowodują całkowitą likwidację zbiorowisk roślinności ruderalnej, zakrzewień i pojedynczych zadrzewień nie znajduje uzasadnienia.

W związku z powyższym uwagi 4e), 5d) i 5i) uznaje się za niezasadne.

Uwagi nieuwzględnione

Ad. 4f) Studium ustala na większości terenu objętego planem dominację funkcji usługowej – jako kierunku przekształceń terenu oraz Centralne Pasma Usługowe (a nie wyłącznie funkcję usługową – jak sugeruje treść uwagi). Przeznaczenie dominujące nie oznacza ustalenia na danym obszarze wyłączności ani nawet konkretnego, mierzalnego udziału tytułowego przeznaczenia wśród innych występujących na tym obszarze. Mimo to proporcje między powierzchniami ustalonych w projekcie planu terenów o przeznaczeniu usługowym, a terenami o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym w granicach projektu planu zabezpieczają przewagę funkcji usługowych. Podobnie, wynikające z ustalonych w planie maksymalnych intensywności zabudowy, proporcje możliwych do uzyskania powierzchni budynków usługowych i mieszkaniowych, nawet w przypadku realizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej w terenach mieszkaniowo-usługowych zabezpieczają dominację powierzchni budynków usługowych. W związku z powyższym teza, że dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej w ramach terenów mieszkaniowo-usługowych narusza ustalenia obowiązującego Studium, nie znajduje potwierdzenia.

Fakt, że na jednym ze szkiców poglądowych załączonych do studium obszar planu nie został w ogóle sklasyfikowany jako teren pod zabudowę mieszkaniową, czy usługowo-mieszkaniową nie może stanowić podstawy do orzekania o braku zgodności funkcji mieszkaniowej ze Studium. Treść szkiców poglądowych nie jest bowiem ustaleniem Studium – co wynika wprost z przypisu na stronie 421 tekstu Studium.

W przywołanym w uwadze fragmencie tekstu Studium (pkt 12.2.2. str 93) odnoszącym się do kierunków rozwoju Wrzeszcza rzeczywiście wskazano, że zakłada się „utworzenie kompleksu naukowo-technologicznego na bazie koncentracji usług nauki i towarzyszących im wolnych terenów inwestycyjnych oraz terenów zielonych we Wrzeszczu Górnym – Aniołkach oraz Diabełkowie jako wyspecjalizowanego ogniska CPU. Łączna powierzchnia wolnych terenów inwestycyjnych w rejonie Aniołków i Diabełkowa przekracza 70 ha, co wielokrotnie przewyższa zapotrzebowanie proponowanego kompleksu naukowo-technologicznego. Dlatego też nie można zakładać, że w wyniku cytowanego powyżej wskazania studium wszystkie tereny inwestycyjne w rejonie Aniołków i Diabełkowa muszą być przeznaczone wyłącznie na funkcje związane z kompleksem naukowo-technologicznym. Niemniej jednak w celu zabezpieczenia rezerwy terenu na realizację kompleksu naukowo-technologicznego – ustalonego w Studium, funkcje dopuszczone w terenie 001-U33 zostaną ograniczone do usług związanych z kompleksem naukowo-technologicznym

W związku z powyższym uwagę 4f) uznaje się za częściowo zasadną

Ad. 4g) Sporządzone prognozy zasięgu oddziaływania hałasowego ul. tzw. Nowej Politechnicznej, planowanej od 100 do 150 m poza południowo-wschodnią granicą planu wykazują, że na obszarze objętym granicami planu poziom hałasu eliminujący

możliwość lokalizacji funkcji mieszkaniowej (t.j. zgodnie z nowelizacją Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wskaźnik hałasu L_{DWN} przekraczający 68dB) wystąpi wyłącznie w pasie terenu szerokości od kilku do kilkunastu metrów wzdłuż ul. Wileńskiej. Nie prognozuje się przekroczeń dopuszczonego poziomu hałasu dla funkcji mieszkaniowej na terenach, które plan przeznacza na funkcje mieszkaniowo-usługowe.

W związku z powyższym uwagę 4g) uznaje się za niezasadną.

Uwaga nieuwzględniona

Ad. 5a) Realizacja postulowanego w Strategii Rozwoju Pomorza 2020 efektywnego wykorzystania ograniczonego zasobu przestrzeni polega m.in. na „rozwoju miasta do wewnątrz” – czyli zagospodarowywaniu nieużytków miejskich oraz dbałości o ciągłość i odpowiednią gęstość zagospodarowania miejskiego. Zapewnienie odpowiedniej podaży atrakcyjnych terenów inwestycyjnych wewnątrz obszaru już zurbanizowanego jest jednym ze środków hamowania chaotycznej suburbanizacji. Teren objęty planem – mimo iż jest porośniętym zielenią nieużytkiem z widokiem na dolny taras – nie jest obszarem szczególnie cennym ani z uwagi na cechy przyrodnicze, ani krajobrazowe.

W związku z powyższym uwagę 5a) uznaje się za niezasadną.

Uwaga nieuwzględniona

Ad. 5b) Uwaga nie zawiera uzasadnienia dlaczego zapisy planu „kłóć się” z celami strategicznymi programów operacyjnych „Zielony Gdańsk” oraz „Lepiej Mieszkać w Gdańsku” w ramach Strategii Rozwoju Gdańska do 2015 r. Poprawa warunków zamieszkania – wskazana jako cel strategiczny ww. programów - wymaga także zapewnienia odpowiedniej podaży atrakcyjnych terenów dla nowej zabudowy mieszkaniowej, co realizuje projekt planu. Ochrona środowiska przyrodniczego będąca jednym z celów strategicznych programu „Zielony Gdańsk” – także nie polega na bezwzględnym zakazie zabudowy zielonych nieużytków. W obszarze planu nie stwierdzono występowania elementów środowiska przyrodniczego wymagających ochrony.

W związku z powyższym uwagę 5b) uznaje się za niezasadną.

Uwaga nieuwzględniona

Ad. 5c) W ocenie organu sporządzającego projekt planu jest zgodny z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego, co zostało potwierdzone pozytywnym uzgodnieniem projektu planu przez Zarząd Województwa Pomorskiego. W Postanowieniu Zarządu potwierdzono, że zgodnie z zapisami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego teren objęty projektem planu położony jest w obszarze strategicznym rozwoju funkcji metropolitalnych, predestynowanym do rozwoju funkcji opartych na wiedzy.

W związku z powyższym uwagę 5c) uznaje się za niezasadną.

Uwaga nieuwzględniona

Ad. 5e) W obszarze planu wykazane zostały 2 tereny objęte „Rejestrem osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi”. Dla obu terenów projekt planu wskazuje na konieczność zgodności zagospodarowania tych terenów z przepisami odrębnymi. Ponadto plan ustala konieczność zagospodarowania zielenią tych terenów – poprzez ustalenie „zieleni do utrzymania i wprowadzenia” w północno-wschodniej części terenu 002-M/U32 oraz poprzez przeznaczenie na zieleń urządzonej terenu 010-ZP.

W związku z powyższym uwagę 5e) uznaje się za niezasadną.

Uwaga nieuwzględniona

Ad. 5f) Projekt planu dla wszystkich terenów określa poziom maksymalnego natężenia odpływu wód opadowych – ustalony na poziomie spływu istniejącego. Na przykład dla terenu 001-U33 plan ustala konieczność zachowania maksymalnego natężenia wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,15. Oznacza to że tylko do 15% wód opadowych z terenu 001-U33 będzie mogło zostać bezpośrednio odprowadzonych do układu odwadniającego. Gospodarka wodami opadowymi prowadzona w obszarze nowego zagospodarowania będzie musiała spełniać restrykcyjne wymogi ustalone planem. Dlatego też wprowadzenie zabudowy i zagospodarowania zgodnego z planem nie przyczyni się do wzrostu zagrożenia powodziowego terenów położonych poniżej.

W związku z powyższym uwagę 5f) uznaje się za niezasadną.

Uwaga nieuwzględniona

Ad. 5g) projekt planu nie obejmuje terenów lasów komunalnych, w związku z powyższym nie ma zagrożenia ingerencji nowej zabudowy w obszary leśne – co sugeruje składający uwagę. Parametry zabudowy i zagospodarowania w terenach 003-M/U31 oraz 005-M/U31, graniczących z obszarem otuliny TPK, dopuszczają realizację jedynie ekstensywnej zabudowy o nieznacznej intensywności – co nie wpłynie na stan równowagi biologicznej TPK, ani jego otuliny.

W związku z powyższym uwagę 5g) uznaje się za niezasadną.

Uwaga nieuwzględniona

Ad 5k) Postulat by nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna możliwa do realizacji w terenie 002-M/U32 powieliała gabaryty charakterystyczne dla sąsiadujących bloków nie znajduje uzasadnienia. Podobnie nowa zabudowa ekstensywna w terenach 003-M/U31 i 005-M/U31 nie musi być realizowana w oparciu o gabaryty zabudowy szeregowej i wolnostojącej przy ulicach Raciborskiego i Czubińskiego. Z uwagi na niejednorodny kontekst architektoniczny – sąsiedztwo osiedla wielorodzinnego, budynków jednorodzinnych szeregowych i wolnostojących plan nie narzuca sposobu kształtowania przyszłej architektury ograniczając się

jedynie do podstawowych wytycznych dla kompozycji zespołu zabudowy, i jego parametrów urbanistycznych. Ustalenia projektu planu nie regulują zatem gabarytów zabudowy innych niż wysokość zabudowy – dając tym samym wiele możliwości kształtowania atrakcyjnego zespołu zabudowy odzwierciedlającego współczesne tendencje w architekturze oraz nawiązującego do kontekstu zabudowy istniejącej.

W związku z powyższym uwagę 5k) uznaje się za niezasadną.

Uwaga nieuwzględniona

Ad 5l) Dla każdego terenu o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym M/U31 w karcie terenu określony został dopuszczony rodzaj zabudowy mieszkaniowej. W terenach 003-M/U31, 006-M/U31 i 007-M/U31 są to wyłącznie tereny mieszkaniowe M22 – czyli domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowe, a w terenie 005-M/U31 – wszystkie formy zabudowy mieszkaniowej (M23). Mimo dopuszczenia wszystkich form zabudowy mieszkaniowej w terenie 005-M/U31 nie ma zagrożenia „realizacji wysokiej, intensywnej zabudowy wielorodzinnej” z uwagi na wielkość pozostałych ustalonych w planie parametrów zabudowy – przede wszystkim wysokości zabudowy (maksymalnie 12 m) i jej intensywności (maksymalnie 0,7), a także minimalnego udziału terenów biologicznie czynnych na poziomie 50% oraz maksymalnej powierzchni zabudowy wynoszącej tylko 20% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją.

W związku z powyższym uwagę 5l) uznaje się za niezasadną.

Uwaga nieuwzględniona

Ad 5m) Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska kierunkiem przekształceń większości terenu objętego granicami planu jest dominacja funkcji usługowych. W związku z powyższym plan umożliwia realizację obiektów usługowych nawet na całej powierzchni terenów o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym M/U31 i M/U32. Konsekwencją realizacji ustaleń Studium - niewątpliwie będzie zmiana charakteru tego obszaru, ale twierdzenie, że wpłynie ona na obniżenie jakości i warunków przestrzeni mieszkaniowej wokół jest nieuprawnione.

W związku z powyższym uwagę 5m) uznaje się za niezasadną.

Uwaga nieuwzględniona

Ad 5n) Uwagę uznaje się za zasadną. Dla wszystkich terenów objętych planem wprowadzony zostanie zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących oraz reklam o powierzchni wynoszącej 9m² lub więcej.

Uwaga uwzględniona

Ad 5o) Uwagę uznaje się za zasadną. W terenach 001-U33 oraz 002-M/U33 zostanie wyłączona możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², podobnie jak to miało dotąd miejsce w terenach 003-

M/U31, 005-M/U31, 006-M/U31 i 007-M/U31. Ponadto w wyniku rozpatrzenia uwagi 4f) ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu 001-U33 zostanie zawężone do funkcji związanych z kompleksem naukowo-technologicznym. W związku z powyższym obiekty handlowe będą możliwe do realizacji w terenie 001-U33 wyłącznie w ramach kompleksu naukowo technologicznego.

Uwaga uwzględniona

Ad 5p) Teren na którym składający uwagę postuluje „stworzenie ogólnodostępnego obszaru zielonego o charakterze parkowym” stanowi własność Politechniki Gdańskiej. Ustalenie na nim funkcji ogólnodostępnej zieleni publicznej powodowałoby w konsekwencji konieczność jego wykupu przez miasto. Dostępność do terenów zieleni w rejonie Diabełkowa, a zwłaszcza ulic: Raciborskiego, Czubińskiego i Suwalskiej jest zdecydowanie większa niż w wielu innych obszarach miasta z racji bezpośredniego sąsiedztwa z obszarem leśnym. Dlatego też wymagająca znacznych nakładów organizacja parku w tym terenie - w sąsiedztwie terenu leśnego byłaby działaniem nieracjonalnym.

W związku z powyższym uwagę 5p) uznaje się za niezasadną.

Uwaga nieuwzględniona

Ad 6a) Składający uwagę nie precyzuje na którym z dwóch miejsc, gdzie plan dopuszcza realizację budynków o wysokości do 26m, postuluje wprowadzenie „terenów biologicznie czynnych lub parku”. Niemniej jednak w żadnym z obu miejsc nie stwierdzono występowania elementów środowiska przyrodniczego szczególnie cennych, ani wymagających ochrony w postaci ustalonej planem konieczności zagospodarowania zielenią. Dla każdego terenu inwestycyjnego plan ustala poziom minimalnego udziału terenów biologicznie czynnych – dla terenu 001-U33 jest to 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją, dla terenu 002-M/U32 – 40% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją. Poza tym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – możliwej do realizacji w terenie 002-M/U32 ustalono konieczność urządzenia rekreacyjnych zieleni przydomowych o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3m² na 1m² powierzchni użytkowej mieszkań.

W związku z powyższym uwagę 6a) uznaje się za niezasadną.

Uwaga nieuwzględniona

Ad 6b) W ramach opracowania ekofizjograficznego sporządzonego na potrzeby projektu planu przeprowadzona została ocena wartości przyrodniczych obszaru, w tym istniejącej zieleni. Nie wykazano na tym terenie istnienia szczególnie cennych zespołów zieleni ani pojedynczych okazów wartościowego drzewostanu, które wymagałyby ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym uwagę 6b) uznaje się za niezasadną.

Uwaga nieuwzględniona

Ad 6c) Realizacja zabudowy wielorodzinnej w obszarze planu jest możliwa przede wszystkim w terenie 002-M/U32 (poza tym jest możliwa w terenie 005-M/U31, gdzie plan dopuszcza wszystkie formy zabudowy mieszkaniowej). Przesłanką dla powyższego określenia wymaganej planem formy zabudowy mieszkaniowej w terenie 002-M/U32 jest sąsiedztwo osiedla mieszkaniowego po zachodniej stronie ul. Czubińskiego zabudowanego w zdecydowanej większości budynkami wielorodzinnymi. Topoklimat w terenie objętym granicami planu nie wykazuje cech wyjątkowych, a w szczególności jego charakter nie daje podstaw do formułowania tezy o konieczności ograniczenia wysokości nowych budynków do 4 kondygnacji. Ponadto sąsiedztwo otuliny TPK nie wywołuje automatycznie konieczności bardziej ekstensywnego kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na potok ruchu generowany przez nowe inwestycje ma wpływ powierzchnia zrealizowanych obiektów oraz ich funkcja. Powierzchnia obiektów, która może być zrealizowana w wybranym terenie zależy wprost od ustalonej w planie intensywności zabudowy. Ustalone w projekcie planu wielkości maksymalnych intensywności zabudowy (2,0 – dla terenu 001-U33 i 1,7 – dla terenu 002-M/U32) – zgodnie z prognozami komunikacyjnymi wykonanymi na potrzeby planu – nie spowodują generacji ruchu kołowego przekraczającego rezerwy przepustowości ul. Wileńskiej.

W związku z powyższym uwagę 6c) uznaje się za niezasadną.

Uwaga nieuwzględniona

Ad 6d) Różnica wysokości budynków i różny kształt dachów między zespołem zabudowy wielorodzinnej w terenie 002-M/U32, a zabudową mieszkaniową ekstensywną w terenie 003-M/U31 oraz w obszarze objętym miejscowym planem rejonu ul. Raciborskiego nr 1005, nie musi powodować „nieładu” – jak sugeruje składający uwagę. Plan zaleca realizację ulicy wewnętrznej wzdłuż północnej i zachodniej linii rozgraniczającej teren 002-M/U32, na przedłużeniu istniejącej ul. Czubińskiego. Ulica ta stanowić będzie postulowane „oddzielenie” zabudowy wielorodzinnej od jednorodzinnej. Plan nie zabrania także nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż tej drogi.

W związku z powyższym uwagę 6d) uznaje się za niezasadną.

Uwaga nieuwzględniona

Ad 6e) Twierdzenie, że w projekcie planu nie uwzględniono wymagań ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju oraz interesu publicznego, a główną intencją planu jest maksymalizacja opłaty planistycznej stanowiącej dochód gminy jest nieuzasadnione, o czym świadczy między innymi sposób rozpatrzenia uwag, które dotyczyły ustaleń urbanistycznych – architektonicznych, mających wpływ na ład przestrzenny i zapewnienie zrównoważonego rozwoju tego terenu. W związku z powyższym uwagę 6e) uznaje się za niezasadną.

Uwaga nieuwzględniona

W wyniku uwzględnienia części uwag do projektu planu wprowadzone zostały korekty. Następnie projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - w dniach od 29 listopada 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku. Dnia 04.12.2012 r. w siedzibie Biura Rozwoju Gdańska przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu oraz nad prognozą oddziaływania na środowisko sporządzoną do w/w projektu. W ustawowym terminie uwagi do projektu planu nie wpłynęły.

Plan sporządzony został zgodnie z procedurą wynikającą z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz.717) o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być uchwalony. Rozwiązania przedmiotowego planu są zgodne z polityką przestrzenną miasta Gdańska, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, uchwalonym uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007r.

Zespół autorski:

Generalny projektant: mgr inż. arch. Marek Piskorski
Kierownik zespołu: mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek,

Projektant prowadzący: mgr inż. arch. Jarosław Wincek, POIU nr G-247/2008

Zespół projektowy: mgr Małgorzata Antoń
mgr Jolanta Florczyk
mgr inż. Michał Kozłowski
mgr inż. Piotr Bąkiewicz