

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA GDAŃSKA**

z dnia ..... 2015 r.

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

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890), art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, poz. 1045, poz. 1890), w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 roku o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774)

**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 Osowa rejon ulic Junony i Heliosa w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 2146) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar około 0,35 ha ograniczony od północy ulicą Junony, od zachodu ulicą Heliosa, od południa i wschodu sąsiadujący z terenami zabudowy mieszkaniowej, jak na rysunku planu.

**§ 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 - tj. mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub 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) 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 zamykanym.
- 6) 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.
- 7) 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;
- 8) nośnik reklamy – zewnętrzne urządzenie lub powierzchnia, na którym jest eksponowana reklama lub informacja handlowa albo samo jest reklamą lub informacją handlową. Do nośników reklam nie wlicza się: nośników miejskich i przyrodniczych systemów informacji, tymczasowych nośników reklam (takich jak: reklamy remontowo - budowlane, reklamy okolicznościowe związane 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;
- 9) szyld – informacja wizualna o stałej treści, zawierająca nazwę lub/i informacje o prowadzonej działalności, umieszczona w miejscu wykonywania działalności;
- 10) słup ogłoszeniowo – reklamowy – szczególny rodzaj nośnika reklamy w formie walca lub graniastoslupa o średnicy lub szerokości od 1,2 m do 1,75 m i wysokości całkowitej nie przekraczającej 4,7 m;
- 11) powierzchnia ekspozycyjna - powierzchnia służąca eksponowaniu reklam, informacji handlowych lub wizualnych, której wielkość liczy się jako maksymalną możliwą powierzchnię jej rzutu na płaszczyznę pionową;

12) 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 ustalonych w niniejszym planie.

#### 1. Zabudowa mieszkaniowa:

1) **M22 zabudowa mieszkaniowa ekstensywna** domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwu mieszkaniowe;

#### 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 najwyższej 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 usługowa:

1) **U33 zabudowa usługowa** komercyjna i publiczna:

a) z wyłączeniem:

– stacji paliw,

– warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,

– stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,

b) dopuszcza się:

- parkingi i garaże dla samochodów osobowych,

- salony samochodowe (z serwisem),

- małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- budynki zamieszkania zbiorowego,

- mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

#### 4. Zabudowa mieszana mieszkaniowo - usługowa:

1) **M/U31 zabudowa mieszkaniowo-usługowa.**

W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową.

#### 5. Komunikacja:

1) **KDW drogi wewnętrzne.**

#### § 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.
3. Cały obszar planu położony jest w otoczeniu lotniska oraz powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczanych na dachach.

#### § 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 strefa nieograniczonego parkowania	obszar całego miasta
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.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	min. 1,2	min. 0,8
3a	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej,	5 uczestników	min. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	min. 0,1
3b	Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	10 łóżek	min. 0,9 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 0,1
4.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	min. 32	min. 20
5.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 5	min. 1
6.	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
7.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	min. 0,5	min. 3 szkoły podstawowe min. 5 gimnazja
8.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	min. 1,0	min. 6
9.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	min. 3	min. 3

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, 6, 7:

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

- 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 (budynków) 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.

### 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, z zastrzeżeniem pkt 7. 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.

Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki.

### 1. Regulacje planu w zakresie estetyki nie dotyczą:

- 1) budynków wpisanych do rejestru zabytków;
- 2) budynków znajdujących się na terenach wpisanych do rejestru zabytków;
- 3) wolnostojących budynków usługowych;
- 4) budynków użyteczności publicznej;
- 5) budynków produkcyjnych i magazynowych;
- 6) budynków technicznych;
- 7) budowli i obiektów inżynierskich;
- 8) sztuki na elewacjach [np. murale, sgraffito, malatura, itp.];
- 9) ogrodzeń wynikających z wymogów technologicznych, bezpieczeństwa i przepisów odrębnych;
- 10) ogrodzeń wpisanych do rejestru zabytków;
- 11) ogrodzeń znajdujących się na terenach wpisanych do rejestru zabytków;
- 12) ogrodzeń placów budowy.

### 2. Regulacje planu w zakresie kolorystyki elewacji i kolorystyki dachów.

- 1) Dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących o adresie).
- 2) Należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem pkt. 5.
- 3) Dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z historycznym, pierwotnym lub nowym projektem

elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem pkt. 5 i pkt. 6.

- 4) Należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem pkt. 5.
  - 5) Dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach w obrębie jednego budynku dopuszcza się inny niż w pozostałej części budynku kolor i formę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem jednolitej wielkości, podziałów i koloru we wszystkich lokalach usługowych usytuowanych na parterze.
  - 6) Dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę.
  - 7) Należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku.
3. Regulacje planu w zakresie ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych: zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.

### § 8.

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

### § 9.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **001 – M/U31** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2146

1. **Numer terenu:** 001.
2. **Powierzchnia terenu:** 0,16 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową, o której mowa w § 3 ust.1 i usługową, o której mowa w § 3 ust.3; usługi dopuszcza się jedynie mieszczące się w lokalach do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej za wyjątkiem usług oświaty – szkoła, dla których dopuszcza się powierzchnię użytkową powyżej 100 m<sup>2</sup>.
4. **Funkcje wyłączone:** nie ustala się.
5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.
6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - 1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 7;
  - 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
  - 3) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
  - 4) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały;
  - 5) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu; jej elementy naziemne i nadziemne należy realizować w sposób

zamaskowany, (przykładowo: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie latarni, słupów ogłoszeniowych, małej architektury, itp.).

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w linii rozgraniczającej terenu od strony ulicy Junony oraz 4 m od strony linii rozgraniczającej ulicy Heliosa, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: nie ustala się
  - b) maksymalna: 35%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0;
  - b) maksymalna: 0,9 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) minimalna: nie ustala się;
  - b) maksymalna: 12 m w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z zastrzeżeniem pkt 6a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
  - a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku 163 m n.p.m;
  - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 uchwały;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa;
- 8) kształt dachu: stromy.

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

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

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

- 1) dostępność drogowa:
  - a) dla przeznaczenia pod usługi oświaty - od ulicy Heliosa (poza granicami planu);
  - b) dla pozostałego przeznaczenia: od projektowanej drogi wewnętrznej 003 - KDW, od ulicy Heliosa (poza granicami planu);
- 2) parkingi: dla samochodów osobowych i 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:** obowiązuje poziom hałasu w środowisku 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:**
- 1) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,4;
  - 2) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych przyległych do ulicy Junony.
- 18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**
- 1) zaleca się wprowadzenie pasa zieleni wzdłuż południowej i wschodniej granicy terenu o gatunkach zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
  - 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie oraz gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
  - 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
  - 4) dodatkowe miejsca postojowe dla rodziców dowożących dzieci do szkoły przewiduje się w zatokach postojowych wzdłuż ulicy Junony (poza granicami planu).

## **§ 10.**

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **002 – M22** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2146

**1. Numer terenu:** 002.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,09 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M22 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 ład przestrzennego:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 7;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 3) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
- 4) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały;
- 5) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu; jej elementy naziemne i nadziemne należy realizować w sposób zamaskowany, (przykładowo: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie latarni, słupów ogłoszeniowych, małej architektury, itp.).

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne 4 m od strony linii rozgraniczającej ulicy Heliosa, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: nie ustala się,
  - b) maksymalna: 35%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0;
  - b) maksymalna: 0,9 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) minimalna: nie ustala się;
  - b) maksymalna: 12 m w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z zastrzeżeniem pkt 6a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
  - a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku 163 m n.p.m;
  - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 uchwały;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa;
- 8) kształt dachu: stromy.

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

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

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

- 1) dostępność drogowa: od projektowanej drogi wewnętrznej 003 - KDW, od ulicy Heliosa (poza granicami planu);
- 2) parkingi: dla samochodów osobowych i 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: 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:**

- 1) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,4.**

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

- 1) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów o gatunkach zgodnych z lokalnymi z warunkami siedliskowymi;

- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie oraz gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

## § 11.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **003 - KDW** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2146

- 1. Numer terenu:** 003.
- 2. Powierzchnia terenu:** 0,10 ha.
- 3. Klasa i nazwa ulicy:** KDW teren drogi wewnętrznej.
- 4. Parametry i wyposażenie:**
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10,0 m do 20,0 m;
  - 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z zastrzeżeniem ust.13;
  - 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
  - 4) wyposażenie minimalne: chodnik, plac do zawracania, z zastrzeżeniem ust. 13.
- 5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Heliosa (poza granicami planu).
- 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
- 7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:** stosuje się zasady ogólne.
- 8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.
- 9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
- 10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.
- 11. Stawka procentowa:** 30%.
- 12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
  - 1) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się przekrój ulicy bez wyodrębnionej jezdni i chodników.
- 14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

## § 12.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna - rysunek planu Osowa rejon ulic Junony i Heliosa w mieście Gdańsku 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);

### **§ 13.**

Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, Osowa – rejon ulic Jutrzenki i Wodnika w mieście Gdańsku uchwała nr XXIX/805/08 z 30.10.2008r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 9, poz. 259 z dnia 22.01.2009r.);

### **§ 14.**

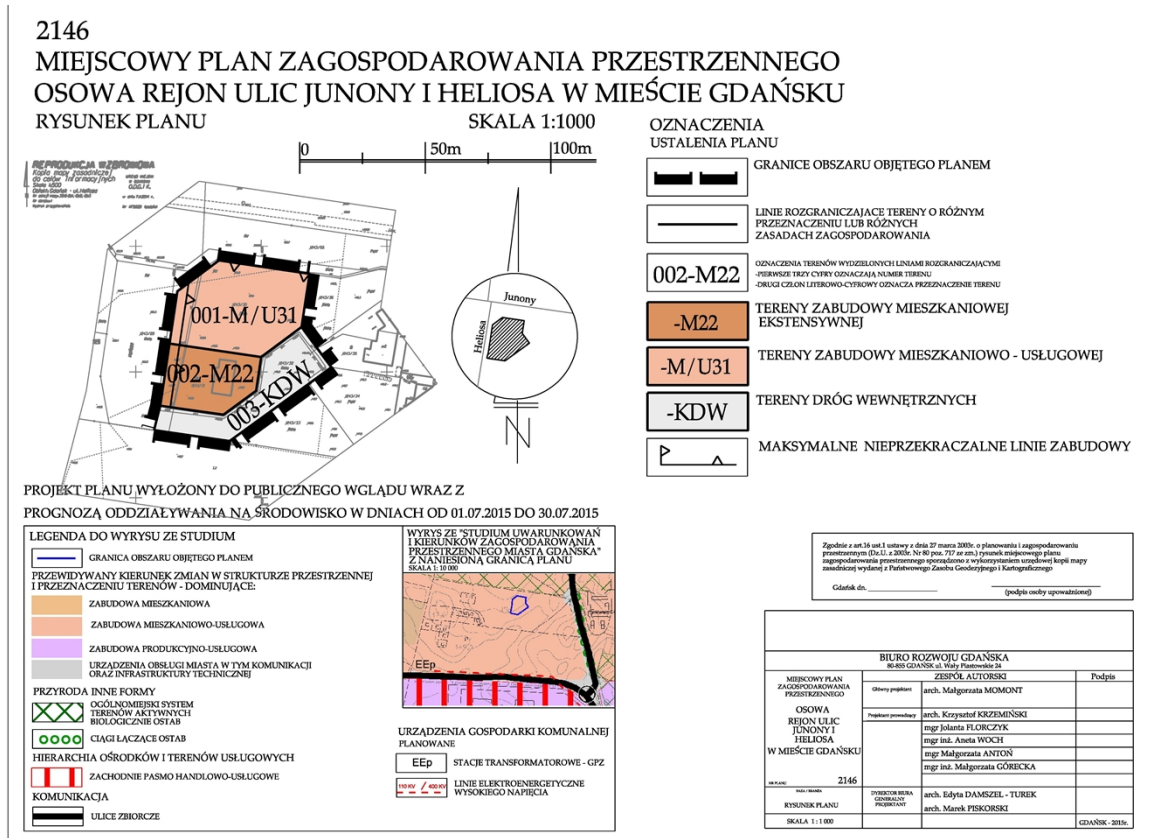
Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady  
Miasta Gdańska

**Bogdan Oleszek**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .....  
 Rady Miasta Gdańska  
 z dnia ..... 2016 r.

## RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Gdańska

z dnia ..... 2016 r.

## **ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osowa rejon ulic Junony i Heliosa w mieście Gdańsku wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 1 lipca 2015 roku do 30 lipca 2015 roku. W ustawowym terminie uwagi do projektu planu wnieśli:

I. W trzech pismach z dnia 21.07.2015 (data wpływu do BRG 27.07.2015), 22.07.2015 (data wpływu do BRG 27.07.2015) i 11.08.2015 (data wpływu do BRG 13.08.2015):

*Państwo: Renata Taczalska zamieszkała w Gdańsku, Paweł Taczalski zamieszkały w Gdańsku, Maria Borys-Halulko zamieszkała w Gdańsku, Tomasz Halulko zamieszkały w Gdańsku, Agnieszka Borys zamieszkała w Gdańsku, Sylwia Sawaryn zamieszkała w Gdańsku, Marcin Sawaryn zamieszkały w Gdańsku,*

II. W piśmie z 02.07.2015 (data wpływu do BRG 13.08.2015) podpisanym przez 222 osoby bez podania miejsca zamieszkania:

*Państwo: Nadolska Ewa, Nadolski Michał, Karlsson Magdalena, Biwuk Aleksandra, Należyty Agata, Należyty Dawid, Langoski Paweł, Zakrzewski Franciszek, Zakrzewska Bernadeta, Ludwichowski Piotr, Ludwichowski Paweł, Żbikowski Grzegorz, Kaszubowski Bronisław, Chojnacki Zygmunt, Hryniewicz Elżbieta, Hinc Dominika, Ulatowska Mirosława, (nazwisko nieczytelne) Bogusław, Szwed Piotr, Wódkiewicz Wiesław, Brzoskowska Irena, Brzoskowski Henryk, (nazwisko nieczytelne) L., Janowiak Michał, Junker Paweł, Sokam Jarosław, (nazwisko nieczytelne) Małgorzata, Progowska Weronika, Jaroszevska –Góral Bożena, Kobialewicz Jarosław, Kujach Jan, Chilijka Danuta, Szytygar Jolanta, Benderska Grażyna, Borys Elżbieta, Borys – Halulko Maria, Juszczyk Weronika, Halulko Tomasz, Pardo – Pucisz Iwona, Barabasz Sławomir, Barabasz Paweł, Szymkiewicz Maria, Trocka Anna, Myszka – Barabasz Martha, Barabasz Paweł, Taczalska Renata, Taczalski Paweł, Chojnacki Danian, Burzyńska Janina, Nowicki Krzysztof, Bonisławski Tadeusz, Komorowski Piotr Paweł, Pawikowski Ryszard, Żółtowski Rafał Adrian, Hinc Joanna, Sawicz Leszek, Gokaniewska Klaudia, Pogonowska Danuta, Chojnacka Grażyna, Czajkowska Krystyna, Kulyta Sylwia, Jabłoński Mariusz, (nazwisko nieczytelne) Łukasz, Waśniewski Z, Bryła Barbara, Żynda Gabriel, Wentkowski Marek, Tołwiński Zbigniew, Dękwicz Barbara, Janowiak Grażyna, Janowiak Krzysztof, Janowiak Mariusz, Hering Kazimierz, Skoczeń Lucyna, Kucharczyk Dorota, Matelska Anna, Grabowska Ewa, Remanowska Agnieszka, Fiuczek Aldona, Tęcza Justyna, Płodka Michał, Sawicz Leszek, Piotrkowski Stanisław, (nazwisko nieczytelne) Zenon, Sawaryn Elżbieta, Matoska Iwona, Omieljańczyk Mariusz, Wadkiewicz Monika, Czeszek Jarosław, Zimnoch (brak imienia), Rosolli Ewa, Ostachowska Ilia, Niechciał Jadwiga, Niechciał Andrzej, Bastan Marek, (nazwisko nieczytelne) Grzegorz, (nazwisko nieczytelne) Patryk, Knobloch Joanna, Wierzbowska Joanna, Wierzbowski Krzysztof, Gronan Lech, Szymańska Agnieszka, Krajewski (imię nieczytelne), Ambrzykowska Daria, Ambrzykowski Krzysztof, Augustyn Lucyna,*

*Matrowski Paweł, Zieliński Maciej, Giżowski Wojciech, Gutoski Artur, Bagiński Grzegorz, Bądkowska – Bagińska Kamila, Langer Paulina, Burczyńska Karolina, Langer Krzysztof, Bagiński Wojciech, Strąkowska Kinga, Kutek Aleksandra, (nazwisko nieczytelne) Paulina, Marcherka Monika, Nadolska Magdalena, Hinc Katarzyna, Załęska Małgorzata, Zglenicka Monika, Augustyn Marta, Głombiowska Karolina, Mianecka Kamila, Filipiska Adriana, Koch Izabela, Balcerzak Grażyna, Napierała Paulina, (nazwisko nieczytelne) Rafał, Kulpa Katarzyna, Biernacka Justyna, Biernacki Dariusz, Koprowska Ewa, Zdyb Marek, Kamińska Ewa, Kuszyńska Anna, (nazwisko nieczytelne) Andrzej, Szuszkiewicz Adam, (nazwisko i imię nieczytelne), Nowacka – Reiwer Anna, Radtke Jerzy, Nasarzewska Irena, Zaręba Ewelina, Szopiński (imię nieczytelne), Chojnacki Tadeusz Zbigniew, Leszczuk Krystyna, Kozakiewicz Jarosław, Plata Lucyna, Kukwa Anna, Loll Marek, Czarnecki Maciej, Szapor Anna, Szapor Wojciech, Zakrzewska Honorata, Skoczek Anna, Liczbik Ilona, Liczbik Wiesław, Liczbik Oskar, Paskowska Paulina, Rydzewski Piotr, Filipek Aleksandra, Agnieszka Malinowska, Augustyn Arkadiusz, Ubańska – Babł Magdalena, Babł Włodzimierz, Aniszewska Teresa, Wilkowska Karolina, Kiegluk Maria, Kostrowski Marcin, Szerszyńska Alina, Wilkowska Justyna, Szymaniak – Fiuk Anna, Fiuk Agnieszka, Gostkowska Natalia, Sobczyk Barbara, Beszke Izabela, Beszke Sebastian, Ostachowska Ewa, Pirzgalski Tomasz, Ostachowski Łukasz, Pierzgalska Maria, Pierzgalski Tadeusz, Ostachowska Sabina, Szczypior Danuta, Bieszke Grażyna, Tuszyński Maciej, Bieszke Monika, Bieszke Maciej, Kłosowski Piotr, Rytlewski Wojciech, Bieszke Jerzy, Szymkiewicz Adam, Kierzkowski Szymon, Wieczorek – Rytlewska Justyna, Skileńska – Wieczorek Barbara, Wieczorek – Kłosowska Dorota, Krawczyk Jarosław, Łaszcz Paweł, Roguska – Łaszcz Małgorzata, (nazwisko nieczytelne) Adam, Kowalczyk Dorota, Kowalczyk Jan, Kowalczyk (imię nieczytelne), Nowik – Kraszyl Urszula, Wieczorek Stefan, Stanczewski Maciej, (nazwisko nieczytelne) Jarosław, Zbytńiewska Katarzyna, Bagiński Krzysztof, Bagińska Elżbieta, Nowak – Peczek Anna, Peczek Michał, Kroszel Dominika, Walaszczyk Mariusz, Walaszczyk Daniel, Walaszczyk Maria, Wandke Robert, Wandtke Małgorzata, Sawaryn Sylwia,*

**I. 1. Państwo: Renata Taczalska, Paweł Taczalski, Maria Borys - Halulko, Tomasz Halulko, Agnieszka Borys, Sylwia Sawaryn, Marcin Sawaryn w piśmie z 21.07.2015 roku wnieśli uwagi:**

**I. 1.1** *Zmiana obowiązującego m.p.z.p. w celu realizacji prywatnej inwestycji oświatowej bezsprzecznie wpływa na prawo własności i prawa podstawowe, w tym w zakresie bezpieczeństwa składających uwagi. W uwadze nie zgadzają się na zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bez gwarancji realizacji infrastruktury, przed dniem oddania do użytku jednostki oświatowej. Zmiana planu przy obecnej infrastrukturze łamie prawa składających uwagi, a przede wszystkim stwarza zagrożenie utraty zdrowia i życia dla mieszkańców okolicznych działek, dzieci i rodziców dzieci dojeżdżających do szkoły, a także uczestników ruchu drogowego ulic Junony i Heliosa. Inwestycja ta będzie powodować znaczące utrudnienia w ruchu drogowym, a nawet paraliż w godzinach szczytu na ulicy mającej być drogą dojazdu komunikacji miejskiej do kolei metropolitalnej, przy przewidywanym znacznym wzroście natężenia ruchu na ulicy Junony.*

#### **Uwaga nieuwzględniona**

**AD. I.1.1** *Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: System planowania, regulowany ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku nie przewiduje powiązania planów miejscowych z terminem realizacji planowanej inwestycji. Plany miejscowe nie posiadają terminu ważności, a zaplanowane w nich przeznaczenie terenu jest realizowane sukcesywnie w zależności od woli*



i możliwości inwestycyjnych właściciela terenu. Zarówno ulica Junony jak i ulica Heliosa zgodnie z ustaleniami planów miejscowych są ulicami publicznymi o przekroju jedna jezdni dwa pasy ruchu wyposażonymi (minimum) w chodniki, ścieżkę rowerową, a w przypadku ulicy Junony również w zatoki autobusowe. W zapisach planu ustalono zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla poszczególnych terenów inwestycyjnych oraz rezerwy i zasady realizacji komunikacji drogowej (dróg publicznych) z niezbędną infrastrukturą, która będzie obsługiwać realizowane inwestycje usługowe jak i mieszkaniowe realizowane w tej części Osowej. W ustaleniach obowiązujących dokumentów planistycznych szerokość pasa rezerwowanego pod ulicę Junony umożliwia realizację zatok postojowych wzdłuż ulicy Junony, które będą mogły być wykorzystane przez rodziców dowożących dzieci do szkoły, tą możliwość potwierdził zarządca drogi (ZDiZ). Wnioskodawcy - właściciele działki, na której ma być realizowana szkoła deklarują takie urządzenie sąsiedztwa szkoły, aby była możliwość parkowania i dojazd samochodów w rejon planowanej placówki, inwestor wskazał, że możliwość dogodnego dojścia i dojazdu do szkoły jest kryterium wyboru placówki przez rodziców, co czyni ją warunkiem niezbędnym inwestycji. Istniejąca ulica Junony jest obecnie urządzona jako tymczasowa ulica z jednostronnym chodnikiem i jezdnią ułożoną z płyt typu „jumbo”. Rozwiązanie takie ma charakter tymczasowy i ma umożliwić poprowadzenie komunikacji zbiorowej w związku z realizacją PKM. Droga ta jako droga publiczna będzie utrzymana przez miasto. Takie rozwiązanie, choć tymczasowe, stwarza jednak możliwość dogodnego dojścia i dojazdu do planowanej placówki oświatowej. Realizacja tak niedużej inwestycji, jaką jest budowa 6 oddziałowej szkoły, nie pozwoli na usunięcie wszystkich braków w infrastrukturze zarówno drogowej, jak technicznej w tej części Osowej, jednak przyszła szkoła powstanie w rejonie, w którym sukcesywnie ta infrastruktura jest realizowana, a zrealizowana ulica Junony z chodnikiem pozwala w chwili obecnej na bezpieczny dojazd i dojście do planowanego obiektu bez narażenia na utratę zdrowia i życia. Ulica Junony posiada znaczne rezerwy przepustowości, zwłaszcza w układzie docelowym po pełnym wyposażeniu pasa drogowego w niezbędne elementy, będzie stanowić typową ulicę miejską, po której wszyscy uczestnicy ruchu będą się poruszać w sposób bezpieczny. Nieduża skala inwestycji nie stanowi zagrożenia bezpieczeństwa komunikacyjnego okolicznych mieszkańców. Podobnie jak funkcjonujące już w kwartale zabudowy ulic: Wodnika, Junony i Heliosa przedszkole (obiekt o zbliżonych uwarunkowaniach i skali oddziaływania na otoczenie) nie jest powodem wypadków komunikacyjnych w tym rejonie miasta. Zgodnie z art. 140 kodeksu cywilnego właściciel może korzystać z rzeczy w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego. Do takich ustaw należy m.in. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalając przeznaczenie terenu w ramach przysługującego gminie władztwa planistycznego, gmina nie narusza konstytucyjnie chronionego prawa własności. Rada gminy nie ma obowiązku uwzględnienia uwagi do projektu m.p.z.p. nawet, gdy zostaje naruszony interes prawny lub uprawnienie wnoszącego uwagę, w przypadku, gdy dzieje się to w zgodzie z obowiązującym prawem, w granicach przysługującego gminie - na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - władztwa planistycznego, w ramach którego rada gminy ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów położonych na obszarze gminy. W takiej sytuacji rada gminy działa w ramach przysługującego jej uznania. Powstanie nowej szkoły może kolidować z interesem właścicieli gruntów przyległych, jednak patrząc na szerszy interes społeczny powstanie nowej szkoły jest korzystne ze względu na całą społeczność Osowej. Inwestycja, jaką jest prywatna szkoła podstawowa, będzie stanowić rozszerzenie oferty z zakresu edukacji w tym rejonie – w sąsiedztwie funkcjonuje prywatne przedszkole, w niedalekim sąsiedztwie po drugiej stronie ulicy Wodnika publiczne gimnazjum. Teren

posiada dostęp do drogi publicznej i mediów, wielkość działki ok. 1400 m<sup>2</sup> pozwala na wybudowanie małej szkoły, jednak bez zaplecza sportowo-rekreacyjnego (inwestor zamierza wykorzystywać obiekty gimnazjalne, na co dyrekcja gimnazjum wyraziła zgodę). Dzielnica Osowa jest dzielnicą rozwijającą się i powstanie nowej jednostki oświatowej wpłynie korzystnie na możliwość zaspokojenia potrzeb w zakresie edukacji jej mieszkańców. W chwili obecnej w dzielnicy Osowa funkcjonują dwie placówki oświatowe – szkoły podstawowe: publiczna szkoła podstawowa nr 81 posiadająca 55 oddziałów i placówka prywatna 12 oddziałowa przy ul. Nowy Świat. Na etapie opiniowania projektu planu miejscowego Rada Dzielnicy Osowa wyraziła swoje pozytywne stanowisko, uznając za korzystne zlokalizowanie nowej placówki oświatowej w tej części Osowej. Swoje poparcie dla inwestycji wyraziła też grupa mieszkańców Osowej (109 osób) deklarujących zamiar korzystania z usług przyszłej szkoły.

**I. 1.2** *Oczekują podpisania przez inwestora zobowiązania gwarantującego:*

**I. 1.2.a** *Zapewnienie infrastruktury technicznej w granicach działki w postaci budowy utwardzonych miejsc parkingowych na działce 1243/30 w ilości nie mniejszej niż 9 miejsc parkingowych, czyli 1,5 miejsca na oddział. Pisemne zobowiązanie mające swoje odzwierciedlenie w pozwoleniu na budowę oraz miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.*

**Uwaga nieuwzględniona**

**AD. I.1.2.a** Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: Ustalona w zapisach planu miejscowego Osowa rejon ulic Heliosa i Junony w mieście Gdańsku ilość miejsc postojowych jest określona zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska uchwalonym uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 roku. Jest to ilość minimalna, ustalona jako wskaźnik obliczania miejsc postojowych dla samochodów osobowych (dla strefy „c” obszaru zabudowy miejskiej, strefy nieograniczonego parkowania) przyjęty jako minimum 0,5 na 1 pomieszczenie do nauki. Zwiększenie minimalnego wskaźnika z 0,5 do 1,5 na 1 pomieszczenie do nauki byłoby niezgodne z zapisami ww. Studium, z którego zapisami plan miejscowy musi być spójny. Natomiast przyjęte wskaźniki określają minimalną ilość miejsc postojowych, więc umożliwią inwestorowi realizację większej ich liczby.

**I. 1.2.b** *Zapewnienie bezpiecznego oświetlonego przejścia pieszych dzieci oraz rodziców dzieci uczęszczających do planowanej jednostki oświatowej oraz pieszych zamieszkujących nieruchomości sąsiednie. Realizację chodnika oraz oświetlenia, od granicy działki 1243/32, wzdłuż ulicy Heliosa do ulicy Junony w celu realizacji powyższego oczekują podpisania umowy pomiędzy inwestorem, a zarządcą dróg Heliosa i Junony.*

**Uwaga nieuwzględniona.**

**AD. I.1.2.b** Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż nie odnosi się do zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osowa rejon ulic Junony i Heliosa w mieście Gdańsku. Ulica Heliosa i ulica Junony są objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Osowa Rejon ulic Jutrzenki i Wodnika (uchwała Nr XXIX/805/08 Rady Miasta Gdańska z dnia 30.10.2008 roku. Dz.Urz.Woj. Pom. Nr 9 z 22.01.2009 roku poz. 259) i znajdują się poza granicami procedowanego planu. Zapisy ww. obowiązującego planu miejscowego przewidują, iż obie ulice są wyposażone w minimum w obustronne chodniki, ścieżkę rowerową, a ulica Junony w zatoki autobusowe. Obecnie ulica Junony jest zrealizowana w formie tymczasowej z płyt betonowych typu „jumbo” z chodnikiem od strony południowej, ulica Heliosa jest drogą

gruntową. Treści poruszone w uwadze nie są przedmiotem ustaleń procedowanego planu miejscowego.

**I. 1.2.c** *Podpisanie stosownego porozumienia z zarządcą drogi na budowę przez inwestora miejsc parkingowych np. w ramach wyznaczonych zatok w pasie drogowym ulic Heliosa (wylącznie do wysokości działki 1243/30) oraz Junony, a także do utrzymania tych miejsc. Budowa miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 25 miejsc. Zobowiązanie realizacji powyższych inwestycji w infrastrukturę techniczną i drogową przed dniem przekazania do użytkowania obiektu – jednostki oświatowej pod rygorem dobrowolnej egzekucji powziętych zobowiązań oraz odmowy udzielenia pozwolenia na użytkowanie obiektu. Forma umowy (umów) inwestora z zarządcą dróg powinna być sporządzona i zgodna z zarządzeniem nr 1693/08 (lub odpowiednim, obowiązującym na dzień sporządzenia umowy) Prezydenta Miasta Gdańska w sprawie określenia zasad oraz trybu przygotowania i obsługi umów, o których mowa w art. 16 ustawy o drogach publicznych na budowę lub przebudowę dróg publicznych przez inwestorów inwestycji drogowych. Powyższe zobowiązania pisemne winny się odnosić do obecnych właścicieli działki 1243/30, a także przyszłych właścicieli/ inwestorów niezależnie od zmiany formy prawnej oraz organizacyjnej inwestora.*

**Uwaga nieuwzględniona.**

**AD. I.1.2c** Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż nie odnosi się do zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osowa rejon ulic Junony i Heliosa w mieście Gdańsku. Porozumienie, o którego podpisanie wnoszą składający uwagi nie jest elementem prowadzonej procedury planistycznej, a odrębną umową cywilno – prawną, której treść i zakres będzie wypracowany przez strony podpisujące umowę. Podpisanie umowy zgodnie z zarządzeniem nr 1693/08 i tryb jej przygotowania dotyczy etapu uzyskania pozwolenia na budowę, a nie etapu sporządzenia planu miejscowego, nie ma więc możliwości umieszczenia w treści planu zapisów warunkujących uchwalenie planu lub powstanie zagospodarowania ustalonego przez plan od podpisania ww. umowy. Treści poruszone w uwadze nie są przedmiotem ustaleń procedowanego planu miejscowego.

**I. 1.2.d** *Zobowiązaniu do realizacji inwestycji w postaci budowy jednostki oświatowej - szkoły w wielkości/ zakresie nie większym niż wskazany w złożonym przez inwestora wniosku o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26.06.2012r. tj. szkoła podstawowa 6 - oddziałowa o klasach wielkości grup przedszkolnych 12-18 dzieci. Wpisanie powyższych zobowiązań co do wielkości inwestycji polegającej na budowie jednostki oświatowej, infrastruktury technicznej oraz drogowej do pozwolenia na budowę.*

**Uwaga nieuwzględniona**

**AD. I.1.2.d** Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: zmiana zapisów planu miejscowego nie ingeruje w parametry urbanistyczne (wysokość budynku, powierzchnię zabudowy, intensywność zabudowy i powierzchnię biologicznie czynną) ustalone zgodnie z planem obowiązującym dla tego terenu z roku 2008. Natomiast zmiana zapisów planu rozszerza zakres funkcji usługowych pozwalając na zrealizowanie obiektu oświatowego powyżej 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. W zapisach planu nie ustala się liczebności i ilości oddziałów, nie są to kwestie, regulowane planem miejscowym, którego zakres określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz.U.Nr 164, poz. 1587). Plan określa przeznaczenie terenu i formę jego zagospodarowania, nie ingeruje w liczebność prowadzonych klas w ramach zrealizowanego obiektu. Ilość oddziałów będzie wymuszona wielkością samego obiektu i wielkością działki, na której

ma być on zrealizowany, wielkość powierzchni użytkowej, jaka powstanie po realizacji obiektu, przełoży się na ilość klas i ilość dzieci, które będą mogły korzystać z tego obiektu. Dopuszczone parametry zabudowy nie są większe, niż ustalone dla terenów sąsiadujących przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną. Plan nie reguluje zatem ilości i liczebności klas, zapisanie tych ograniczeń ingerowałoby w swobodę prowadzenia działalności gospodarczej podmiotu, który będzie prowadził szkołę.

**I. 1.2.e** *Podpisanie uchwały zezwalającej na ograniczenie w dostępie do działki 1243/32 osób trzecich (pojazdów mechanicznych) poprzez montaż stosownego urządzenia, np. szlabanu oraz poniesieniu kosztów zakupu urządzenia oraz utrzymania w wysokości odpowiadającej równemu udziałowi stosunku do współwłaścicieli działki 1243/32 partycypujących w ww. kosztach.*

**Uwaga nieuwzględniona.**

**AD. I.1.2.e** Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż nie odnosi się do zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osowa rejon ulic Junony i Heliosa w mieście Gdańsku. Plan miejscowy nie reguluje kwestii organizacji ruchu, ustala jedynie przeznaczenie terenu na określoną funkcję, w tym przypadku pod ulicę wewnętrzną. Droga wewnętrzna (działka 1243/32) jest ulicą prywatną i kwestie urządzenia, utrzymania jak i warunków funkcjonowania drogi będą zależne od decyzji współwłaścicieli drogi. Realizacja szlabanu zależna jest zatem w tym przypadku jedynie od decyzji wszystkich współwłaścicieli drogi i nie jest to kwestia regulowana ustaleniami planu. Treści poruszone w uwadze nie są przedmiotem ustaleń procedowanego planu miejscowego.

**I. 1.2.f** *Postulat przesunięcia zatwierdzenia Uchwały Rady Miasta w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osowa rejon ulic Junony i Heliosa w mieście Gdańsku oraz zawieszenie projektu planu do czasu podpisania stosownych zobowiązań.*

**Uwaga nieuwzględniona.**

**AD. I.1.2.f** Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: Uwaga nie odnosi się do zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osowa rejon ulic Junony i Heliosa w mieście Gdańsku. Uwaga jest zatem bezprzedmiotowa, gdyż nie kwestionuje ustaleń planu.

**I. 1.3** *Oczekują utrzymania zapisów projektu planu odnośnie działki 1243/32, w tym wyłączenia możliwości korzystania ze wskazanej działki w przypadku realizacji funkcji oświatowej.*

**Uwaga nieuwzględniona.**

**AD. I.1.3** Uwaga jest bezprzedmiotowa. Wyłożony do publicznego wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osowa rejon ulic Junony i Heliosa w swoich zapisach w § 9 ust. 9 (zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej) w pkt 1 ustala zasady dostępności drogowej dla przeznaczenia pod usługi oświaty – od ulicy Heliosa (poza granicami planu), dla pozostałego przeznaczenia dostępność drogowa ustalona jest od projektowanej drogi wewnętrznej 003-KDW (działka 1243/32) i od ulicy Heliosa (poza granicami planu). Zapisy te są zatem zgodne z oczekiwaniami wyrażonymi w uwadze i projekt planu z takimi zapisami był przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu. Uwaga jest zatem bezprzedmiotowa, gdyż nie kwestionuje ustaleń planu.

**I. 2. Państwo: Renata Taczalska, Paweł Taczalski, Maria Borys-Halulko, Tomasz Halulko, Agnieszka Borys, Sylwia Sawaryn, Marcin Sawaryn w piśmie z 22.07.2015 roku wnieśli uwagi:**

**I. 2.1.** *Wydłużenie czasu procedowania projektu planu oraz jego zawieszenie do czasu zawarcia porozumienia w zakresie realizacji inwestycji, w tym w szczególności realizacji infrastruktury drogowej, pomiędzy inwestorem/ współwłaścicielami działek objętych ww. planem, z uwzględnieniem czynnika społecznego w postaci negatywnych głosów co do planowania zmian w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego (petycji mieszkańców Gdańska. Prowadzenie procedury w okresie wakacyjnym wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu od 01.07.2015 do 30.07.2015 roku – dyskusja publiczna 13.07.2015 roku utrudnia bezpośrednio zainteresowanym stronom oraz mieszkańcom Osowy zapoznanie się z projektem planu oraz wyrażenie stanowiska co do proponowanych zmian.*

#### **Uwaga nieuwzględniona**

**AD. I.2.1** Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: projekt planu jest sporządzany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku, kolejne etapy procedury sporządzania planu miejscowego czasu jego wyłożenia i okresu składania uwag reguluje art. 17 ww. ustawy. Nie ma więc możliwości zmiany długości okresu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz długości terminu składania uwag podczas trwania wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Projekt może być jedynie ponownie wyłożony do publicznego wglądu, jeżeli istnieją do tego przesłanki, nastąpią zmiany w projekcie. W okresie 30 dni w miesiącu lipcu można było się zapoznać z treścią projektu, który był dostępny w siedzibie Biura Rozwoju Gdańska (wersja papierowa) jak i na stronach internetowych Biura (w formie elektronicznej). Złożone uwagi do projektu planu świadczą o tym, iż osoby zainteresowane zapisami planu miały możliwość zapoznania się z jego treścią i złożenia stosownych uwag. Uwagi można było składać w okresie 44 dni (okres 30 dni wyłożenia planu i 14 dni po wyłożeniu). Harmonogram prac nad planami miejscowymi obejmuje wiele następujących po sobie etapów, które są od siebie zależne, więc wstrzymanie prac nad planem na 2 miesiące w okresie letnim powodowałoby znaczące utrudnienia w pracy biura projektowego. Prezydent jako organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może zawiesić procedowanie planu miejscowego na etapie przed wyłożeniem do publicznego wglądu lub po etapie składania uwag i ich rozpatrzeniu. W związku z powyższym istnieje możliwość wstrzymania dalszego procedowania planu w celu wypracowania porozumienia pomiędzy inwestorem szkoły a zarządcą drogi.

**I. 2.2.** *Planowane zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla prywatnej inwestycji oświatowej, spowodują olbrzymie ryzyko, że wymagana infrastruktura dla zapewnienia bezpieczeństwa w postaci przebudowy skrzyżowania z uwzględnieniem przygotowania do wzmożonego ruchu samochodów, odpowiedniej ilości miejsc postojowych, oświetlenia ulic (ul. Junony i Heliosa), bezpiecznej drogi dla ruchu pieszego (ul. Heliosa) nie zostanie zrealizowana przed powstaniem inwestycji, a pozostanie tylko w formie planu, budzą sprzeciw i kontrowersje nie tylko wśród osób bezpośrednio graniczących z obszarem objętym zmianą planu, ale także bliższego sąsiedztwa oraz mieszkańców Osowy, Gdańska.*

#### **Uwaga nieuwzględniona**

**AD. I.2.2** Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się jak w pkt Ad.I. 1.1

**I. 3. Państwo: Renata Taczalska, Paweł Taczalski, Maria Borys-Halulko, Tomasz Halulko, Agnieszka Borys, Sylwia Sawaryn, Marcin Sawaryn w piśmie z 11.08.2015 roku uwagi:**

**I. 3.1.** *Inwestor dokonał zakupu działki 1243/30 z zamiarem budowy jednostki oświatowej, znając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz wiedząc, że planowana inwestycja jest niezgodna z obowiązującym planem. Zmiana planu ma na celu realizację inwestycji komercyjnej, w ramach prowadzonej zarobkowej działalności gospodarczej. Celem działania inwestora nie jest działalność non profit, zaspokojenie potrzeb publicznych, tylko działalność zarobkowa. Działania takie uznać można za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, bowiem w celu prowadzenia prywatnego biznesu przez jeden podmiot, dokonywane są zmiany mające wpływ na dysponowanie własnością przez inne podmioty, a tym samym prawo własności oraz prawa ekonomiczne tych podmiotów zostaną zmienione. Zmiany te dotyczą również praw podstawowych, jak zapewnienie bezpieczeństwa w życiu codziennym. Mając na uwadze w pierwszej kolejności nie prawo własności, w tym prawa ekonomiczne, ale prawo do zapewnienia bezpieczeństwa w szczególności dzieci i innych mieszkańców powinny być dokonane niezbędne inwestycje infrastrukturalne w obrębie działki 1243/30 oraz na terenie publicznym znajdującym się poza planem do obsługi drogowej planowanej inwestycji oświatowej, a przede wszystkim do zapewnienia bezpiecznego poruszania się i przebywania pieszych.*

**Uwaga nieuwzględniona**

**AD. I.3.1** Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się jak w pkt Ad. I.1.1

**I. 3.2.** *Oddziaływanie inwestycji wykracza poza obszar objęty planem, w związku z tym składający uwagę oczekują, że inwestor podpisze stosowne, co do treści oraz formy zobowiązanie, gwarantujące jego realizację. Wyszczególniając poszczególne żądania jakie powinny być zawarte w tym porozumieniu.*

Uwagi odnośnie zobowiązania, przytoczone w piśmie są zgodne co do treści z uwagami, które zostały przekazane pismem z 21.07.2015 roku i ich rozstrzygnięcie znajduje się powyżej w punkcie od I.1.2.a do I.1.2.f rozpatrzenia uwag.

**I. 3.3.** *Oczekują utrzymania zapisów projektu planu odnośnie działki 1243/32, w tym wyłączenia możliwości korzystania ze wskazanej działki w przypadku realizacji funkcji oświatowej. Nie widzą możliwości by obsługa drogowa potencjalnej szkoły odbywała się poprzez działkę 1243/32. Stwarzałoby to bezpośrednie zagrożenie zdrowia i życia mieszkańców. Ograniczenie obsługi drogowej nieruchomości 1243/30 w przypadku zmiany obecnego przeznaczenia terenu nie narusza praw własności właścicieli działki. Zmiany w tym zakresie w stosunku do wskazanych w projekcie planu będą naruszały prawo do bezpieczeństwa oraz realizacji praw własności składających uwagi i będą podlegały zaskarżeniu.*

**Uwaga nieuwzględniona**

**AD. I. 3.3.** Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się jak w pkt Ad.I. 1.3

**I. 3.4.** *Kwestionują zapisy w § 5 ust. 1 oraz § 9.pkt 2 projektu planu odnośnie ilości miejsc parkingowych przypadających na 1 pomieszczenie do nauki, nawet gdy ilość ta jest zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska. Wskazana ilość 0,5 miejsca parkingowego na 1 pomieszczenie do nauki, w sytuacji deklaracji inwestora, że nie zamierza realizować większej ilości miejsc nie zapewnia wystarczającej ilości miejsc postojowych dla przyszłych użytkowników.*

*Wnioskuje o zmianę w projekcie planu polegającą na zwiększeniu ilości miejsc parkingowych w obrębie działki 1243/30 do 1,5 miejsca przypadającego na 1 pomieszczenie do nauki. Zwiększenie ilości miejsc parkingowych na obszarze działki 1243/30 jest niezbędne w celu realizacji prawa publicznego, jakim jest Prawo budowlane, wymagające w interesie publicznym od każdego inwestora, zapewnienia miejsc postojowych dla przyszłych użytkowników projektowanego obiektu. Realizacja tego obowiązku nie może zostać przesunięta na obszar dróg publicznych gdyż, znajdują się poza projektem planu, a istniejąca infrastruktura (a raczej jej brak) uniemożliwiają taką realizację.*

#### **Uwaga nieuwzględniona**

**AD. I.3.4.** Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się jak w pkt Ad. I.1.2.a

*I. 3.5. W projekcie planu wskazana została jednostka oświatowa – szkoła bez wskazania, że jest to szkoła podstawowa, tak, aby nie ograniczyć funkcji przyszłej inwestycji. Zapis ten jest niejasny, gdyż właściciele działki 1243/30 wnioskowali o zmianę planu w związku z chęcią realizacji inwestycji – szkoły podstawowej 6- oddziałowej o klasach wielkości grup 12-18 dzieci. Wnioskujemy o dopisanie w § 9 pkt 3 - przeznaczenie terenu: (...) za wyjątkiem usług oświaty – szkoły podstawowej(...). Inny zapis rodzi ryzyko, że powstanie inny charakter szkoły, niż szkoła podstawowa, np. gimnazjum, szkoła średnia, ale także szkoła językowa, dla dorosłych, dla których to jednostek oświatowych wskazane zostały inne niż wnioskowane przez nas 1,5 miejsca parkingowego na pomieszczenie do nauk.*

#### **Uwaga nieuwzględniona**

**AD. I.3.5.** Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: Plan miejscowy ustalił przeznaczenie pod usługi oświaty - szkołę, w ramach tego przeznaczenia może być zrealizowana szkoła podstawowa, gimnazjum lub szkoła średnia. Z punktu widzenia interesu miasta istotne jest, aby zakres tych funkcji był szerszy niż tylko szkoła podstawowa ponieważ plan miejscowy nie ma okresu ważności, a potrzeby lokalnej społeczności w miarę zmian demograficznych zachodzących w dzielnicy będą ulegać zmianie. Zapisanie szerszego zakresu nie wpłynie na istotne zmiany dla bezpośredniego sąsiedztwa szkoły zwłaszcza, że dowozy do placówki oświatowej przy młodzieży gimnazjalnej czy licealnej są rzadsze. Ustalenia minimalnej ilości miejsc postojowych są w przypadku realizacji placówki innej niż szkoła podstawowa ściśle określone przez zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska i znajdują swoje odzwierciedlenie w zapisach planu miejscowego Osowa rejon ulic Junony Heliosa w mieście Gdańsku w § 5 uchwały, gdzie ustalono wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc postojowych samochodów osobowych i rowerów. Spójność zapisów obu dokumentów planistycznych jest wymogiem ustawowym.

*I. 3.6. Realizacja inwestycji w postaci szkoły spowoduje zwielokrotnienie natężenia ilości samochodów na tym odcinku ulicy Junony (w bliskiej odległości od ronda i ul. Wodnika), a tym samym powodować może paraliż komunikacyjny samochodów osobowych, a także autobusów, które mają dowozić mieszkańców do kolejki w celu rozładowania korków. Sytuacja taka zwiększa ryzyko wypadków i kolizji drogowych, także z udziałem pieszych, dzieci, w istotny sposób wpłynie na pogorszenie bezpieczeństwa mieszkańców, w szczególności w okresie zimowym. Szczyt dowozów i odbiorów dzieci ze szkoły odbywa się w tym samym czasie, co powroty i dojazdy z i do pracy.*

#### **Uwaga nieuwzględniona**

**AD. I.3.6** Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się jak w pkt Ad. I.1.1

**I. 3.7.** Wnioskują o zawieszenie projektu planu do czasu ustalenia consensusu oraz realizacji wskazanych w pismach oczekiwań.

**Uwaga nieuwzględniona**

**AD. I.3.7** Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się w jak w pkt Ad.I.1.2.f

**I. 3.8.** *Budowa miejsc parkingowych wzdłuż ulicy Junony i Heliosa spowodowana planowaną inwestycją winna być przeprowadzona przez właściciela działki 1243/30, nie zaś z pieniędzy publicznych, co wynika także z art. 16 ustawy o drogach. Budżet przypadający na inwestycje drogowe na Osowej nie jest duży, wciąż jest wiele potrzeb w obrębie dróg publicznych, z których korzystać będą wszyscy mieszkańcy Osowej. Rodzi się pytanie czy budowa miejsc parkingowych na potrzeby prywatnej szkoły, z której usług, odpłatnych, korzystałaby stosunkowo niewielka część mieszkańców, lepiej sytuowanych, jest uzasadniona.*

**Uwaga nieuwzględniona**

**AD. I.3.8** Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż nie odnosi się do zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osowa rejon ulic Junony i Heliosa w mieście Gdańsku. Z przeprowadzonych analiz wynika, iż ustalenia obowiązujących dokumentów planistycznych i szerokość pasa rezerwowanego pod ulicę Junony umożliwiają realizację dodatkowych zatok postojowych dla rodziców dowożących dzieci do szkoły wzdłuż ulicy Junony. Inwestor deklaruje chęć podpisania stosownego porozumienia z zarządcą drogi, w którym byłyby uwzględnione kwestie realizacji dodatkowych miejsc postojowych obsługujących szkołę. Również zarządca drogi zaopiniował pozytywnie kwestię realizacji miejsc postojowych w ulicy Junony pod warunkiem, że będą one ogólnodostępne i nie będą wliczane do bilansu miejsc postojowych wymaganych zapisami planu dla szkoły. Jednak kwestie te nie są regulowane zapisami planu miejscowego i nie odnoszą się do zapisów wyłożonego do publicznego wglądu planu miejscowego.

**I. 3.9.** *Kwestionują zapisy co do zmiany przeznaczenia działki 1243/32 i zakwalifikowanie jej jako drogi wewnętrznej – KDW. Jest to działka prywatna, o charakterze współwłasności. Zmiana przeznaczenia działki narusza prawa własności co do sposobu wykonywania prawa własności nieruchomości. Dodatkowo w związku z wyłączeniem, zgodnie z projektem planu, obsługi drogowej działki 1243/30 przez działkę 1243/32 przy zmianie przeznaczenia działki 1243/30 tj. realizacji funkcji oświatowej, składający uwagi nie widzą jakiegokolwiek uzasadnienia co do zmiany przeznaczenia działki 1243/32. Jest to tym bardziej uzasadnione, iż działki znajdujące się przed oraz za działkami 1243/30, 1243/31, 1243/33, 1243/34, 1243/35, 1243/36, wzdłuż ulicy Junony, mające obsługę także poprzez działkę o charakterze współwłasności, nie mają kwalifikacji jako droga wewnętrzna KDW.*

**Uwaga nieuwzględniona**

**AD. I.3.9** Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: plan miejscowy decyduje o przeznaczeniu i funkcji działki, droga ta natomiast jest drogą prywatną i taką pozostanie. Objęcie granicami planu miejscowego działki 1243/32 miało na celu ustalenie w toku prac nad planem zasad obsługi komunikacyjnej dla działki 1243/30, na której ma być planowana inwestycja oświatowa. Ustalenia planu ograniczyły dostępność drogową z terenu 003- KDW (działka 1243/32) dla działki 1243/30, dla której ustalono, iż w przypadku realizacji inwestycji oświatowej obsługa może się odbywać tylko z ulicy Heliosa. Ustalenie przeznaczenia w planie miejscowym pod drogę wewnętrzną jest zgodne z faktyczną funkcją tej działki, z której muszą obsługiwać się drogowo działki (położone



poza granicą planu) 1243/36, 1243/35, 1243/34, 1243/33, nie posiadające innego dostępu do drogi publicznej. Zarówno w planie obowiązującym, w którym działka ta znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej (M22), jak i w sporządzanej zmianie planu, gdzie została zapisana jako droga wewnętrzna (KDW), jej funkcja jest taka sama i obsługuje ona drogowo tereny działek do niej przyległych. Definicja terenu, która jest umieszczona w § 2 ust. 1 obowiązującego planu miejscowego Osowa – rejon Jutrzenki i Wodnika w mieście Gdańsku (Uchwała Nr XXIX/805/08 Rady Miasta Gdańska z 30.10.2008 roku) jednoznacznie określa, iż w ramach każdego terenu czyli również terenu 006 – M22 (teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej) realizowane są drogi, które będą służyć do obsługi powstającego zainwestowania. Ustalenie tej drogi drogą wewnętrzną nie zmienia statusu prawnego tej działki, jest to ulica prywatna i kwestie urządzenia, utrzymania jak i warunków funkcjonowania drogi będą zależne od decyzji jej współwłaścicieli. Zgodnie z obowiązującym prawem, w granicach przysługującego gminie - na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - władztwa planistycznego, w ramach którego rada gminy ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów położonych na obszarze gminy, ustalając przeznaczenie terenu w planie miejscowym, gmina nie narusza konstytucyjnie chronionego prawa własności.

**II. Państwo: Nadolska Ewa, Nadolski Michał, Karlsson Magdalena, Biwuk Aleksandra, Należyty Agata, Należyty Dawid, Langoski Paweł, Zakrzewski Franciszek, Zakrzewska Bernadeta, Ludwichowski Piotr, Ludwichowski Paweł, Żbikowski Grzegorz, Kaszubowski Bronisław, Chojnacki Zygmunt, Hrynkiewicz Elżbieta, Hinc Dominika, Ulatowska Mirosława, (nazwisko nieczytelne) Bogusław, Szwed Piotr, Wódkiewicz Wiesław, Brzoskowska Irena, Brzoskowski Henryk, (nazwisko nieczytelne) L., Janowiak Michał, Junker Paweł, Sokam Jarosław, (nazwisko nieczytelne) Małgorzata, Proowska Weronika, Jaroszevska –Góral Bożena, Kobialewicz Jarosław, Kujach Jan, Chilijka Danuta, Szytygar Jolanta, Benderska Grazyna, Borys Elzbieta, Borys – Halulko Maria, Juszczyk Weronika, Halulko Tomasz, Pardo – Pucisz Iwona, Barabasz Sławomir, Barabasz Paweł, Szymkiewicz Maria, Trocka Anna, Mysza – Barabasz Martha, Barabasz Paweł, Taczalska Renata, Taczalski Paweł, Chojnacki Danian, Burzyńska Janina, Nowicki Krzysztof, Bonisławski Tadeusz, Komorowski Piotr Paweł, Pawikowski Ryszard, Żółtowski Rafał Adrian, Hinc Joanna, Sawicz Leszek, Gokaniewska Klaudia, Pogonowska Danuta, Chojnacka Grażyna, Czajkowska Krystyna, Kulyta Sylwia, Jabłoński Mariusz, (nazwisko nieczytelne) Łukasz, Waśniewski Z, Bryła Barbara, Żynda Gabriel, Wentkowski Marek, Tołwiński Zbigniew, Dękwicz Barbara, Janowiak Grażyna, Janowiak Krzysztof, Janowiak Mariusz, Hering Kazimierz, Skoczeń Lucyna, Kucharczyk Dorota, Matelska Anna, Grabowska Ewa, Remanowska Agnieszka, Fiuczek Aldona, Tęcza Justyna, Płodka Michał, Sawicz Leszek, Piotrkowski Stanisław, (nazwisko nieczytelne) Zenon, Sawaryn Elżbieta, Matoska Iwona, Omieljańczyk Mariusz, Wadkiewicz Monika, Czeszek Jarosław, Zimnoch (brak imienia), Rosolli Ewa, Ostachowska Ilia, Niechciał Jadwiga, Niechciał Andrzej, Bastan Marek, (nazwisko nieczytelne) Grzegorz, (nazwisko nieczytelne) Patryk, Knobloch Joanna, Wierzbowska Joanna, Wierzbowski Krzysztof, Gronan Lech, Szymańska Agnieszka, Krajewski (imię nieczytelne), Ambrzykowska Daria, Ambrzykowski Krzysztof, Augustyn Lucyna, Matrowski Paweł, Zieliński Maciej, Giżowski Wojciech, Gutoski Artur, Bagiński Grzegorz, Bądkowska – Bagińska Kamila, Langer Paulina, Burczyńska Karolina, Langer Krzysztof, Bagiński Wojciech, Strąkowska Kinga, Kutek Aleksandra, (nazwisko nieczytelne) Paulina, Marcherka Monika, Nadolska Magdalena, Hinc Katarzyna, Załęska Małgorzata, Zglenicka Monika, Augustyn Marta, Głombiowska Karolina, Mianecka Kamila,**

Filipska Adriana, Koch Izabela, Balcerzak Grażyna, Napierała Paulina, (nazwisko nieczytelne) Rafał, Kulpa Katarzyna, Biernacka Justyna, Biernacki Dariusz, Koprowska Ewa, Zdyb Marek, Kamińska Ewa, Kuszyńska Anna, (nazwisko nieczytelne) Andrzej, Szuszkiewicz Adam, (nazwisko i imię nieczytelne), Nowacka – Reiwer Anna, Radtke Jerzy, Nasarzewska Irena, Zaręba Ewelina, Szopiński (imię nieczytelne), Chojnacki Tadeusz Zbigniew, Leszczuk Krystyna, Kozakiewicz Jarosław, Plata Lucyna, Kukwa Anna, Loll Marek, Czarnecki Maciej, Szapor Anna, Szapor Wojciech, Zakrzewska Honorata, Skoczek Anna, Liczbik Ilona, Liczbik Wiesław, Liczbik Oskar, Paskowska Paulina, Rydzewski Piotr, Filipek Aleksandra, Agnieszka Malinowska, Augustyn Arkadiusz, Ubańska – Babł Magdalena, Babł Włodzimierz, Aniszewska Teresa, Wilkowska Karolina, Kiegluk Maria, Kostrowski Marcin, Szerszyńska Alina, Wilkowska Justyna, Szymaniak – Fiuk Anna, Fiuk Agnieszka, Gostkowska Natalia, Sobczyk Barbara, Beszke Izabela, Beszke Sebastian, Ostachowska Ewa, Pirzgalski Tomasz, Ostachowski Łukasz, Pierzgalska Maria, Pierzgalski Tadeusz, Ostachowska Sabina, Szczypior Danuta, Bieszke Grażyna, Tuszyński Maciej, Bieszke Monika, Bieszke Maciej, Kłosowski Piotr, Rytlewski Wojciech, Bieszke Jerzy, Szymkiewicz Adam, Kierzkowski Szymon, Wieczorek – Rytlewska Justyna, Skileńska – Wieczorek Barbara, Wieczorek – Kłosowska Dorota, Krawczyk Jarosław, Łaszcz Paweł, Roguska – Łaszcz Małgorzata, (nazwisko nieczytelne) Adam, Kowalczyk Dorota, Kowalczyk Jan, Kowalczyk (imię nieczytelne), Nowik – Kraszyl Urszula, Wieczorek Stefan, Stanczewski Maciej, (nazwisko nieczytelne) Jarosław, Zbytnewska Katarzyna, Bagiński Krzysztof, Bagińska Elżbieta, Nowak – Peczek Anna, Peczek Michał, Kroszel Dominika, Walaszczyk Mariusz, Walaszczyk Daniel, Walaszczyk Maria, Wandke Robert, Wandtke Małgorzata, Sawaryn Sylwia wnieśli uwagę:

*II. Sprzeciw przeciwko zmianie planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiana planu w sposób rażący zagraża bezpieczeństwu dzieci mających uczęszczać do przedmiotowej inwestycji, jak i zagraża bezpieczeństwu komunikacyjnemu okolicznych mieszkańców. Zmiana dotychczasowego planu spowoduje powstanie prywatnej szkoły w miejscu do tego nieprzystosowanym, (brak oświetlenia, brak utwardzonej nawierzchni, brak chodników – ul. Heliosa, brak odpowiedniej ilości miejsc postojowych na działce inwestora) narażając najważniejsze dobra, takie jak zdrowie i życie ludzkie. Ustalenie 3 miejsc parkingowych dla planowanej inwestycji – 6 klas szkoły podstawowej na działce inwestora wielkości około 1500m<sup>2</sup> spowoduje paraliż komunikacyjny i stanie się bezpośrednim zagrożeniem życia i zdrowia.*

#### **Uwaga nieuwzględniona**

**AD. II.** Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: System planowania, regulowany ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku nie przewiduje powiązania planów miejscowych z terminem realizacji planowanej inwestycji. Plany miejscowe nie posiadają terminu ważności, a zaplanowane w nich przeznaczenie terenu jest realizowane sukcesywnie w zależności od woli i możliwości inwestycyjnych właściciela terenu. Zarówno ulica Junony jak i ulica Heliosa zgodnie z ustaleniami planów miejscowych są ulicami publicznymi o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu wyposażonymi (minimum) w chodniki, ścieżkę rowerową, a w przypadku ulicy Junony również w zatoki autobusowe. W zapisach planu ustalono zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla poszczególnych terenów inwestycyjnych oraz rezerwy i zasady realizacji komunikacji drogowej (dróg publicznych) z niezbędną infrastrukturą, która będzie obsługiwać realizowane inwestycje usługowe jak i mieszkaniowe realizowane w tej części Osowej. W ustaleniach obowiązujących

dokumentów planistycznych szerokość pasa rezerwowanego pod ulicę Junony umożliwia realizację zatok postojowych wzdłuż ulicy Junony, które będą mogły być wykorzystane przez rodziców dowożących dzieci do szkoły, tą możliwość potwierdził zarządca drogi (ZDiZ). Wnioskodawcy - właściciele działki, na której ma być realizowana szkoła deklarują takie urządzenie sąsiedztwa szkoły, aby była możliwość parkowania i dojazd samochodów w rejon planowanej placówki, inwestor wskazał, że możliwość dogodnego dojścia i dojazdu do szkoły jest kryterium wyboru placówki przez rodziców, co czyni ją warunkiem niezbędnym inwestycji. Istniejąca ulica Junony jest obecnie urządzona jako tymczasowa ulica z jednostronnym chodnikiem i jezdnią ułożoną z płyt typu „jumbo”. Rozwiązanie takie ma charakter tymczasowy i ma umożliwić poprowadzenie komunikacji zbiorowej w związku z realizacją PKM. Droga ta jako droga publiczna będzie utrzymana przez miasto. Takie rozwiązanie, choć tymczasowe, stwarza jednak możliwość dogodnego dojścia i dojazdu do planowanej placówki oświatowej. Realizacja tak niedużej inwestycji, jaką jest budowa 6 oddziałowej szkoły, nie pozwoli na usunięcie wszystkich braków w infrastrukturze zarówno drogowej, jak technicznej w tej części Osowej, jednak przyszła szkoła powstanie w rejonie, w którym sukcesywnie ta infrastruktura jest realizowana, a zrealizowana ulica Junony z chodnikiem pozwala w chwili obecnej na bezpieczny dojazd i dojście do planowanego obiektu bez narażenia na utratę zdrowia i życia. Ulica Junony posiada znaczne rezerwy przepustowości, zwłaszcza w układzie docelowym po pełnym wyposażeniu pasa drogowego w niezbędne elementy, będzie stanowić typową ulicę miejską, po której wszyscy uczestnicy ruchu będą się poruszać w sposób bezpieczny. Nieduża skala inwestycji nie stanowi zagrożenia bezpieczeństwa komunikacyjnego okolicznych mieszkańców. Podobnie jak funkcjonujące już w kwartale zabudowy ulic: Wodnika, Junony i Heliosa przedszkole (obiekt o zbliżonych uwarunkowaniach i skali oddziaływania na otoczenie) nie jest powodem wypadków komunikacyjnych w tym rejonie miasta. Ustalona w zapisach planu miejscowego Osowa rejon ulic Heliosa i Junony w mieście Gdańsku ilość miejsc postojowych jest ustalona zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska uchwalonym uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 roku (spójność zapisów obu dokumentów planistycznych jest wymogiem ustawowym). Jest to ilość minimalna, ustalona jako wskaźnik obliczania miejsc postojowych dla samochodów osobowych (dla strefy „c” obszaru zabudowy miejskiej, strefy nieograniczonego parkowania) przyjęty jako minimum 0,5 na 1 pomieszczenie do nauki. Zgodnie z art. 140 kodeksu cywilnego właściciel może korzystać z rzeczy w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego. Do takich ustaw należy m.in. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalając przeznaczenie terenu w ramach przysługującego gminie władztwa planistycznego, gmina nie narusza konstytucyjnie chronionego prawa własności. Rada gminy nie ma obowiązku uwzględnienia uwagi do projektu m.p.z.p. nawet, gdy zostaje naruszony interes prawny lub uprawnienie wnoszącego uwagę, w przypadku, gdy dzieje się to w zgodzie z obowiązującym prawem, w granicach przysługującego gminie - na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - władztwa planistycznego, w ramach którego rada gminy ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów położonych na obszarze gminy. W takiej sytuacji rada gminy działa w ramach przysługującego jej uznania. Powstanie nowej szkoły może kolidować z interesem właścicieli gruntów przyległych, jednak patrząc na szerszy interes społeczny powstanie nowej szkoły jest korzystne ze względu na całą społeczność Osowej. Inwestycja, jaką jest prywatna szkoła podstawowa, będzie stanowić rozszerzenie oferty z zakresu edukacji w tym rejonie – w sąsiedztwie funkcjonuje prywatne przedszkole, w niedalekim sąsiedztwie po drugiej stronie ulicy Wodnika publiczne gimnazjum. Teren

posiada dostęp do drogi publicznej i mediów, wielkość działki ok. 1400 m<sup>2</sup> pozwala na wybudowanie małej szkoły, jednak bez zaplecza sportowo-rekreacyjnego (inwestor zamierza wykorzystywać obiekty gimnazjalne, na co dyrekcja gimnazjum wyraziła zgodę). Dzielnica Osowa jest dzielnicą rozwijającą się i powstanie nowej jednostki oświatowej wpłynie korzystnie na możliwość zaspokojenia potrzeb w zakresie edukacji jej mieszkańców. W chwili obecnej w dzielnicy Osowa funkcjonują dwie placówki oświatowe – szkoły podstawowe: publiczna szkoła podstawowa nr 81 posiadająca 55 oddziałów i placówka prywatna 12 oddziałowa przy ul. Nowy Świat. Na etapie opiniowania projektu planu miejscowego Rada Dzielnicy Osowa wyraziła swoje pozytywne stanowisko, uznając za korzystne zlokalizowanie nowej placówki oświatowej w tej części Osowej. Swoje poparcie dla inwestycji wyraziła też grupa mieszkańców Osowej (109 osób) deklarujących zamiar korzystania z usług przyszłej szkoły.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2016 r.

**ROZSTRZYGNIECIE 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.