DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 26.09.2024 r.

Poz. 4043

Podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpiński
Data: 26.09.2024 16:10:19

UCHWAŁA NR V/77/24
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 29 sierpnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łostowice - rejon Potoku Kowalskiego w mieście Gdańsku

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721) **uchwala się, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska" (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 roku, zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 roku) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Łostowice - rejon Potoku Kowalskiego (o numerze ewidencyjnym 1860) zwany dalej „planem", obejmujący obszar o powierzchni około 10 ha, położony w północnej części jednostki Łostowice, pomiędzy ulicami Świętokrzyską, Karkonoską, Darżlubską, planowaną tzw. "Nową Świętokrzyską", a niezainwestowanymi terenami na zapleczu zabudowy przy ulicy Marii Kureckiej.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu zdefiniowanym w 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) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopoziomowych, jak garaże lub magazyny wielopoziomowe oraz

– określonych w ustaleniach planu – innych 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) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji

do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:

a) wolnostojąca,

b) bliźniacza,

c) szeregowa i łańcuchowa,

d) grupowa (dywanowa, tarasowa),

e) pierzejowa,

f) pierzejowa ciągła.

W karcie terenu można dopuścić wszystkie formy zabudowy poprzez ustalenie: „dowolne”;

6) **dach stromy** – dach, który spełnia następujące warunki:

a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem równym lub większym niż 30°,

b) w przypadku dachu mansardowego – dolna połać nachylona jest do poziomu pod kątem nie większym niż 70°, górna połać – pod kątem równym lub większym niż 10°, okap o maksymalnym wysunięciu od lica ściany: 30 cm,

c) powierzchnia rzutu połaci stromych (wraz z górną połacią w przypadku dachu mansardowego) stanowi minimum 80% powierzchni rzutu budynku zawartej w zewnętrznych krawędziach ścian budynku,

d) powierzchnia rzutu lukarn, przekrytych połaciami o nachyleniu do poziomu mniejszym niż 30°, nie przekracza 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na której zostały zlokalizowane.

Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp., dachy widoczne z poziomu terenu;

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

a) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),

b) powierzchnia co najmniej 100 m^2,

c) zwarta forma – szerokość minimum 5 m,

d) zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni,

e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,

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

8) **przestrzeń współdzielona** – ulica lub jej odcinek o przekroju jednoprzestrzennym, tj. bez standardowego podziału na strefy ruchu kołowego, rowerowego i pieszego, w której priorytet ma użytkownik pieszy, a ruch kołowy prowadzony jest w sposób uspokojony. Przestrzeń współdzieloną należy realizować zgodnie z projektowaniem uniwersalnym;

9) **miejsce do parkowania rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru oraz przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca do parkowania rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc do parkowania lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym) oraz minimum 20% miejsc 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 zewnętrznych miejsc do parkowania w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;

10) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób

ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;

11) **układ odwadniający** – układ obejmujący cieki naturalne, kanały, rowy, drenaże oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, w tym zbiorniki retencyjne;

12) **Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z podobnymi terenami poza granicami miasta. OSTAB tworzą:

a) osnowa przyrodnicza miasta, obejmująca najcenniejsze lasy, zadrzewienia, rzeki, stanowiące regionalne korytarze ekologiczne, z dopuszczeniem jedynie niezbędnych elementów infrastruktury technicznej i transportowej oraz rekreacyjno-wypoczynkowej,

b) płaty strukturalne, złożone z pozostałych terenów otwartych oraz terenów zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej, o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenui o zasadach zabudowy sprzyjających utrzymaniu powiązań przyrodniczych. W granicach płatów OSTAB całą wymaganą powierzchnię biologicznie czynną realizuje się na poziomie terenu (z wykluczeniem powierzchni na dachach kondygnacji nadziemnych budynków), chyba, że w karcie terenu ustalono inaczej,

c) ciągi łączące, które zapewniają zachowanie w obrębie OSTAB ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej, w sposób określony w karcie terenu;

13) **zieleń do utrzymania lub wprowadzenia** (zgodnie z ustaleniem w odpowiedniej karcie terenu)

– obszar zieleni wyznaczony w planie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przestrzennie powodów środowiskowych, takich jak: ochrona istniejących skupisk zieleni, wskazania do pokrycia terenu zielenią (np. skarpy, zagrożenie osuwiskami, podmokłości), lokalne powiązania ekologiczne, zieleń izolacyjna. Na obszarze tej zieleni obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i kondygnacji podziemnych oraz utrzymanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów inny jej udział. Jako zieleń towarzysząca innym funkcjom pełni rolę retencyjną, jest utrzymywana i pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może zatem być urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób nie kolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania lub wprowadzenia dopuszcza się:

a) ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i place zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej,

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

c) ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne (bez miejsc postojowych), w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,

d) w miejscu realizacji zagospodarowania, o którym mowa w literach a, b i c dopuszcza się w razie konieczności wycinkę zadrzewień, w przypadku ustalenia w karcie terenu;

14) **makroniwelacja** – zmiana naturalnej rzeźby i nachylenia stoku (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m. Nie uważa się za makroniwelację wkopanie w stok jednej kondygnacji pojedynczego budynku wolnostojącego lub jednej kondygnacji sekcji budynku w zabudowie ciągłej (np. pierzejowej, szeregowej, grupowej) lub bliźniaczej;

15) **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.

§ 3. Symbole i nazwy klas przeznaczeń terenów:

1) **MN-MW-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub usług;**

2) **KDZ teren drogi zbiorczej;**

3) **KDD teren drogi dojazdowej;**

4) **KP teren komunikacji pieszo-rowerowej;**

5) **KD-KP teren komunikacji drogowej publicznej lub komunikacji pieszo-rowerowej;**

6) **I-W-Z teren infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni;**

7) **ZP teren zieleni urządzonej.**

§ 4. Ustalone w planie parametry i wskaźniki: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna, intensywność zabudowy i minimalna wysokość zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

§ 5. 1. Wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc

do parkowania samochodów osobowych i rowerów:

Lp.	**Rodzaj funkcji**	**Podstawa odniesienia**	**Wskaźniki obliczania miejsc do parkowania**	
			samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	rowerów
			strefa C obszary zabudowy miejskiej	obszar całego miasta
			strefa nieograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1.	budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	MIN. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1,2	MIN. 0,8
3.	domy studenckie, internaty	1 pokój	MIN. 0,1	MIN. 1
4.	hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MIN. 0,4	MIN. 0,3
5.	schroniska młodzieżowe, hostele	100 m^2 pow. mieszkalnej	MIN. 1	MIN. 5
6.	hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MIN. 0,5	MIN. 0,2
7.	pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze)	1 apartament	MIN. 1	MIN. 0,2
8.	hotele wyższych kategorii (*** i więcej) z restauracją i zapleczem konferencyjnym	1 pokój	MIN. 0,6	MIN. 0,2
9.	motele	1 pokój	MIN. 1	MIN. 0,2
10.	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100 m^2 pow. użytkowej	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,3
11.	domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	100 m^2 pow. użytkowej	MIN. 0,5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,1
12.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m^2	1000 m^2 pow. sprzedaży	MIN. 32	MIN. 20
13.	targowiska	1000 m^2 pow. terenu	MIN. 50	MIN. 10
14.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m^2 pow. konsumpcyjnej	MIN. 10	MIN. 8

15.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m² pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 2
16.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m² pow. użytkowej	100 m² pow. użytkowej	MIN. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN.2
17.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty duże powyżej 200 m² pow. użytkowej	100 m² pow. użytkowej	MIN. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN.2
18.	kościoły, kaplice	1000 m² pow. użytkowej	MIN. 12	MIN. 5
19.	domy parafialne, domy kultury	100 m² pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 3
20.	kina	100 miejsc siedzących	MIN. 5	MIN. 5
21.	teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MIN. 15	MIN. 2
22.	muzea	1000 m² pow. wystawienniczej	MIN. 20	MIN. 8
23.	szkoły podstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,0	MIN. 3
24.	szkoły ponadpodstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,0	MIN. 5
25.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 4	MIN. 6
26.	przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN. 3	MIN. 3
27.	szpitale, kliniki	1 łóżko	MIN. 0,8 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 0,1
28.	rzemiosło usługowe	100 m² pow. użytkowej	MIN. 2	MIN. 1
29.	duże boiska (boiska do np. piłki nożnej, rugby)	100 widzów oraz 100 m² pow. pola gry	MIN. 20 oraz MIN. 0,2	MIN. 5 oraz MIN. 1
30.	małe boiska (boiska do np. piłki ręcznej, koszykówki, siatkówki)	100 widzów oraz 100 m² pow. pola gry	MIN. 20 oraz MIN. 1	MIN. 3 oraz MIN. 1
31.	kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m² pow. użytkowej	MIN. 4	MIN. 3
32.	kryte pływalnie	100 m² lustra wody	MIN. 5	MIN. 5
33.	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	MIN. 2	MIN. 2

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

3. Ustala się następujący minimalny udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych, z zastrzeżeniem ustępów 4, 5, 6, 7:

Lp.	Ogólna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych	Procentowy udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
1.	4÷100	4%
2.	101÷300	3%
3.	≥ 301	2%
4.	0÷3	Dopuszcza się miejsca przeznaczone do parkowania 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 przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych wynosi 30%, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania.

6. Dla domów stałego pobytu dla osób starszych, domów pomocy społecznej minimalny udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc

do parkowania samochodów osobowych wynosi 20%, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania.

7. Dla szpitali, klinik, przychodni i gabinetów lekarskich minimalny udział miejsc przeznaczonych

do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych wynosi 10%, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania.

§ 6. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki:

1) regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:

a) wolnostojących budynków usługowych,

b) budynków użyteczności publicznej,

c) budynków technicznych,

d) budowli i obiektów inżynierskich,

e) sztuki na elewacjach (np. murale, sgraffito, malatura, itp.);

2) regulacje planu w zakresie kolorystyki elewacji i kolorystyki dachów:

a) 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),

b) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e.

c) dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem lit. e i lit. f lub historyczne formy stolarki,

d) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e,

e) 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,

f) dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę lub formy historyczne,

g) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku;

3) regulacje planu w zakresie posadzek w przestrzeniach publicznych określonych w kartach terenów: ustala się spójną kompozycję posadzki na podstawie całościowej koncepcji zagospodarowania przestrzeni publicznej.

§ 7. Informacje: obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska.

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 17 terenów numerowanych kolejno od 01.1 do 17.1, gdzie:

1) dwie pierwsze cyfry oznaczają kolejny numer w ramach planu miejscowego;

2) następne cyfry (po kropce) oznaczają ciągłą numerację w ramach danego przeznaczenia.

2. Dla każdego z ww. terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO **01.1 MN-MW-U** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ŁOSTOWICE - REJON POTOKU KOWALSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1860**

1. **Numer terenu:** 01.1

2. **Powierzchnia terenu:** 1,02 ha.

3. **Przeznaczenie terenu: MN-MW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub usług:

1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;

2) **przeznaczenie wykluczone:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa.

4. **Funkcje i sposób zagospodarowania - szczegółowe wykluczenia:**

1) domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań;

2) salony samochodowe i myjnie samochodowe;

3) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;

4) nadziemne wielopoziomowe garaże i magazyny;

5) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;

6) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m^2;

7) hurtownie o powierzchni użytkowej powyżej 400 m^2;

8) więcej niż dwa garaże boksowe na jednej działce inwestycyjnej.

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.

6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12.

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

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne od strony ulicy dojazdowej 13.1 KDD, od strony ulicy Marii Kureckiej (14.2 KDD), od strony ciągu pieszo-jezdnego 17.1 KD-KP - jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - dowolna, maksymalna - 35%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1 i 5;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - 0, maksymalna - 0,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;

5) wysokość zabudowy:

   a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna - dowolna, maksymalna - 12,0 m,

   b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

   a) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku – 250 m^2,

   b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojące lub bliźniacze, dla pozostałej zabudowy - wolnostojące;

8) kształt dachu: stromy o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 50 stopni.

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

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

1) dostępność drogowa: od ulicy Marii Kureckiej (14.2 KDD), od ulicy dojazdowej 13.1 KDD, z ciągu pieszo-jezdnego 17.1 KD-KP;

2) miejsca do parkowania 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 układu odwadniającego

z zastrzeżeniem ust. 18 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, przyrody i krajobrazu:**

1) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu (z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej);

2) zakaz makroniwelacji na obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia;

3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;

4) dla zabudowy usługowej: na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną wegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m^2 każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:

   a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,

   b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;

5) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych i parkingów, niezależnie od zastosowanej nawierzchni - nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

12. **Zasady kształtowania krajobrazu:**

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;

2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6;

3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym lub usługowym);

4) pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, blachodachówką; dla obiektów gospodarczych i garaży dopuszcza się pokrycie materiałem bitumicznym.

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

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

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

16. **Stawka procentowa:** 30%.

17. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** nie dotyczy.

18. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte

jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,27;

2) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1.

19. **Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;

2) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych i rowerowych.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO **02.2 MN-MW-U** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ŁOSTOWICE - REJON POTOKU KOWALSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1860**

1. **Numer terenu:** 02.2

2. **Powierzchnia terenu:** 1,70 ha.

3. **Przeznaczenie terenu: MN-MW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

lub wielorodzinnej lub usług:

1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;

2) **przeznaczenie wykluczone:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa.

4. **Funkcje i sposób zagospodarowania - szczegółowe wykluczenia:**

1) domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań;

2) salony samochodowe i myjnie samochodowe;

3) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;

4) nadziemne wielopoziomowe garaże i magazyny;

5) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;

6) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m^2;

7) hurtownie o powierzchni użytkowej powyżej 400 m^2;

8) więcej niż dwa garaże boksowe na jednej działce inwestycyjnej.

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.

6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa

w ust. 7, 11, 12.

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

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne od strony ulicy dojazdowej 13.1 KDD, od strony ulicy Marii Kureckiej (14.2 KDD) oraz od strony ulicy Beskidzkiej (15.3 KDD) - jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - dowolna, maksymalna - 35%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50 %, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - 0, maksymalna - 0,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna - dowolna, maksymalna - 12,0 m,

b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

a) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku – 250 m^2,

b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojące lub bliźniacze, dla pozostałej zabudowy - wolnostojące;

8) kształt dachu: stromy o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 50 stopni.

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

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

1) dostępność drogowa: od ulicy Marii Kureckiej (14.2 KDD), od ulicy Beskidzkiej (15.3 KDD), od ulicy dojazdowej 13.1 KDD;

2) miejsca do parkowania 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 układu odwadniającego

z zastrzeżeniem ust. 18 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, przyrody i krajobrazu:**

1) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;

2) dla zabudowy usługowej: na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną wegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m^2 każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:

a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,

b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;

3) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych i parkingów, niezależnie od zastosowanej nawierzchni - nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

12. **Zasady kształtowania krajobrazu:**

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;

2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6;

3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym lub usługowym);

4) pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, blachodachówką; dla obiektów gospodarczych i garaży dopuszcza się pokrycie materiałem bitumicznym.

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

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

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

16. **Stawka procentowa:** 30%.

17. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** nie dotyczy.

18. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte

jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,27;

2) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1.

19. **Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;

2) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych i rowerowych.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO **03.3 MN-MW-U** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ŁOSTOWICE - REJON POTOKU KOWALSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1860**

1. **Numer terenu:** 03.3

2. **Powierzchnia terenu:** 1,72 ha.

3. **Przeznaczenie terenu: MN-MW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

lub wielorodzinnej lub usług:

1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;

2) **przeznaczenie wykluczone:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa.

4. **Funkcje i sposób zagospodarowania - szczegółowe wykluczenia:**

1) domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań;

2) salony samochodowe i myjnie samochodowe;

3) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;

4) nadziemne wielopoziomowe garaże i magazyny;

5) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;

6) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m^2;

7) hurtownie o powierzchni użytkowej powyżej 400 m^2;

8) więcej niż dwa garaże boksowe na jednej działce inwestycyjnej.

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.

6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12.

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

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne od strony ulicy dojazdowej 13.1 KDD, od strony ulicy Marii Kureckiej (14.2 KDD), od strony ulicy Beskidzkiej (15.3 KDD) oraz od strony Potoku Kowalskiego (09.2 I-W-Z), jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - dowolna, maksymalna - 35%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4:

a) dla obszaru położonego w granicach płata strukturalnego OSTAB, jak na rysunku planu - 70%,

b) dla pozostałej części obszaru - 50%;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - 0, maksymalna - 0,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna - dowolna, maksymalna - 12,0 m,

b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

a) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku – 250 m^2,

b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojące lub bliźniacze, dla pozostałej zabudowy - wolnostojące;

8) kształt dachu: stromy o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 50 stopni.

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

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

1) dostępność drogowa: od ulicy Marii Kureckiej (14.2 KDD), od ulicy Beskidzkiej (15.3 KDD), od ulicy dojazdowej 13.1 KDD;

2) miejsca do parkowania 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 układu odwadniającego

z zastrzeżeniem ust. 18 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, przyrody i krajobrazu:**

1) część terenu (jak na rysunku planu) objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworząca płat strukturalny;

2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;

3) dla zabudowy usługowej: na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną wegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m^2 każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:

   a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,

   b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;

4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych i parkingów, niezależnie od zastosowanej nawierzchni - nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

12. **Zasady kształtowania krajobrazu:**

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;

2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6;

3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym lub usługowym);

4) pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, blachodachówką; dla obiektów gospodarczych i garaży dopuszcza się pokrycie materiałem bitumicznym.

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

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

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

16. **Stawka procentowa:** 30%.

17. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** nie dotyczy.

18. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte

jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,27;

2) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1.

19. **Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;

2) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych i rowerowych.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO **04.4 MN-MW-U** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ŁOSTOWICE - REJON POTOKU KOWALSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1860**

1. **Numer terenu:** 04.4

2. **Powierzchnia terenu:** 0,40 ha.

3. **Przeznaczenie terenu: MN-MW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

lub wielorodzinnej lub usług:

1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;

2) **przeznaczenie wykluczone:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa.

4. **Funkcje i sposób zagospodarowania - szczegółowe wykluczenia:**

1) domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań;

2) salony samochodowe i myjnie samochodowe;

3) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;

4) nadziemne wielopoziomowe garaże i magazyny;

5) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;

6) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m^2 ;

7) hurtownie o powierzchni użytkowej powyżej 400 m^2;

8) więcej niż dwa garaże boksowe na jednej działce inwestycyjnej.

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.

6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12.

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

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne od strony ulicy Karkonoskiej (poza granicami planu), od strony Potoku Kowalskiego (09.2 I-W-Z) - jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - dowolna, maksymalna - 25%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 70%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - 0, maksymalna - 0,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna - dowolna, maksymalna - 12,0 m,

b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

a) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku – 250 m^2,

b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojące lub bliźniacze, dla pozostałej zabudowy - wolnostojące;

8) kształt dachu: stromy o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 50 stopni.

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

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

1) dostępność drogowa: od ulicy Karkonoskiej (poza granicami planu);

2) miejsca do parkowania 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 układu odwadniającego

z zastrzeżeniem ust. 18 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, przyrody i krajobrazu:**

1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny;

2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;

3) dla zabudowy usługowej: na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną wegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m^2 każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:

a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,

b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;

4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych i parkingów, niezależnie od zastosowanej nawierzchni - nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

12. **Zasady kształtowania krajobrazu:**

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;

2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6;

3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym lub usługowym);

4) pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, blachodachówką; dla obiektów gospodarczych i garaży dopuszcza się pokrycie materiałem bitumicznym.

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

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

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

16. **Stawka procentowa:** 30%.

17. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** nie dotyczy.

18. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte

jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,27;

2) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1.

19. **Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;

2) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych i rowerowych.

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO **05.5 MN-MW-U** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ŁOSTOWICE - REJON POTOKU KOWALSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1860**

1. **Numer terenu:** 05.5

2. **Powierzchnia terenu:** 0,99 ha.

3. **Przeznaczenie terenu: MN-MW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

lub wielorodzinnej lub usług:

1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;

2) **przeznaczenie wykluczone:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa.

4. **Funkcje i sposób zagospodarowania - szczegółowe wykluczenia:**

1) domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań;

2) salony samochodowe i myjnie samochodowe;

3) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;

4) nadziemne wielopoziomowe garaże i magazyny;

5) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;

6) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m^2;

7) hurtownie o powierzchni użytkowej powyżej 400 m^2;

8) więcej niż dwa garaże boksowe na jednej działce inwestycyjnej.

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** budynek na działce nr 46/2, obręb 0074, przy ulicy Karkonoskiej, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy części obiektu znajdującej się poza nieprzekraczalną linią zabudowy.

6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12.

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

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne od strony ulicy Karkonoskiej (poza granicami planu), od strony ulicy Darżlubskiej (poza granicami planu) oraz od strony Potoku Kowalskiego (09.2 I-W-Z), jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - dowolna, maksymalna - 25%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 70%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - 0, maksymalna - 0,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna - dowolna, maksymalna - 12,0 m,

b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

a) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku – 250 m^2,

b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojące lub bliźniacze, dla pozostałej zabudowy - wolnostojące;

8) kształt dachu: stromy o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 50 stopni.

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

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

1) dostępność drogowa: od ulicy Karkonoskiej (poza granicami planu), z ulic poza granicami planu;

2) miejsca do parkowania 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 układu odwadniającego

z zastrzeżeniem ust. 18 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, przyrody i krajobrazu:**

1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny;

2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;

3) dla zabudowy usługowej: na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną wegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m^2 każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:

a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,

b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;

4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych i parkingów, niezależnie od zastosowanej nawierzchni - nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

12. **Zasady kształtowania krajobrazu:**

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;

2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6;

3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym lub usługowym);

4) pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, blachodachówką; dla obiektów gospodarczych i garaży dopuszcza się pokrycie materiałem bitumicznym.

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

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

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

16. **Stawka procentowa:** 30%.

17. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** nie dotyczy.

18. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte

jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,27;

2) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1.

19. **Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;

2) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych i rowerowych.

§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO **06.6 MN-MW-U** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ŁOSTOWICE - REJON POTOKU KOWALSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1860**

1. **Numer terenu:** 06.6

2. **Powierzchnia terenu:** 0,16 ha.

3. **Przeznaczenie terenu: MN-MW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

lub wielorodzinnej lub usług:

1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;

2) **przeznaczenie wykluczone:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa.

4. **Funkcje i sposób zagospodarowania - szczegółowe wykluczenia:**

1) salony samochodowe i myjnie samochodowe;

2) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;

3) nadziemne wielopoziomowe garaże i magazyny;

4) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;

5) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2;

6) więcej niż dwa garaże boksowe na jednej działce inwestycyjnej.

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.

6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;

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

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne od strony ciągu pieszo-rowerowego 16.1 KP, od strony ciągu pieszo-jezdnego 17.1 KD-KP, od strony ulicy tzw. "Nowej Świętokrzyskiej" (poza południową granicą planu) - jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - dowolna, maksymalna:

a) dla funkcji mieszkaniowej - 35%,

b) dla funkcji usługowej - 40%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 6:

a) dla funkcji mieszkaniowej - 50 %,

b) dla funkcji usługowej - 40%;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - 0, maksymalna - 1,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna - dowolna z zastrzeżeniem lit. c, maksymalna - 12,0 m,

b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna,

c) minimalna wysokość elewacji budynków usytuowanych od strony ulicy tzw. "Nowej Świętokrzyskiej" (poza południową granicą planu): 6,0 m;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 4,

b) wyklucza się budynki jednokondygnacyjne dla zabudowy usługowej, z wyłączeniem rozbudowanej części parterowej w budynkach wielokondygnacyjnych,

c) maksymalna długość elewacji nadziemnej części pojedynczego budynku – 35 m,

d) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojące lub bliźniacze, dla pozostałej zabudowy - dowolne;

8) kształt dachu: dowolny;

9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m^2/ 1 m^2 pow. użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań;

10) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych oraz parkingów należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowej.

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

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

1) dostępność drogowa: z ciągu pieszo-jezdnego 17.1 KD-KP;

2) miejsca do parkowania 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 układu odwadniającego

z zastrzeżeniem ust. 18 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, przyrody i krajobrazu:**

1) szpaler drzew do wprowadzenia, wzdłuż południowej linii rozgraniczającej teren,

jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną wegetację w warunkach miejskich; dopuszcza się przerwanie szpaleru w celu prowadzenia infrastruktury technicznej;

2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;

3) zakaz makroniwelacji;

4) na parkingach, za wyjątkiem działek wydzielonych dla zabudowy jednorodzinnej, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną wegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m^2 każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:

a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,

b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikającej z podanej proporcji;

5) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 i 4, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 7 pkt 3, należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

6) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych i parkingów, niezależnie od zastosowanej nawierzchni - nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

7) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

8) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w potencjalnych uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

12. **Zasady kształtowania krajobrazu:**

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;

2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6;

3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym lub usługowym);

4) dla dachów stromych - pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, blachodachówką.

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

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

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

16. **Stawka procentowa:** 30%.

17. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie**

na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy.

18. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte

jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,27;

2) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;

3) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od planowanej ulicy - tzw. "Nowej Świętokrzyskiej" (poza południową granicą planu).

19. **Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;

2) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych i rowerowych.

§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO **07.7 MN-MW-U** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ŁOSTOWICE - REJON POTOKU KOWALSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1860**

1. **Numer terenu:** 07.7

2. **Powierzchnia terenu:** 0,75 ha.

3. **Przeznaczenie terenu: MN-MW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

lub wielorodzinnej lub usług:

1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;

2) **przeznaczenie wykluczone:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa.

4. **Funkcje i sposób zagospodarowania - szczegółowe wykluczenia:**

1) salony samochodowe i myjnie samochodowe;

2) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;

3) nadziemne wielopoziomowe garaże i magazyny;

4) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;

5) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

6) więcej niż dwa garaże boksowe na jednej działce inwestycyjnej.

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.

6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12.

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

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne od strony ulicy Marii Kureckiej (14.2 KDD), od strony ciągu pieszo-rowerowego 16.1 KP, od strony ulicy tzw. "Nowej Świętokrzyskiej" (poza południową granicą planu) oraz od strony Potoku Kowalskiego (08.1 I-W-Z) - jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - dowolna, maksymalna:

a) dla funkcji mieszkaniowej - 35%,

b) dla funkcji usługowej - 40%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 7:

a) dla obszaru położonego w granicach płata strukturalnego OSTAB, jak na rysunku planu - 70%,

b) dla pozostałej części obszaru dla funkcji mieszkaniowej - 50 %,

c) dla pozostałej części obszaru dla funkcji usługowej - 40%;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - 0, maksymalna - 1,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna - dowolna zastrzeżeniem lit. c, maksymalna - 12,0 m,

b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna,

c) minimalna wysokość elewacji budynków usytuowanych od strony tzw. "Nowej Świętokrzyskiej" (poza południową granicą planu): 6,0 m;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 4,

b) wyklucza się budynki jednokondygnacyjne dla zabudowy usługowej, z wyłączeniem rozbudowanej części parterowej w budynkach wielokondygnacyjnych,

c) maksymalna długość elewacji nadziemnej części pojedynczego budynku – 35 m,

d) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojące lub bliźniacze, dla pozostałej zabudowy - wolnostojące;

8) kształt dachu: dowolny;

9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m^2/ 1 m^2 pow. użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań;

10) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych oraz parkingów należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowej.

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

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

1) dostępność drogowa: od ulicy Marii Kureckiej (14.2 KDD);

2) miejsca do parkowania 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 układu odwadniającego z zastrzeżeniem ust. 18 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, przyrody i krajobrazu:**

1) część terenu (jak na rysunku planu) objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworząca płat strukturalny;

2) szpaler drzew do wprowadzenia, wzdłuż południowej linii rozgraniczającej teren, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną wegetację w warunkach miejskich; dopuszcza się przerwanie szpaleru w celu prowadzenia infrastruktury technicznej;

3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;

4) zakaz makroniwelacji;

5) na parkingach, za wyjątkiem działek wydzielonych dla zabudowy jednorodzinnej, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną wegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10m^2 każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:

a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc

do parkowania,

b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikającej

z podanej proporcji;

6) poza drzewami, o których mowa w pkt 2 i 5, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 7 pkt 3, należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

7) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych i parkingów, niezależnie od zastosowanej nawierzchni - nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

8) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

9) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w potencjalnych uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

12. **Zasady kształtowania krajobrazu:**

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;

2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6;

3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym lub usługowym);

4) dla dachów stromych - pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, blachodachówką.

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

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

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

16. **Stawka procentowa:** 30%.

17. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** przy południowo-wschodniej linii rozgraniczającej z terenem 08.1 I-W-Z część terenu, jak na rysunku planu, zagrożona ruchami masowymi – wykazana w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerem 3747 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte

jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,27;

2) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;

3) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od planowanej ulicy - tzw. "Nowej Świętokrzyskiej" (poza południową granicą planu).

19. **Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;

2) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych i rowerowych.

§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO **08.1 I-W-Z** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ŁOSTOWICE - REJON POTOKU KOWALSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1860**

1. **Numer terenu:** 08.1

2. **Powierzchnia terenu:** 0,29 ha.

3. **Przeznaczenie terenu: I-W-Z** - teren infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni - koryto Potoku Kowalskiego wraz z drogą eksploatacyjną i miejską zielenią urządzoną ogólnodostępną:

1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;

2) **przeznaczenie wykluczone:** nie ustala się.

4. **Funkcje i sposób zagospodarowania - szczegółowe wykluczenia:** nie ustala się.

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.

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

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12, 13;

2) ciąg pieszo-rowerowy w zalecanej lokalizacji, jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, w zachodniej części terenu, łączący ulicę Marii Kureckiej (14.2 KDD) z ulicą tzw. „Nową Świętokrzyską” (poza granicami planu);

3) ciąg pieszo-rowerowy w zalecanej lokalizacji, jak na rysunku planu, o ustalonych wlotach, o których mowa w pkt 4, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, przebiegający wzdłuż Potoku Kowalskiego oraz łączący ulicę Marii Kureckiej (14.2 KDD) z terenem poza południową granicą planu pod ulicą tzw. "Nową Świętokrzyską" (poza granicami planu);

4) wloty ciągu pieszego, jak na rysunku planu;

5) wlot ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, łączącego ulicę tzw. ”Nową Świętokrzyską” (poza granicami planu) z ciągiem pieszo-rowerowym, o którym mowa w pkt 3.

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

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

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

1) dostępność drogowa: od ulicy Marii Kureckiej (14.2 KDD), z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;

2) miejsca do parkowania:

a) samochodów osobowych: wyklucza się,

b) rowerów: dopuszcza się;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

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, przyrody i krajobrazu:**

1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny;

2) zachowanie co najmniej 80% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej; przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;

3) zachowanie otwartego koryta Potoku Kowalskiego; dopuszcza się realizację przejść i przejazdów;

4) grupa drzew do ochrony, jak na rysunku planu - wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej wegetacji; dopuszcza się ciągi piesze i rowerowe oraz ławki i kosze na śmieci;

5) szpaler drzew do wprowadzenia, wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich

długotrwałą, naturalną wegetację w warunkach miejskich; dopuszcza się przerwanie szpaleru w celu prowadzenia infrastruktury technicznej;

6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

12. **Zasady kształtowania krajobrazu:**

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 11, 13;

2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury);

3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

13. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

2) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2, 3;

3) zieleń: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4 i 5.

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

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

16. **Stawka procentowa:** 30%.

17. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** część terenu, jak na rysunku planu, zagrożona ruchami masowymi – wykazana w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerem 3747 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

19. **Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

1) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych i rowerowych;

2) zaleca się wykorzystanie ciągu pieszo-rowerowego jako drogi eksploatacyjnej;

3) zaleca się wprowadzenie pasa zieleni o szerokości minimum 2,0 m wraz z wyposażeniem w miejsca do siedzenia i kosze na śmieci równolegle do ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 3.

§ 17. KARTA TERENU OZNACZONEGO **09.2 I-W-Z** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ŁOSTOWICE - REJON POTOKU KOWALSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1860**

1. **Numer terenu:** 09.2

2. **Powierzchnia terenu:** 0,51 ha.

3. **Przeznaczenie terenu: I-W-Z** - teren infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni - koryto Potoku Kowalskiego wraz z drogą eksploatacyjną i miejską zielenią urządzoną ogólnodostępną:

1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;

2) **przeznaczenie wykluczone:** nie ustala się.

4. **Funkcje i sposób zagospodarowania - szczegółowe wykluczenia:** nie ustala się.

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.

6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12, 13.

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

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

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

1) dostępność drogowa: od ulicy Marii Kureckiej (14.2 KDD), od ulicy dojazdowej (13.1 KDD), od ulicy Karkonoskiej (poza granicami planu);

2) miejsca do parkowania:

a) samochodów osobowych: wyklucza się,

b) rowerów: dopuszcza się;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

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, przyrody i krajobrazu:**

1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny;

2) zachowanie co najmniej 70% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej; przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie

od zastosowanej nawierzchni;

3) zachowanie otwartego koryta Potoku Kowalskiego; dopuszcza się realizację przejść i przejazdów;

4) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

12. **Zasady kształtowania krajobrazu:**

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 13;

2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury);

3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

13. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

2) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2, 3;

3) zieleń: obowiązkowa, kształtowana dowolnie.

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

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

16. **Stawka procentowa:** 30%.

17. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** nie dotyczy.

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

19. **Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

1) zaleca się zachowanie, uzupełnienie lub wprowadzenie szpalerów drzew wzdłuż Potoku Kowalskiego;

2) zaleca się wykorzystanie drogi eksploatacyjnej jako ciągu pieszo-rowerowego oraz wprowadzenie pasa zieleni o szerokości minimum 2,0 m wraz z wyposażeniem w miejsca do siedzenia i kosze na śmieci;

3) istniejące dwa kolektory deszczowe o średnicy 1 m.

§ 18. KARTA TERENU OZNACZONEGO **10.3 I-W-Z** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ŁOSTOWICE - REJON POTOKU KOWALSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1860**

1. **Numer terenu:** 10.3

2. **Powierzchnia terenu:** 0,03 ha.

3. **Przeznaczenie terenu: I-W-Z** - teren infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni - w tym miejska zieleń urządzona ogólnodostępna:

1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;

2) **przeznaczenie wykluczone:** nie ustala się.

4. **Funkcje i sposób zagospodarowania - szczegółowe wykluczenia:** nie ustala się.

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.

6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12, 13.

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

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

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

1) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 13.1 KDD, z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;

2) miejsca do parkowania:

a) samochodów osobowych: wyklucza się,

b) rowerów: dopuszcza się;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

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, przyrody i krajobrazu:**

1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny;

2) zachowanie co najmniej 80% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej; przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie

od zastosowanej nawierzchni.

12. **Zasady kształtowania krajobrazu:**

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 13;

2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury);

3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

13. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

2) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2, 3;

3) zieleń: dopuszcza się.

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

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

16. **Stawka procentowa:** 30%.

17. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** nie dotyczy.

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

19. **Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** istniejąca magistrala wodociągowa Straszyńska 1200 mm.

§ 19. KARTA TERENU OZNACZONEGO **11.1 ZP** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ŁOSTOWICE - REJON POTOKU KOWALSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1860**

1. **Numer terenu:** 11.1

2. **Powierzchnia terenu:** 0,11 ha.

3. **Przeznaczenie terenu: ZP** - teren zieleni urządzonej - miejska zieleń urządzona ogólnodostępna:

1) **przeznaczenie uzupełniające:** usługi: gastronomii, sportu i rekreacji - budynki obsługujące użytkowników;

2) **przeznaczenie wykluczone:** nie ustala się.

4. **Funkcje i sposób zagospodarowania - szczegółowe wykluczenia:** nie ustala się.

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.

6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12, 13.

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

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne w południowej części terenu, w obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - dowolna, maksymalna - 15%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją – dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą:

a) „a” i „c”- 80%, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2,

b) „b”- 50%;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: - minimalna: 0, maksymalna: 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna - dowolna, maksymalna - 12,0 m,

b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3,

b) maksymalna powierzchnia rzutu pojedynczego budynku: 150 m^2,

c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: dowolny;

9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych oraz parkingów należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy ciągów pieszych i rowerowych.

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

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

1) dostępność drogowa: z ciągu pieszo-jezdnego 17.1 KD-KP, z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;

2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:

a) zgodnie z § 5 uchwały,

b) miejsca do parkowania samochodów osobowych do realizacji wyłącznie w obszarze „b”, wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego z zastrzeżeniem ust. 18 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, przyrody i krajobrazu:**

1) szpaler drzew do wprowadzenia, wzdłuż południowej linii rozgraniczającej teren,

jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną wegetację w warunkach miejskich; dopuszcza się przerwanie szpaleru w celu prowadzenia infrastruktury technicznej;

2) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 i 4, co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 7 pkt 3, należy przeznaczyć pod zadrzewienia, z zastrzeżeniem ust. 13 pkt 6 lit. b; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną wegetację;

3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;

4) na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną wegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10m^2 każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:

a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc

do parkowania,

b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikającej

z podanej proporcji;

5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

12. **Zasady kształtowania krajobrazu:**

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 13;

2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury);

3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów dla urządzeń telekomunikacyjnych;

4) dla dachów stromych - pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, blachodachówką.

13. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się obiekty związane z obsługą imprez sezonowych na czas ich trwania;

2) urządzenia techniczne:

a) oświetlenie: obowiązkowe,

b) pozostałe: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2, 3;

3) zieleń: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1, 2 i 4;

4) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania terenu, uwzględniającą przede wszystkim: powiązania piesze i rowerowe, rodzaje nawierzchni, zieleń, oświetlenie, elementy małej architektury, w tym miejsca do siedzenia, elementy sztuki, zadaszenia, elementy wodne (np. poidełka) - na podstawie całościowej koncepcji;

5) obowiązkowe wyposażenie terenu w miejsca do siedzenia, kosze na śmieci, urządzenia sportowo-rekreacyjne dla różnych grup wiekowych;

6) w obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu:

a) ustala się skwer zagospodarowany zielenią, z oświetleniem, miejscami do siedzenia oraz małą architekturą,

b) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,

c) zakaz lokalizacji placów zabaw, siłowni zewnętrznych, wybiegów dla psów,

d) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych;

7) dopuszcza się obiekty obsługujące użytkowników, niewymagające pozwolenia na budowę.

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

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

16. **Stawka procentowa:** 30%.

17. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** nie dotyczy.

18. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte

jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,27;

2) w przypadku realizacji boisk sportowych i placów zabaw o sztucznej nawierzchni, dopuszcza się zmniejszenie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej do 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;

3) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od planowanej ulicy - tzw. "Nowej Świętokrzyskiej" (poza południową granicą planu).

19. **Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;

2) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych i rowerowych;

3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew, krzewów, z zastrzeżeniem ust. 13 pkt 6 lit. b.

§ 20. KARTA TERENU OZNACZONEGO **12.1 KDZ** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ŁOSTOWICE - REJON POTOKU KOWALSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1860**

1. **Numer terenu:** 12.1

2. **Powierzchnia terenu:** 1,00 ha.

3. **Przeznaczenie terenu: KDZ** - teren drogi zbiorczej - odcinek ulicy Świętokrzyskiej.

4. **Parametry i wyposażenie:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 26,0 m do 35,5 m, jak na rysunku planu;

2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;

4) wyposażenie minimalne: chodnik, trasa rowerowa.

5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicami tzw. Nową Świętokrzyską

i tzw. Nową Bulońską Południową (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicami tzw. Nową Unruga i tzw. Nową Zakoniczyńską (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Konstantego Bergiela (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą 13.1 KDD, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 1.

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

7. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) część terenu (jak na rysunku planu) objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworząca ciąg łączący (Potok Oruński);

2) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;

3) przystosowanie przepustu do migracji drobnej zwierzyny.

8. **Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11.

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

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

11. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) chodniki: chodnik o szerokości min. 2,0 m po północnej stronie jezdni;

2) infrastruktura rowerowa: trasa rowerowa w formie wydzielonej drogi rowerowej;

3) zieleń: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 2;

4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. **Stawka procentowa:** 30%.

13. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** nie dotyczy.

14. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) lokalizacja skrzyżowania ulic Świętokrzyskiej (12.1 KDZ) i 13.1 KDD na przedłużeniu ulicy Karkonoskiej (poza granicami planu); dopuszcza się zmianę lokalizacji skrzyżowania ulic Świętokrzyskiej (12.1 KDZ) i 13.1 KDD - lokalizacja na przedłużeniu ulicy Beskidzkiej (15.3 KDD);

2) w ramach skrzyżowań: ulic Świętokrzyskiej (12.1 KDZ) i 13.1 KDD (z zastrzeżeniem pkt 1), w obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” oraz ulic Świętokrzyskiej (12.1 KDZ) i Konstantego Bergiela (poza granicami planu), należy zapewnić przejścia piesze i przejazdy rowerowe.

15. **Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

1) w obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” zaleca się lokalizację przejścia dla pieszych i przejazdu rowerowego;

2) istniejąca magistrala wodociągowa Straszyńska 1200 mm;

3) istniejące dwa kolektory deszczowe o średnicy 1 m.

§ 21. KARTA TERENU OZNACZONEGO **13.1 KDD** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ŁOSTOWICE - REJON POTOKU KOWALSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1860.**

1. **Numer terenu:** 13.1

2. **Powierzchnia terenu:** 0,49 ha.

3. **Przeznaczenie terenu: KDD** - teren drogi dojazdowej.

4. **Parametry i wyposażenie:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 15,0 m do 36,5 m, jak na rysunku planu;

2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: chodnik.

5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Beskidzką (15.3 KDD), poprzez skrzyżowanie z ulicą Marii Kureckiej (14.2 KDD), poprzez skrzyżowanie z ulicami Świętokrzyską (12.1 KDZ), Karkonoską i Bieszczadzką (poza granicami planu), z zastrzeżeniem § 20 ust. 14 pkt 1.

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

7. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny;

2) odcinek Potoku Oruńskiego oraz odcinek Potoku Kowalskiego, jak na rysunku planu, stanowią ciąg łączący OSTAB; dopuszcza się ciągi piesze i pieszo-rowerowe oraz drogę eksploatacyjną;

3) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;

4) zachowanie otwartego koryta Potoku Kowalskiego i Potoku Oruńskiego; dopuszcza się realizację przejść i przejazdów;

5) przystosowanie przepustu do migracji drobnej zwierzyny.

8. **Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11.

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

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

11. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) chodniki: chodnik o szerokości min. 2,0 m po południowej stronie jezdni;

2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;

3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 3;

4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. **Stawka procentowa:** 30%.

13. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** nie dotyczy.

14. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

nie dotyczy.

15. **Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

1) istniejąca magistrala wodociągowa Straszyńska 1200 mm;

2) istniejące dwa kolektory deszczowe o średnicy 1 m.

§ 22. KARTA TERENU OZNACZONEGO **14.2 KDD** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ŁOSTOWICE - REJON POTOKU KOWALSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1860**

1. **Numer terenu:** 14.2

2. **Powierzchnia terenu:** 0,56 ha.

3. **Przeznaczenie terenu: KDD** - teren drogi dojazdowej - ulica Marii Kureckiej.

4. **Parametry i wyposażenie:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12,00 m do 26,50 m, jak na rysunku planu;

2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: chodnik.

5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą dojazdową 13.1 KDD, poprzez skrzyżowanie z ulicą Beskidzką (15.3 KDD), poprzez skrzyżowanie z ulicami Darżlubską i Karkonoską (poza granicami planu).

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

7. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) część terenu (jak na rysunku planu) objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworząca płat strukturalny; wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń;

2) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;

3) przystosowanie przepustu do migracji drobnej zwierzyny.

8. **Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11.

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

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

11. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) chodniki: chodnik o szerokości min. 2,0 m;

2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;

3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 2;

4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. **Stawka procentowa:** 30%.

13. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** nie dotyczy.

14. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

nie dotyczy.

15. **Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

§ 23. KARTA TERENU OZNACZONEGO **15.3 KDD** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ŁOSTOWICE - REJON POTOKU KOWALSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1860**

1. **Numer terenu:** 15.3

2. **Powierzchnia terenu:** 0,24 ha.

3. **Przeznaczenie terenu: KDD** - teren drogi dojazdowej - ulica Beskidzka.

4. **Parametry i wyposażenie:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8,00 m do 13,5 m, jak na rysunku planu;

2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: chodnik, z zastrzeżeniem ust. 14.

5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Marii Kureckiej (14.2 KDD), poprzez skrzyżowanie z ulicą dojazdową 13.1 KDD, z zastrzeżeniem § 20 ust. 14 pkt 1.

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

7. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych.

8. **Zasady kształtowania krajobrazu**: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11.

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

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

11. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) chodniki: chodnik o szerokości min. 2,0 m po wschodniej stronie jezdni, z zastrzeżeniem ust. 14;

2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych, z zastrzeżeniem ust. 14;

3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 7;

4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. **Stawka procentowa:** 30%.

13. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** nie dotyczy.

14. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

dopuszcza się realizację przekroju ulicy w formie przestrzeni współdzielonej.

15. **Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** istniejąca magistrala wodociągowa Straszyńska 1200 mm.

§ 24. KARTA TERENU OZNACZONEGO **16.1 KP** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ŁOSTOWICE - REJON POTOKU KOWALSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1860.**

1. **Numer terenu:** 16.1

2. **Powierzchnia terenu:** 0,03 ha.

3. **Przeznaczenie terenu: KP** - teren komunikacji pieszo-rowerowej - ciąg pieszo-rowerowy:

1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;

2) **przeznaczenie wykluczone:** nie ustala się.

4. **Funkcje i sposób zagospodarowania - szczegółowe wykluczenia:** nie ustala się.

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.

6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12, 13.

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

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

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

1) dostępność drogowa: od ulicy Marii Kureckiej (14.2 KDD);

2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów: wyklucza się;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

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, przyrody i krajobrazu:**

1) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 30%;

2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych.

12. **Zasady kształtowania krajobrazu:**

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11 i 13;

2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury);

3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

13. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2, 3;

3) zieleń: dopuszcza się.

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

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

16. **Stawka procentowa:** 30%.

17. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** nie dotyczy.

18. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** należy zapewnić powiązanie ciągu pieszo-rowerowego z ulicą Marii Kureckiej (14.2 KDD) oraz z ulicą tzw. "Nową Świętokrzyską" (poza granicami planu).

19. **Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.

§ 25. KARTA TERENU OZNACZONEGO **17.1 KD-KP** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ŁOSTOWICE - REJON POTOKU KOWALSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1860.**

1. **Numer terenu:** 17.1

2. **Powierzchnia terenu:** 0,03 ha.

3. **Przeznaczenie terenu: KD-KP** - teren komunikacji drogowej publicznej lub komunikacji pieszo-rowerowej - ciąg pieszo-jezdny:

1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;

2) **przeznaczenie wykluczone:** nie ustala się.

4. **Funkcje i sposób zagospodarowania - szczegółowe wykluczenia:** nie ustala się.

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.

6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12, 13.

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

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

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

1) dostępność drogowa: od ulicy Marii Kureckiej (14.2 KDD);

2) miejsca do parkowania:

a) samochodów: wyklucza się,

b) rowerów: dopuszcza się;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

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, przyrody i krajobrazu:**

1) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 30%;

2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych.

12. **Zasady kształtowania krajobrazu:**

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11 i 13;

2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury);

3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

13. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2, 3;

3) zieleń: dopuszcza się.

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

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

16. **Stawka procentowa:** 30%.

17. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** nie dotyczy.

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

19. **Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.

§ 26. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

1) część graficzna - rysunek planu Łostowice - rejon Potoku Kowalskiego w mieście Gdańsku w skali 1:1000 (załącznik nr 1);

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

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

4) dane przestrzenne dla planu (załącznik nr 4).

§ 27. Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Łostowice - rejon ulic Świętokrzyskiej i Karkonoskiej w mieście Gdańsku, uchwała nr XXXIII/1039/2001 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 marca 2001 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 46, poz. 510 z dnia 08.06.2001 r.);

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Łostowice Centrum w mieście Gdańsku, uchwała nr XLVIII/1333/10 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 kwietnia 2010 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 90, poz. 1696 z dnia 29.06.2010 r.);

3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Zakoniczyn II w mieście Gdańsku, uchwała nr XII/266/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 sierpnia 2007 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 143, poz. 2653 z dnia 11.10.2007 r.).

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta Gdańska

Agnieszka Owczarczak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr V/77/24
Rady Miasta Gdańska
z dnia 29 sierpnia 2024 r.

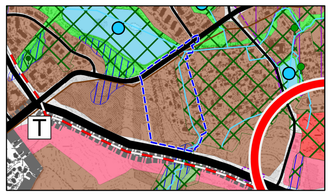
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE - REJON POTOKU KOWALSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU

1860

Skala: 1:1 000

0 50 100 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDAŃSKA Z NANIESIONĄ GRANICĄ PLANU
SKALA 1:10 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

WYPIS Z LEGENDY STUDIUM

GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE

GRANICA MIASTA GDAŃSKA - GRANICA STUDIUM

GRANICA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ

PRZEWIDYWANY KIERUNEK ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ I PRZEZNACZENIU TERENÓW - PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE

TEREN MIESZKANIOWO-USŁUGOWY

TEREN MIESZKANIOWY WRAZ Z USŁUGAMI PODSTAWOWYMI

TEREN PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWO-SKŁADOWY, TEREN PORTOWY

TEREN TRANSPORTU

TEREN USŁUG PONADPODSTAWOWYCH

TEREN ZIELENI

WODY ŚRÓDLĄDOWE

ZIELEŃ EKOLOGICZNO-KRAJOBRAZOWA

SKWER, ZIELENIEC (PONIŻEJ 1HA)

PRZYRODA - FORMY OCHRONY ISTNIEJĄCE DO ZACHOWANIA I PLANOWANE

POMNIK PRZYRODY

TEREN CENNY PRZYRODNICZO PROPONOWANY DO OBJĘCIA OCHRONĄ

OGÓLNOMIEJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNIE (OSTAB)

PŁAT STRUKTURALNY

INNE ELEMENTY ŚRODOWISKA

TEREN ZAGROŻONY RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

OBSZAR DO OBJĘCIA OCHRONĄ ZE WZGLĘDU NA STAN ZACHOWANIA ELEMENTÓW HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

OBSZAR DO OBJĘCIA OCHRONĄ ZE WZGLĘDU NA STAN ZACHOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

IDENTYFIKACJA OBSZARÓW I OŚRODKÓW USŁUGOWYCH

OŚRODEK USŁUGOWY: WSPOMAGAJĄCY

TRANSPORT ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY

PĘTLA TRAMWAJOWA

DROGA GŁÓWNA G

DROGA ZBIORCZA Z

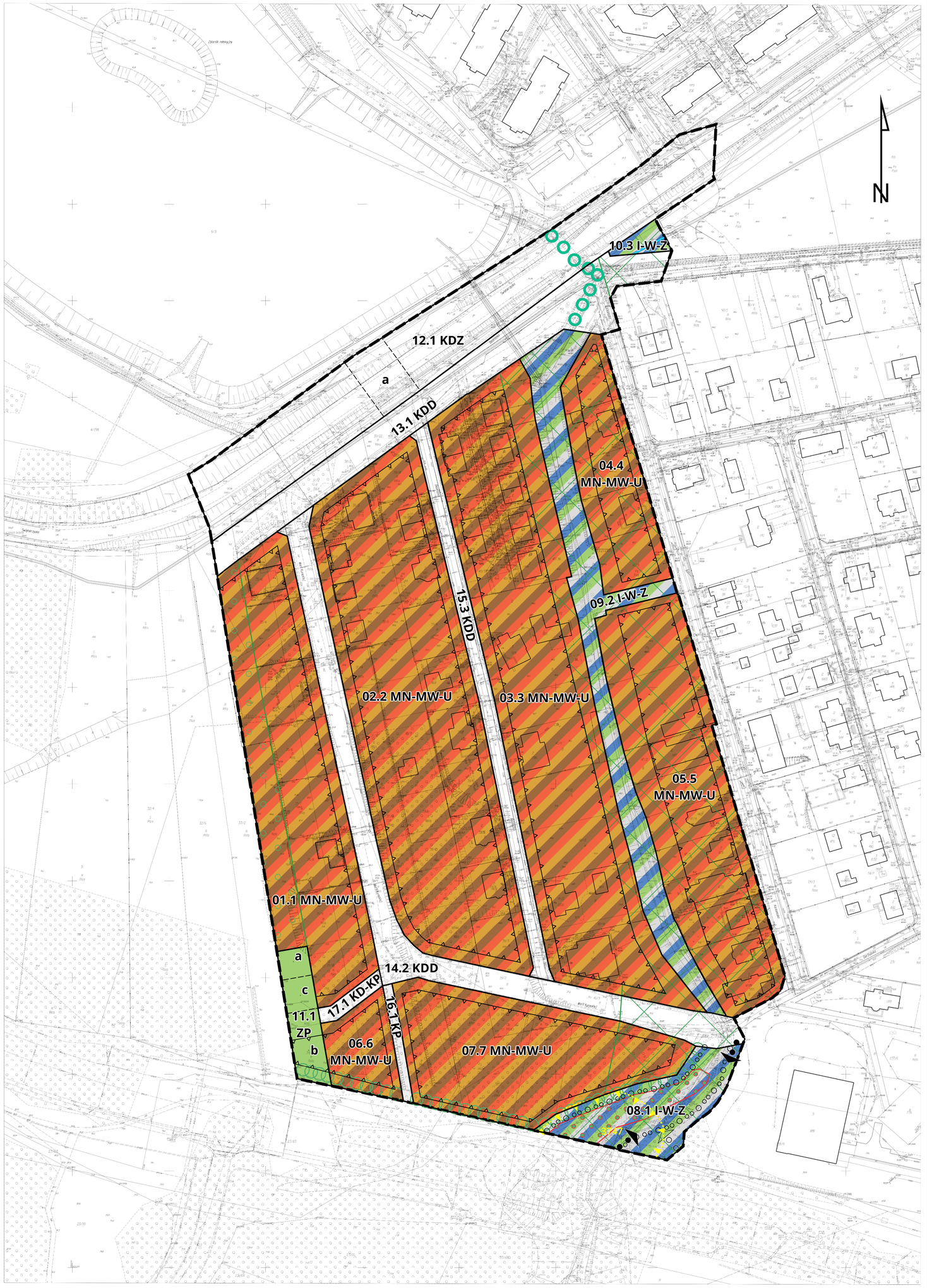
TRASA TRAMWAJOWA

WYBRANA DROGA LOKALNA L

INŻYNIERIA ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA

ZBIORNIK RETENCYJNY

KORYTO WÓD PŁYNĄCYCH (OTWARTE LUB ZAMKNIĘTE)



RYSUNEK SPORZĄDZONY W UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 STREFA 6

LEGENDA
USTALENIA PLANU

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

01.1 MN-U — OZNACZENIA TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:
- DWIE PIERWSZE CYFRY TO NUMER W RAMACH PLANU MIEJSCOWEGO,
- KOLEJNE CYFRY (PO KROPCE) TO CIĄGŁA NUMERACJA W RAMACH DANEGO PRZEZNACZENIA,
- SYMBOL LITEROWY OKREŚLA PRZEZNACZENIE TERENU

LINIA PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO

a — LITERA IDENTYFIKUJĄCA OBSZAR WYZNACZONY LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO

MN-MW-U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB WIELORODZINNEJ LUB USŁUG

KDZ — TEREN DROGI ZBIORCZEJ

KDD — TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

KP — TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ

KD-KP — TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ LUB KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ

I-W-Z — TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ LUB WÓD LUB ZIELENI

ZP — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

OGÓLNOMIEJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNIE (OSTAB) PŁAT STRUKTURALNY

OGÓLNOMIEJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNIE (OSTAB) CIĄG ŁĄCZĄCY

SZPALER DRZEW

ZIELEŃ DO UTRZYMANIA LUB WPROWADZENIA

GRUPA DRZEW DO OCHRONY

CIĄG PIESZO-ROWEROWY W ZALECANEJ LOKALIZACJI

WLOT CIĄGU PIESZEGO

WLOT CIĄGU PIESZEGO W ZALECANEJ LOKALIZACJI

ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, INFORMACJE, ZALECENIA

TEREN ZAGROŻONY RUCHAMI MASOWYMI

ISTNIEJĄCY WODOCIĄG

Rodzaj urządzenia: prawidłowość położenia punktów: Typ sieci: EUREF89 Układ wysokościowy: Układ odniesienia:	PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
	PL.PZGiK.7564
Rodzaj materiału źródłowego:	Wypis zasobu/0039
Data wydania/aktualności materiału źródłowego:	2022.03.30
Sposób uzyskania danych: metoda opracowania danych:	Przetarg/inne - ALTA

Nr konstytucyjny WO-II.6642.2782.2022
Skala: 1:500
Układ: współrzędne PL-2000 strefa 6
Punkt: sytuacyjny wysokościowy Kraczkowski 86 99
Odbiór ul. Beskidzka, skarpa 74,4 m dz/obr. 40/20

Zgodnie z art.16 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego

Gdańsk dn. _____ _____ (podpis osoby upoważnionej)

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 10.06 do 08.07.2024 r.

Biuro Rozwoju Gdańska

ul. Wały Piastowskie 24
80-855 Gdańsk
www.brg.gda.pl
GDAŃSK - 2024 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE - REJON POTOKU KOWALSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU — **1860**

RYSUNEK PLANU — SKALA 1:1000

FUNKCJA	ZESPÓŁ AUTORSKI	PODPIS
DYREKTOR BIURA GENERALNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek	
ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA	mgr inż. arch. Wiesława Szermer	
PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY	mgr inż. arch. Maria Dąbrowska	
KIEROWNIK ZESPOŁU	mgr inż. arch. Agnieszka Ostrzycka	
PROJEKTANT PROWADZĄCY	mgr inż. arch. Agnieszka Szadkowska	
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. arch. Joanna Bober	
	mgr Anna Gralewska	
	mgr Marta Gurgul	
	mgr inż. Alicja Gumienna	
	mgr Beata Ochmańska	
	mgr inż. Barbara Stefańska	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr V/77/24

Rady Miasta Gdańska

z dnia 29 sierpnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

I. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 15 stycznia do 12 lutego 2024 roku.

W ustawowym terminie tj. do dnia 26 lutego 2024 roku do projektu planu po pierwszym wyłożeniu wniesiono w 19 pismach 50 uwag (w tym 4 uwagi w trakcie dyskusji publicznej):

1. **Osoba fizyczna, dyskusja publiczna w dniu 22.01.2024 r. (protokół z dyskusji publicznej z dnia 29.01.2024 r., L.p. II/12).**

1.1. Sprzeciw wobec włączenia ulicy Beskidzkiej do Świętokrzyskiej. Powinno to być zrobione na wysokości ulicy Bergiela.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

W trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonano inwentaryzację istniejącego oraz planowanego układu transportowego, na podstawie której przeanalizowano możliwości obsługi drogowej obszaru objętego opracowaniem.

Istniejące skrzyżowanie ulic Świętokrzyskiej i Karkonoskiej jest zlokalizowane w odległości około 80 metrów od skrzyżowania ulic Świętokrzyskiej i Bergiela. Na drogach klasy zbiorczej (której przykładem jest ulica Świętokrzyska) należy stosować ograniczenia, zgodnie z którymi odległość pomiędzy skrzyżowaniami w obrębie terenu zabudowanego nie powinna być mniejsza niż 150 metrów. Warunek ten w chwili obecnej nie jest spełniony.

Ponadto na skrzyżowaniu ulic Świętokrzyskiej i Karkonoskiej występują niekorzystne parametry geometryczne. W stanie istniejącym pochylenie podłużne na wlocie ulicy Karkonoskiej znacznie przekracza wartość dopuszczalną wymaganą przepisami na skrzyżowaniach dróg publicznych. Dodatkowo geometria układu drogowego w tym miejscu jest nieczytelna - kształt skrzyżowania jest uwarunkowany lokalizacją przepustu w miejscu połączenia dwóch potoków: Oruńskiego oraz Kowalskiego.

Na etapie prac projektowych nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono analizę możliwości poprawy warunków na skrzyżowaniu ulic Świętokrzyskiej i Karkonoskiej. W jednym z wariantów projektu koncepcyjnego, w zakresie docelowego układu drogowego, wykonanym na potrzeby sporządzenia planu miejscowego zaproponowano poprawę geometrii poprzez przeniesienie jezdni ulicy dojazdowej 14.2 KDD bliżej południowej linii rozgraniczającej pas drogowy oraz odgięcie wlotu ulicy Karkonoskiej w kierunku zachodnim, aby możliwe było jego włączenie pod kątem prostym do ulic Bieszczadzkiej i 14.2 KDD oraz ulicy Świętokrzyskiej (przy założeniu przebudowy przepustu Potoku Kowalskiego). Dzięki zaproponowanym zmianom umożliwiono łagodniejsze niż w stanie istniejącym ukształtowanie wysokościowe dróg. Niestety ze względu na dużą różnicę w poziomie jezdni ulicy Świętokrzyskiej względem terenów przyległych, w projekcie profilu podłużnego nie udało się osiągnąć zgodnego z przepisami pochylenia jezdni na wlocie ulicy Karkonoskiej.

Jako wariant alternatywny analizowano zmianę lokalizacji połączenia drogowego obszaru planu z ulicą Świętokrzyską. Zaproponowano ulokowanie go na przedłużeniu ulicy Beskidzkiej, gdzie występuje mniejsza różnica w poziomie jezdni ulicy Świętokrzyskiej względem terenów przyległych, co pozwala na osiągnięcie łagodniejszego pochylenia na wlocie podporządkowanym na skrzyżowaniu. Różnica dotycząca poziomów jezdni zwiększa się w kierunku zachodnim, dlatego możliwość przesunięcia skrzyżowania bardziej na zachód lub w miejsce przedłużenia ul. Marii Kureckiej została odrzucona. Sytuacja kształtuje się podobnie na wschód od ulicy Karkonoskiej – ze względu na zwiększającą się w tamtym kierunku różnicę w poziomach terenu pomiędzy ulicą Świętokrzyską i Bieszczadzką niemożliwa jest obsługa obszaru planu poprzez dobudowę czwartego wlotu na skrzyżowaniu ulic Świętokrzyskiej i Bergiela.

W przypadku lokalizacji skrzyżowania na przedłużeniu ul. Beskidzkiej spełniony zostaje dodatkowo parametr odległości pomiędzy skrzyżowaniami na ulicy zbiorczej - odległość pomiędzy wlotami ulicy Beskidzkiej oraz Bergiela wynosi około 185 metrów. W ramach skrzyżowania w koncepcji drogowej założono możliwość lokalizacji przejścia dla pieszych oraz przejazdu rowerowego, dzięki któremu poprawiłaby się dostępność obszaru planu do terenów zielonych wokół zbiornika retencyjnego Świętokrzyska II.

W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu ustalono lokalizację nowego skrzyżowania ulic Świętokrzyskiej i Beskidzkiej, ze względu na korzystniejsze parametry tego rozwiązania. W zapisach planu dopuszczono funkcjonowanie istniejącego skrzyżowania z ulicą Karkonoską do czasu realizacji nowego powiązania, tak aby umożliwić prace modernizacyjne do czasu docelowej przebudowy układu drogowego. Funkcjonowanie obu skrzyżowań jednocześnie nie zostało dopuszczone ze względu na wymagane przepisami prawa ograniczenie dostępności do ulicy zbiorczej. Rozwiązanie odwzorowane w projekcie planu zostało uzgodnione z zarządcą dróg – Gdańskim Zarządem Dróg i Zieleni.

Po konsultacjach z mieszkańcami (dyskusja publiczna, uwagi do projektu planu), którzy w większości nie wnoszą uwag co do lokalizacji istniejącego skrzyżowania, tylko do jego obecnej formy i parametrów, ustalenia planu zostaną zmienione - skrzyżowanie ulicy Karkonoskiej z ulicą Świętokrzyską zostanie ustalone jako podstawowe powiązanie drogowe terenu objętego granicami planu, a poprawa jego geometrii będzie możliwa w oparciu o zapisy tego planu. Niemniej w planie zostanie dopuszczona realizacja skrzyżowania ulicy Beskidzkiej z ulicą Świętokrzyską jako rozwiązanie alternatywne do istniejącego. Przesunięcie skrzyżowania będzie możliwe jako alternatywa w przypadku np. wystąpienia problemów realizacyjnych z przebudową przepustu potoku Kowalskiego - decyzja o zmianie jego lokalizacji będzie leżała w gestii zarządcy drogi.

1.2. Sprzeciw wobec intensyfikacji parametrów urbanistycznych w terenie 07. Postulat, aby w strefie 07.7 nawiązać parametrami do parametrów przyjętych w strefach 01, 02, 03 i w kolejnych terenach mieszkaniowych.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

W sąsiedztwie terenów 06.6 i 07.7 MN-MW-U ma przebiegać kolej aglomeracyjna - linia kolejowa PKM Południe, która stanie się nową osią rozwoju dzielnicy Południe. Opracowana w 2023 roku „Wizja zagospodarowania otoczenia przystanków Pomorskiej Kolei Metropolitalnej Południe" zakłada intensyfikację zabudowy mieszkaniowo-usługowej wzdłuż linii kolejowej i wykształcenie wielofunkcyjnych przestrzeni, gdzie w myśl idei miasta kompaktowego, poza zabudową mieszkaniową wykształcą się m. in. usługi z miejscami pracy oraz atrakcyjne przestrzeni publiczne. Tereny 06.6 oraz 07.7 MN-MW-U leżą w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej ulicy tzw. Nowej Świętokrzyskiej oraz linii PKM (oddzielając od niej pozostałe tereny znajdujące się w granicach projektu planu), w pobliżu przystanku PKM Wielkopolska. W zasięgu dojścia pieszego do przystanków PKM rekomendowana jest intensyfikacja zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz wprowadzenie usług zapewniających miejsca pracy.

Obecnie na obszarze terenów 06.6 i 07.7 MN-MW-U obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 1807 Łostowice - rejon ul. Świętokrzyskiej i Karkonoskiej w mieście Gdańsku z 2001 roku, który ustala tam takie same warunki zagospodarowania i zabudowy jak dla obszaru terenów oznaczonych w projekcie planu jako 01.1, 02.2, 03.3 MN-MW-U i dopuszcza realizację zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej do 4 mieszkań. Ze względu na sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej i obsługę komunikacyjną od strony istniejącej ulicy Świętokrzyskiej w projekcie planu, w terenach 06.6 i 07.7 MN-MW-U, ustala się mniejszą intensywność parametrów zabudowy niż zakładana dla terenów położonych wzdłuż trasy PKM. Założono nieznacznie wyższe parametry dla zabudowy usługowej, co może zachęcić przyszłych inwestorów do realizacji tej właśnie funkcji. Jednocześnie ograniczono tam maksymalną długość elewacji do 35 m, co zapobiegnie powstaniu w tym obszarze dużych, dominujących kubatur.

Po ponownych analizach urbanistyczno-architektonicznych wysokość zabudowy w projekcie planu zostanie zmniejszona z 14 m do 12 m – analogicznie do wysokości przyjętej w terenach 01.1, 02.2, 03.3, 04.4 i 05.5 MN-MW-U. Pozostałe parametry, określone dla zabudowy mieszkaniowej w terenie 07.7 MN-MW-U, nawiązują do parametrów przyjętych w projekcie planu dla terenów 01.1, 02.2 i 03.3 MN-MW-U. Maksymalna powierzchnia zabudowy (35%) i minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej (50%

oraz 70% dla obszaru płata strukturalnego OSTAB) są takie same jak w terenach 01.1, 02.2 i 03.3 MN-MW-U, a intensywność kondygnacji nadziemnej zabudowy w terenach 06.6 i 07.7 MN-MW-U jest podwyższona (z 0,5 do 0,8). Jedynie dla zabudowy usługowej, w niewielkim stopniu, zwiększono maksymalną powierzchnię zabudowy (do 40%) oraz zmniejszono minimalną powierzchnię biologicznie czynną (do 40%, przy zachowaniu 70% dla obszaru OSTAB). Ustalenia planu pozwolą na wykształcenie się nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej wzdłuż przyszłej ulicy Nowej Świętokrzyskiej i linii kolejowej PKM Południe, nawiązującej gabarytami do istniejącej zabudowy w granicach projektu planu.

1.3. Postulat dotyczący nieruchomości przy ulicy Beskidzkiej 19 – składający uwagę wnioskowali o korektę nieprzekraczalnych linii zabudowy – o zachowanie odległości 2 m (maks. 6 m) od potoku (teren 09) i odległości 6 m od ul. Marii Kureckiej (15.3).

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwag 15.5 i 15.6.

2. **Osoba fizyczna, dyskusja publiczna w dniu 22.01.2024 r. (protokół dyskusji publicznej z dnia 29.01.2024 r., L.p. II/18)**

Składający uwagę wyrazili sprzeciw wobec likwidacji skrzyżowania ulicy Karkonoskiej z ulicą Świętokrzyską. Postulowali o modernizację ww. skrzyżowania (Karkonoska / Świętokrzyska) zgodnie ze standardami.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag: **uwaga częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwagi 1.1.

3. **osoby fizyczne, 2 pisma (e-maile) z dnia 24.01.2024 r. (L.p. ZUM/232 /012024/AO, L.p. ZUM/267/012024/AO).**

Składający uwagę wnoszą o ustalenie w karcie terenu 04.4 MN-MW-U takich samych parametrów zabudowy, jakie zostały ustalone w sąsiednich terenach 01.1, 02.2, 03.3

MN-MW-U, tj.: maksymalnego wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją na poziomie 35% oraz wskaźnika minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją - o treści: „minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4:

a) dla obszaru położonego w granicach płata strukturalnego OSTAB, jak na rysunku planu – 70%,

b) dla pozostałej części obszaru – 50%.”.

Składający uwagę zauważyli, że z nieruchomości przy ulicy Karkonoskiej 1, 3 i 5 została już wydzielona rezerwa pod regulację Potoku Kowalskiego i pod rezerwę terenową dla ulicy Karkonoskiej i w konsekwencji wzrosła rezerwa terenów biologicznie czynnych wzdłuż potoku, co uzasadnia wnioskowane zmiany. Korekta osłabi presję przyszłych inwestorów na wznoszenie budynków o maksymalnej wysokości na rzecz budynków o wysokościach dostosowanych do już istniejących w pobliżu.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Cały teren 04.4 MN-MW-U znajduje się w obszarze płata strukturalnego Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), dla którego zgodnie z polityką miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (SUiKZP), wymagany jest minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70%, zrealizowanej na poziomie terenu w ogólnej powierzchni terenu inwestycji (SUiKZP str. 243: https://bip.brg.gda.pl/attachments/article/793/STUDIUM_zalacznik_uchwaly.pdf). Przyjęty dla terenu 04.4 MN-MW-U udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 70% jest taki sam jak dla części terenu 03.3 MN-MW-U, objętej płatem strukturalnym OSTAB. Minimalny 50% udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony dla pozostałej części terenu 03.3 oraz dla terenów 01.1 i 02.2 MN-MW-U, które nie znajdują się w OSTAB. Z kolei

maksymalna wielkość powierzchni zabudowy 25% w terenie 04.4 MN-MW-U jest dostosowana do wymaganej tam, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 70%. Nie ma możliwości wykorzystania pod zabudowę 35% powierzchni działki, przy zachowaniu 70% powierzchni biologicznie czynnej na poziomie terenu. Należy przy tym uwzględnić elementy zagospodarowania działki o nawierzchni utwardzonej (np. dojścia, podjazdy, place).

W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 1815 Łostowice Centrum w mieście Gdańsku z 2010 r., w karcie terenu 021-M22 obejmującej nieruchomości przy Karkonoskiej 1, 3 i 5 oraz 5a, wartości wskaźników maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej odpowiednio wynoszą 25% i 70%. Zapisy przyjęte w projekcie planu nr 1860, w karcie 04.4 MN-MW-U, nie pogarszają obowiązujących warunków zabudowy i zagospodarowania oraz są zgodne z polityką przestrzenną miasta wyrażoną zarówno w obowiązującym obecnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska), jak i realizowaną w okresie uchwalenia obowiązującego planu miejscowego nr 1815.

Należy dodać, że projekt planu 1860 jest sporządzany m. in. na wniosek składających uwagę o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1815 Łostowice Centrum w mieście Gdańsku w zakresie zmiany przebiegu północnego odcinka linii zabudowy na działce 44/11, obręb 74. W projekcie planu skorygowano położenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, co poprawiło możliwości zabudowy, szczególnie dla nieruchomości znajdującej się przy ulicy Karkonoskiej 1.

4. **2 osoby fizyczne, e-mail z dnia 08.02.2024 r. (L.dz. 384/022024/AO).**

4.1. Składający uwagę sprzeciwiają się likwidacji skrzyżowania ulicy Karkonoskiej z ulicą Świętokrzyską oraz bezpośredniego włączenia ulicy Beskidzkiej do ul. Świętokrzyskiej. Ulica Beskidzka jest wąska, przeznaczona do ruchu współdzielonego, gdzie podczas wymijania dwóch samochodów jeden korzysta z ciągu pieszego, zachowując pierwszeństwo pieszego. W tym rejonie ul. Marii Kureckiej została przeznaczona do ruchu samochodowego dwustronnego, bez współdzielenia z pieszymi jezdni, stąd bardziej racjonalne wydaje się połączenie ul. Marii Kureckiej z ul. Świętokrzyską i pozostawienie skrzyżowania przy ul. Karkonoskiej ze Świętokrzyską. Wykonanie skrzyżowania bliżej ul. Marii Kureckiej (przy zachowaniu wymaganych odległości min 150 m pomiędzy skrzyżowaniami dla drogi wojewódzkiej i odsunięciu o dokładnie 150 m od skrzyżowania ul. Karkonoskiej z ul. Świętokrzyską) spowoduje wykorzystanie przez kierowców do ruchu samochodowego szerszej jezdni z dwoma pojedynczymi pasami w dwóch kierunkach, bez współdzielenia jezdni z pieszymi co ma miejsce na ul. Beskidzkiej. Jednocześnie zachowanie minimalnej odległość 150 m dla drogi wojewódzkiej pomiędzy dwoma skrzyżowaniami spowoduje odsunięcie się od łuku ul. Świętokrzyskiej (bardziej niż gdyby skrzyżowanie było bezpośrednim przedłużeniem ul. Marii Kureckiej) co pozwoli zwiększyć bezpieczeństwo.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwagi 1.1. powyższej zmiany.

4.2. Sprzeciw dotyczący intensyfikacji zabudowy na terenach 06.6 i 07.7 i wniosek o zachowanie zapisów obowiązującego dotychczas planu zagospodarowania przestrzennego. Intensyfikacja zabudowy w tym rejonie znacząco pogorszy warunki życia mieszkańców budynków jednorodzinnych poniżej terenów 06.6 i 07.07 (tereny 01.1, 02.2, 03.3, 04.4 i 05.5). Poprzez wzmożony ruch samochodów, zwiększy się hałas oraz zmniejszy bezpieczeństwo w ruchu ulicznym, a także zwiększy się zanieczyszczenie. Budowa osiedla wielorodzinnego w tym rejonie spowoduje wieloletni paraliż transportowy tego rejonu, ze względu na istniejące tylko jedno skrzyżowanie o złej jakości bezpieczeństwa. To wszystko powoduje, że wartość działek w tym terenie wraz z zabudowaniami straci na wartości, ponieważ nastąpi wzrost hałasu, wzrost zanieczyszczeń powietrza pochodzący od wzmożonego transportu. Prognoza odziaływania na środowisko wskazuje, że nastąpi wzrost hałasu i na większości obszaru będzie powyżej 55 dB i nie przekroczy 64 dB, gdzie obecnie na większości terenu wg map akustycznych (rys. 9) w tym rejonie obecny jest hałas na poziomie 45-50 dB.

Jednocześnie zwiększona intensyfikacja zabudowy przyczyni się do zwiększonego spływu powierzchniowego, co jest sprzeczne z celem zmiany planu zagospodarowania, czyli zapewnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i zwiększaniem odporności systemu odwadniającego poprzez umocnienie i stabilizację skarp oraz regulację Potoku Kowalskiego. Cel ten można

określić jako stojący w sprzeczności z najnowszą wiedzą i potrzebą tzw. małej retencji wód opadowych w miejscu ich powstawania, a nie zwiększania spływu powierzchniowego i szybkiego odprowadzania do cieków wodnych i odpływu do Morza Bałtyckiego.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Projekt planu dla terenów 06.6 i 07.7 MN-MW-U zakłada wyższe parametry zabudowy niż ustalone w planie obowiązującym 1807, jednak po obniżeniu wysokości zabudowy z 14 do 12 m maksymalna powierzchnia i wysokość zabudowy mieszkaniowej oraz minimalna powierzchnia biologicznie czynna będą podobne do ustalonych dla pozostałych terenów w granicach planu 1860, o czym mowa w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwagi 1.2.

W ramach prac nad projektem planu miejscowego przeanalizowano obsługę drogową obszaru planu. W stanie istniejącym podstawowym powiązaniem drogowym obszaru planu jest skrzyżowanie ulic Świętokrzyskiej i Karkonoskiej. Na skrzyżowaniu w chwili obecnej występują niekorzystne parametry geometryczne, jednak poprawa jego kształtu jest możliwa w oparciu zarówno o zapisy obowiązujących mpzp, jak i procedowanego planu.

W sąsiedztwie opracowania (poza wschodnią granicą planu) przebiega rezerwa ulicy lokalnej tzw. Nowej Zakoniczyńskiej, która będzie powiązana z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania z ulicami: Świętokrzyską i tzw. Nową Unruga oraz z Wielkopolską i tzw. Nową Świętokrzyską. Do tzw. Nowej Zakoniczyńskiej możliwe będzie również podłączenie ulic dojazdowych obsługujących obszar planu oraz tereny z nim sąsiadujące. Realizacja skrzyżowań tzw. Nowej Zakoniczyńskiej z ulicą Bieszczadzką oraz ulicą Darżlubską zapewni alternatywny dojazd do obszaru planu. Zaplanowany w projekcie planu oraz w obowiązujących mpzp układ transportowy jest wystarczający do obsługi potencjału dopuszczonego w projekcie planu.

Organizacja ruchu na czas budowy nie leży w zakresie ustaleń planu miejscowego, należy jednak zauważyć, że teren w granicach planu jest w dużym stopniu niezainwestowany i wszelkie procesy inwestycyjne, nie tylko związane z zagospodarowaniem terenów 06.6 oraz 07.7 MN-MW-U będą powodować okresowe uciążliwości. Plan nie reguluje też kwestii dotyczących bezpieczeństwa ruchu drogowego.

Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej wraz z infrastrukturą drogową i techniczną niesie ze sobą przekształcenia środowiska oraz emisję hałasu, światła, w tym również zanieczyszczenie powietrza. Wielkość tych emisji nie przekracza zwykle dopuszczalnych wartości dla terenów zurbanizowanych, a wskazania do przeciwdziałania zanieczyszczeniom występują w momencie przekraczania norm ustalonych dla każdego rodzaju emisji. W projekcie planu nie wprowadzono funkcji uciążliwych. Dopuszczone funkcje i parametry pozwolą na realizację nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, spójnej z już istniejącą, wpisującej się w sąsiedztwo.

Wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej wpłynie na warunki klimatu akustycznego w sposób typowy dla obszarów zabudowanych, której oddziaływanie zwykle nie przekracza dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Symulacja długookresowego, średniego poziomu hałasu drogowego dla pory dzienno-wieczorno-nocnej w rejonie obszaru objętego projektem planu, przedstawiona w prognozie oddziaływania na środowisko, obrazuje rozchodzenie się hałasu przy założeniu realizacji planowanych zmian w układzie drogowym w większym obszarze. W tym przypadku kluczowym, nowym źródłem hałasu będzie planowana ulica tzw. Nowa Świętokrzyska i to głównie jej oddziaływanie wpłynie na zmiany klimatu akustycznego w granicach obszaru objętego projektem planu. Dodatkowym źródłem hałasu będzie linia kolejowa PKM, której przebieg zaplanowany został równolegle do ulicy tzw. Nowej Świętokrzyskiej. Ruch samochodowy wyprowadzający pojazdy z terenów nowej zabudowy będzie się odbywał przez istniejące ulice, jednak należy zauważyć, że budynki zlokalizowane w południowej części obszaru (na terenach 06.6 i 07.7 MN-MW-U) będą ekranowały hałas, co przyczyni się do obniżenia poziomu hałasu na terenach położonych w głębi terenu. Na podstawie obliczeń prognozowanego hałasu można stwierdzić, że pomimo wzrostu liczby pojazdów samochodowych poruszających się w analizowanym rejonie warunki klimatu akustycznego pozostaną odpowiednie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca

2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (poziom dźwięku L_{DWN} dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinien przekraczać 64 dB).

W celu ograniczenia zagrożenia powodzią, w zlewni Potoku Oruńskiego wprowadza się obowiązek redukcji odpływu jednostkowego 0,27, co jest zgodne z zapisami w Studium uwarunkowań i kierunków i zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska. Te ograniczenia wielkości odpływu wód opadowych wynikają z wyliczeń przeprowadzonych przez Gdańskie Melioracje (obecnie Gdańskie Wody) z 2001 r. i opisanych w dokumentacji „Program inwestycyjny. Zabezpieczenie przeciwpowodziowe miasta Gdańska od wód ze zlewni Kanału Raduni". Celem jest zapewnienie czasowej retencji wód opadowych na terenach działek i ograniczenie spływu wód do odbiorników (potoków) w czasie wystąpienia opadów. Każdy inwestor będzie zobowiązany do wprowadzenia rozwiązań technicznych, które to zapewnią. Dlatego też w planie zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.

Niezależnie od zapisów ujętych w planie miejscowym każde zainwestowanie obecnie nieutwardzonego i niezabudowanego obszaru może spowodować wzrost ilości wód opadowych do zagospodarowania. Zgodnie z zapisami § 28 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 roku działka budowlana, na której sytuowane są budynki, powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej, a w razie braku możliwości przyłączenia działki do sieci kanalizacji dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Oprócz tego, w § 29 ww. rozporządzenia widnieje zapis, że dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione. Ponadto art. 234 ust. 1 pkt 1 i 2 prawa wodnego mówi, że właściciel gruntu, nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich ani też odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie. Wszelkie przyszłe zamierzenia inwestycyjne w granicach projektu planu miejscowego nr 1860 będą musiały spełniać wyżej wymienione obowiązujące przepisy prawne.

Należy podkreślić, że regulacja Potoku Kowalskiego przyczyni się do poprawy zabezpieczenia przeciwpowodziowego również w obrębie przedmiotowego planu. Jest konsekwencją stopniowej urbanizacji terenów w zlewni potoku Kowalskiego i jest istotna ze względu na planowane tam inwestycje, takie jak trasa PKM Południe, ulica tzw. Nowa Świętokrzyska. Realizacja inwestycji zgodnie ze zleconą przez Dyrekcję Rozbudowy Miasta Gdańska dokumentacją projektową „Przebudowa Potoku Kowalskiego z budową zbiornika retencyjnego K2", Środowisko, Bartłomiej Szendoł, 2019 r., w tym regulacja Potoku Kowalskiego i realizacja dwóch zbiorników retencyjnych w górnej części zlewni (poza obszarem planu) zwiększy odporność systemu odwadniającego w obrębie całej zlewni Potoku Kowalskiego, w tym na obszarze objętym granicami planu.

W przypadku spadku wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego właściciel może wystąpić z roszczeniem odszkodowawczym w oparciu o art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4.3. Składający uwagę kwestionują regulację i zabetonowywanie Potoku Kowalskiego i terenów mu przyległych w postaci ścieżek pieszo-rowerowych, całkowicie niepotrzebnych i zabierających naturalność tego cieku.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Realizacja ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż Potoku Kowalskiego nie będzie obligatoryjna, o czy mowa w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwagi 10.2. Jednak regulacja potoku w celu systemowego zabezpieczenia przeciwpowodziowego oraz wykonanie drogi technologicznej będzie konieczne, o czym mowa w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwag 7.2, 9.1 i 10.1.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu mającym zastosowanie w przedmiotowym postępowaniu, uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego

wglądu. W piśmie oprócz ww. uwag zawarte zostały postulaty nie kwestionujące ustaleń projektu planu, nie dotyczące jego zakresu albo odnoszące się do terenów położonych poza granicami planu. W związku z powyższym nie stanowią one uwag w rozumieniu ustawy i nie podlegają rozpatrzeniu przez organy gminy na zasadach i w trybie w niej określonych.

5. **Osoba fizyczna, e-mail z dnia 11.02.2024 r. (L.dz. 402/022024) oraz pismo z dnia 22.02.2024 r. (L.dz. 532/022024).**

Składający uwagę sprzeciwia się zmianie planu w zakresie Potoku Kowalskiego i wywłaszczeniu prywatnych działek. Według składającego uwagę projekt ścieżki rowerowej wzdłuż potoku nie poprawia komunikacji na terenie osiedla, ponieważ rolę tą spełnia ulica Karkonoska. Brak dostępu do potoku (poza służbami konserwacyjnymi) chroni go przed zaśmiecaniem i próbami tworzenia przejść tamujących naturalny przepływ potoku. Teren wzdłuż potoku jest miejscem zamieszkałym przez wiewiórki i płochliwe ptactwo. Pojawiają się jelenie, dziki i mniejsze zwierzęta szukające miejsca pozbawionego obecności ludzi.

Na prywatnych działkach występują liczne i wiekowe drzewa i krzewy, których pielęgnacja jest kosztowna i wymaga dużo pracy. Składający uwagę kwestionuje wycięcie roślinności na co najmniej 12 prywatnych działkach. Wiele osób posiada w ogrodach, od strony potoku, drewutnie, wykorzystywane na składowanie drewna do ogrzewania domów podczas zimy. Część mieszkańców posiadała studnie kanalizacyjne, które mogą być zasypane blisko granicy działki.

Zdaniem składającego uwagę projekt jest niekorzystny dla mieszkańców pod względem finansowym i jakościowym. Zmniejsza się wielkość działki oraz zmienia się charakter przestrzeni, wyizolowanej publicznie, będącej przestrzenią rekreacyjną. Z tego względu pozostała część ogrodu straci na wartości a wartość nieruchomości spadnie. przesłonią ich działkę.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Lokalizacja linii rozgraniczającej terenu 09.2 I-W-Z zostanie poddana weryfikacji w oparciu o aktualizowany projekt budowlany. Obecnie trwają prace projektowe nad aktualizacją projektu z 2019 r. pt. "Przebudowa Potoku Kowalskiego z budową zbiornika retencyjnego K2", wykonywanego na zlecenie Dyrekcji Rozbudowy Miasta Gdańska, na podstawie którego wyznaczono rezerwę terenu na cele regulacji potoku. W projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany pozwalające na maksymalne uwolnienie gruntów prywatnych z rezerwy na cel publiczny, w sposób niekolidujący z projektowaną inwestycją oraz przyszłym utrzymaniem potoku. Pozwoli to w znacznej mierze zachować istniejące zagospodarowanie na prywatnych działkach i zmniejszy ewentualne uciążliwości dla mieszkańców po przebudowie potoku. Należy podkreślić, że w obecnym stanie prawnym, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nr 1815 Łostowice Centrum w mieście Gdańsku z 2010 roku, pas terenu zajmujący części prywatnych działek przy ulicy Karkonoskiej jest objęty rezerwą na cel publiczny (odprowadzenie wód opadowych – Potok Kowalski wraz z drogą technologiczną). Projekt planu nr 1860 przewidywał podobną rezerwę na ten cel. Korekta w projekcie planu pozwoli na jej zmniejszenie i maksymalne zachowanie roślinności i elementów zagospodarowania działek położonych przy ulicy Karkonoskiej. Ewentualne kolizje z istniejącymi sieciami muszą zostać zinwentaryzowane i rozwiązane w ramach projektu budowlanego przebudowy potoku. W przypadku naruszenia istniejących studzienek kanalizacyjnych w związku z przejęciem terenów prywatnych na potrzeby terenu I-W-Z (infrastruktury lub wód lub zieleni), inwestor ma obowiązek odtworzyć je w dogodnej lokalizacji, w ramach kosztów inwestycji.

W przypadku spadku wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego właściciel może wystąpić z roszczeniem odszkodowawczym w oparciu o art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponowne analizy wykazały możliwość odstąpienia od obligatoryjnej realizacji ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż Potoku Kowalskiego. Wykorzystanie projektowanej drogi eksploatacyjnej (według projektu budowlanego z 2019 r. „Przebudowa Potoku Kowalskiego z budową zbiornika retencyjnego K2") pod funkcję ciągu pieszo-rowerowego będzie jedynie zalecane. Chociaż omawiany odcinek Potoku Kowalskiego stanowi szeroko rozumiane siedlisko wielu przedstawicieli fauny, wymaga podkreślenia, że takie miejsce bytowania/żerowania nie musi być tożsame z siedliskiem cennym. Omawiany teren charakteryzuje duża bliskość budynków mieszkalnych, a co za tym idzie obecność człowieka, znaczne przekształcenie

(wynikające z dawnej regulacji cieku i uproszczenie szaty roślinnej), co będzie się przekładało na ograniczoną dostępność pożywienia i miejsc schronienia. Dlatego też siedliska o takiej charakterystyce sprzyjać będą bytowaniu fauny przywykłej do obecności człowieka, pospolitej w skali kraju.

Po przebudowie Potoku Kowalskiego i realizacji drogi eksploatacyjnej w rejon cieku wrócą zwierzęta, bez względu na sposób użytkowania drogi. Na początku obszar potoku będzie dla nich pełnił funkcję przede wszystkim korytarza migracyjnego oraz wodopoju, a z czasem, wraz z wykształceniem się szaty roślinnej, również będzie mógł stanowić miejsce żerowania.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu mającym zastosowanie w przedmiotowym postępowaniu, uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu. W piśmie oprócz ww. uwag zawarte zostały postulaty nie kwestionujące ustaleń projektu planu, nie dotyczące jego zakresu albo odnoszące się do terenów położonych poza granicami planu. W związku z powyższym nie stanowią one uwag w rozumieniu ustawy i nie podlegają rozpatrzeniu przez organy gminy na zasadach i w trybie w niej określonych.

6. **Osoba fizyczna, pismo z dnia 19.01.2024 r. (Lp. ZUM/474/022024/AO).**

Składający uwagę wnosi o korektę linii rozgraniczających terenu 03.3 MN-MW-U od strony Potoku Kowalskiego na linii ogrodzenia (będącego też ścianami budynków gospodarczych) przy Beskidzkiej 7. Rozebranie płotu/ścian wiązałoby się z dużymi utrudnieniami dla składającego uwagę.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Lokalizacja linii rozgraniczającej pomiędzy terenami 03.3 MN-MW-U oraz 09.2 I-W-Z na wysokości nieruchomości przy ulicy Beskidzkiej 7 zostanie poddana weryfikacji w oparciu o aktualizowany projekt budowlany. Obecnie trwają prace projektowe aktualizacją projektu z 2019 r. pt. "Przebudowa Potoku Kowalskiego z budową zbiornika retencyjnego K2", na podstawie, którego wyznaczono rezerwę terenu na cele regulacji potoku. W projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany pozwalające na maksymalne uwolnienie gruntów prywatnych z rezerwy na cel publiczny w sposób niekolidujący z projektowaną inwestycją oraz przyszłym utrzymaniem potoku.

7. **2 osoby fizyczne, pismo z dnia 20.02.2024 r. (L.dz. nr 493/022024).**

7.1. Składający uwagi wyrażają sprzeciw wobec wyznaczenia terenu 09.2 I-W-Z pod drogę techniczną (infrastrukturę wodną) wraz z utworzeniem ciągu pieszo-rowerowego kosztem wywłaszczenia części działek prywatnych na terenie oznaczonym w planie jako 05.5 MN-MW-U. W opinii składających uwagę zajęcie części ich działek narusza zapisy art. 21 Konstytucji oraz zapisy art. 112 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Cel publiczny zdefiniowany w planie zagospodarowania jako wyznaczenie terenu pod infrastrukturę techniczną dotyczącą zabezpieczenia przeciwpowodziowego oraz utworzenie w tym miejscu przestrzeni publicznej w postaci ciągu pieszo-rowerowego może być zrealizowany w inny sposób niż poprzez zajęcie działek prywatnych.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Projekt planu nr 1860 sporządzany jest na wniosek Gdańskich Wód z 2022 roku, oparty na założeniach wykonanej dokumentacji projektowej pt. "Przebudowa Potoku Kowalskiego z budową zbiornika retencyjnego K2" (B. Szendoł , 2019 r.)., o zmianę planu miejscowego w celu zapewnienia niezbędnej rezerwy terenowej do realizacji zadania związanego z regulacją potoku i ochroną przeciwpowodziową. Realizacja całej, projektowanej inwestycji umożliwi przerzut nadmiarowych wód do zbiornika retencyjnego Świętokrzyska II. Jest to istotne przedsięwzięcie zwiększające odporność systemu odwadniającego na wylewanie w przypadku ponadnormatywnych opadów.

Lokalizacja linii rozgraniczającej pomiędzy terenami 05.5 MN-MW-U i 09.2 I-W-Z zostanie poddana weryfikacji w oparciu o aktualizowany projekt budowlany. Obecnie trwają prace projektowe nad aktualizacją projektu z 2019 r. pt. "Przebudowa Potoku Kowalskiego z budową zbiornika retencyjnego K2", wykonywanego na zlecenie Dyrekcji Rozbudowy Miasta Gdańska, na podstawie którego wyznaczono rezerwę terenu na cele regulacji potoku. W projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany pozwalające na

maksymalne uwolnienie gruntów prywatnych z rezerwy na cel publiczny, w sposób niekolidujący z projektowaną inwestycją oraz przyszłym utrzymaniem potoku. Należy podkreślić, że w obecnym stanie prawnym, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nr 1815 Łostowice Centrum w mieście Gdańsku z 2010 roku, pas terenu zajmujący części prywatnych działek w terenie 05.5 MN-MW-U jest objęty rezerwą na cel publiczny (odprowadzenie wód opadowych – Potok Kowalski wraz z drogą technologiczną). Projekt planu 1860 przewidywał podobną rezerwę na ten cel. Korekta w projekcie planu pozwoli na zmniejszenie rezerwy i zminimalizowanie zajęcia działek prywatnych pod cel publiczny.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 Konstytucji Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia. W ust. 2 Konstytucja stanowi, że wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.

Według treści art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdzie zawarto definicje celów publicznych planowana regulacja Potoku Kowalskiego mieści się w katalogu zadań celu publicznego zawartych w pkt 4 („budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego"), zatem nie dochodzi do naruszenia zapisów art. 21 Konstytucji.

Składający uwagę podnoszą niespełnienie zapisów art. 112 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, którego treść brzmi: „Wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy".

Zgodnie z zapisami ust. 1 i 2 tego samego artykułu ww. ustawy zapisy dotyczące wywłaszczenia stosuje się dla obszarów przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne (zgodnie z obecnie obowiązującym planem miejscowym nr 1815 taka przesłanka już zachodzi) i polegają one na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości. Projekt planu miejscowego nr 1860 nie wprowadza dodatkowych zadań celu publicznego, a w wyniku częściowego uwzględnienia uwagi, ograniczy zakres rezerwy na cel publiczny, ustalonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 1815 - Łostowice Centrum w mieście Gdańsku (teren 023-D: Potok Kowalski wraz z drogą eksploatacyjną).

Ponowne analizy wykazały możliwość odstąpienia od obligatoryjnej realizacji ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż Potoku Kowalskiego, o czym mowa w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwagi 10.2.

7.2. Składający uwagę kwestionują drogę eksploatacyjną wzdłuż Potoku Kowalskiego. Ich zdaniem utworzenie drogi technicznej wzdłuż tego odcinka potoku, wynika jedynie z wygody podmiotów odpowiedzialnych za utrzymanie potoku. Do utrzymania drożności potoków czy innych cieków wodnych nie jest konieczne budowanie dróg wzdłuż całej ich długości. Właściwe utrzymanie potoku i prace techniczne przy nim są możliwe bez betonowania jego brzegów co wskazuje doświadczenie mieszkańców z ostatnich kilkudziesięciu lat. Art. 233 ust. 1 Ustawy Prawo Wodne obliguje właścicieli działek przy Potoku Kowalskim do zapewnienia służbom „dostępu do wód na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymywaniem wód" i nie wiąże się z to z koniecznością wywłaszczania prywatnych działek. Negatywnym przykładem jest zabetonowanie Potoku Oruńskiego na długości ulicy Bieszczadzkiej, a pozytywnym utrzymanie tego samego potoku na dalszym odcinku (w kierunku Parku Oruńskiego), bez budowania wzdłuż koryta drogi technicznej. Potok Kowalski bezpośrednio przed obszarem objętym planem także nie będzie miał drogi w wąwozie i będzie możliwe utrzymanie jego w odpowiednim stanie technicznym. Składający uwagi uważają, że zabetonowanie szerokiego pasa wzdłuż naturalnego koryta potoku nie zwiększy odporności systemu odwadniającego. W przypadku naturalnych cieków wodnych betonowanie ich brzegów i tworzenie na nich ścieżek pieszo-rowerowych ograniczy możliwości retencyjne tego terenu. Jest to sprzeczne z założeniami planu, który miał zwiększać naturalną powierzchnię retencyjną. Prognoza oddziaływania na środowisko wskazuje, iż „ „prognozuje się, że realizacja ustaleń projektu planu, z powodu miejscowego wzrostu nawierzchni uszczelnionych wpłynie na dalsze zmniejszenie ogólnych możliwości infiltracji wód opadowych do gruntu". Nie wiadomo w jaki sposób miałyby być wykreowane powierzchnie chłonne oraz zostać ograniczone natężenie spływu wód opadowych.

Potok Kowalski na tym odcinku jest efektem naturalnego kształtowania się terenu i jako taki powinien zostać zachowany bez betonowania jego brzegów. Nie jest to wybudowany sztucznie zbiornik retencyjny wymagający pasów technicznych a naturalny ciek wodny.

Ponadto planowana w tym kształcie inwestycja (budowa drogi technicznej wzdłuż potoku) jest sprzeczna, zdaniem składających uwagę, z dyspozycją art. 187 ust. 1 Ustawy Prawo Wodne mówiącego, iż „Przy projektowaniu, wykonywaniu oraz utrzymywaniu urządzeń wodnych należy kierować się zasadą zrównoważonego rozwoju, koniecznością osiągnięcia dobrego stanu wód i charakterystycznych dla nich biocenoz, koniecznością osiągnięcia celów środowiskowych oraz potrzebą zachowania istniejącej rzeźby terenu oraz biologicznych stosunków w środowisku wodnym i ekosystemach lądowych zależnych od wód."

Składający uwagę powołują się na współczesne badania naukowe, które wskazują, że należy dążyć do renaturyzacji wszelkich cieków wodnych a nie do ich betonowania i sztucznego regulowania. Zatem wnoszą o zachowanie naturalnego biegu Potoku Kowalskiego wraz z jego brzegami i naturalną roślinnością (która, zdaniem składających uwagę, według założeń planu ma być usunięta) powinno być priorytetem przy sporządzaniu projektu planu i być ważniejsze niż wygoda inwestorów kosztem naruszania prawa własności obywateli.

Kolejnym elementem przemawiającym za nieuwzględnieniem w planie budowy drogi wzdłuż potoku jest jej negatywny wpływ na środowisko ekologiczne tego fragmentu ekosystemu. Zdaniem składających uwagę zachwiana zostanie równowaga czynników abiotycznych oraz zniknie różnorodność biologiczna. Naturalna otoka skarp i brzegów potoku jest ostoją, miejscem rozrodu, zdobywania pożywienia i bytowania dla wielu gatunków zwierząt, a także miejscem swobodnej migracji. Swoje ostoje znajdują tam owady zapylające, będące pod ścisłą ochroną jeże czy ptaki gatunków chronionych bądź znajdujących się tzw. Polskiej Czerwonej Liście. Wymaga podkreślenia, iż w opracowaniu prognozy oddziaływania planu wręcz mówi się o likwidacji zadrzewień, a także znacznym zmniejszeniu powierzchni biologicznie czynnej a tym terenie.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

System odwodnieniowy jest szerszym założeniem i jego zakres realizacji wykracza poza przyjęte granice planu nr 1860. Regulacja Potoku Kowalskiego jest niezbędna ze względu na planowane inwestycje w zlewni potoku Kowalskiego, takie jak linia kolejowa PKM Południe, ulica tzw. Nowa Świętokrzyska, nowa zabudowa itp. Dodatkowo na Potoku Kowalskim planowane są dwa zbiorniki retencyjne w górnej części zlewni. Są to zbiornik K3 oraz zbiornik K2 (zbiornik na Trzcinowisku), oba powyżej obszaru objętego planem. Wykonanie ich również przyczyni się do poprawy zabezpieczenia przeciwpowodziowego nie tylko w granicach planu, ale w obrębie całej zlewni Potoku Oruńskiego.

Do planu 1860 przystąpiono na wniosek Gdańskich Wód, w celu umożliwienia regulacji Potoku Kowalskiego, zgodnie z założeniami projektu z 2019 r. „Przebudowa Potoku Kowalskiego z budową zbiornika retencyjnego K2" (Środowisko, Bartłomiej Szendoł). Realizacja tego projektu przyczyni się do poprawy systemu odwadniającego poprzez regulację potoku, umocnienie i stabilizację skarp, stworzenie pasa technicznego oraz wprowadzenie nasadzeń zieleni. Do urządzeń odwadniających, zgodnie z wnioskiem Gdańskich Wód, wymagany jest dostęp technologiczny. Wykonuje się go w celu umożliwienia prac terenowych, takich jak utrzymywanie drożności cieku oraz wykonywania działań naprawczych czy pomiarowych. Dostęp do potoku od terenów sąsiednich nie jest możliwy ze względu na istniejące ogrodzenia działek. Tereny I-W-Z (08.1, 09.2, 10.3 – infrastruktury lub wód lub zieleni) wyznaczone zostały na potrzeby wydzielenia terenu i wykupu na rzecz gminy w celu umożliwienia stałego dostępu pracowników Gdańskich Wód do potoku.

Projekt planu uwzględnia rozwiązania przyjęte w projekcie budowlanym inwestycji, na podstawie którego jest sporządzany. Dla inwestycji wydano decyzję o uwarunkowaniach środowiskowych i pozwolenie wodnoprawne więc na tym etapie nie ma już możliwości wykonania tak znaczącej zmiany, jak zmiana przebiegu drogi technologicznej. W projekcie planu zostanie zniesiony obowiązek wykorzystania drogi eksploatacyjnej pod ciąg pieszo-rowerowy, jednak nie ma możliwości rezygnacji z jej ustalenia wzdłuż Potoku Kowalskiego.

Rozwiązanie techniczne zastosowane przy regulacji Potoku Oruńskiego na długości ulicy Bieszczadzkiej (w postaci szczelnych, głównie pionowych konstrukcji ścian koryta), wskazywane przez składających uwagę jako negatywny przykład nie jest zakładane w projekcie inwestycji, a tym bardziej nie jest

przedmiotem ustaleń projektu planu. Należy zauważyć, że projekcie planu ustalono wysoki, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70% (nie regulowany obecnie przez obowiązujący plan nr 1815 w terenach 022-D i 023-D, przeznaczonych pod Potok Kowalski wraz z drogą eksploatacyjną), co dodatkowo zabezpiecza walory retencyjne i infiltracyjne terenu 09.2 I-W-Z.

Szczegółowe dane odnośnie zakresu prac oraz materiałów wykorzystanych do umocnienia i stabilizacji skarp będzie określał projekt budowlany, który musi uwzględniać zapisy planu miejscowego oraz wytyczne Gdańskich Wód w zakresie rozwiązań materiałowych i technologicznych.

Ponowne analizy wykazały zasadność wprowadzenia dodatkowych zapisów dotyczących wykorzystania w maksymalnym stopniu naturalnych materiałów do umocnienia skarp potoku (o czym mowa w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwagi 9.3), a także dodatkowe zapisy mające na celu zapewnienie odpowiednich warunków dla bytowania i migracji fauny, o czym mowa w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwagi 13.2.

Potok Kowalski w granicach projektu planu na całej długości płynie głównie w korycie otwartym. W jarze – w części południowo-wschodniej, charakteryzuje się naturalnym, lekko meandrującym przebiegiem. Na odcinku na północ od ulicy Darżlubskiej jego przebieg jest uregulowany i miejscami mocno zawężony. W związku z powyższym trudno mówić o naturalnym korycie potoku, jak również o naturalnych skarpach, czy naturalnej rzeźbie terenu. Po uregulowaniu potoku po obu jego stronach, w zależności od możliwości przestrzennych, posadzono drzewa. Pozostałe elementy szaty roślinnej i fauna dostosowały się do zmienionych warunków. Chociaż omawiany odcinek Potoku Kowalskiego stanowi szeroko rozumiane siedlisko wielu przedstawicieli fauny, wymaga podkreślenia, że takie miejsce bytowania/żerowania nie musi być tożsame z siedliskiem cennym. Omawiany teren charakteryzuje duża bliskość budynków mieszkalnych, a co za tym idzie obecność człowieka, znaczne przekształcenie (wynikające z dawnej regulacji cieku i uproszczenie szaty roślinnej), co będzie się przekładało na ograniczoną dostępność pożywienia i miejsc schronienia. Dlatego też siedliska o takiej charakterystyce sprzyjać będą bytowaniu fauny przywykłej do obecności człowieka, pospolitej w skali kraju.

Nie zmienia to faktu, że poszczególne gatunki fauny objęte są ochroną, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2380) i zgodnie z zapisami § 6 ww. rozporządzenia obowiązują zakazy m.in.: umyślnego zabijania; umyślnego niszczenia ich jaj lub form rozwojowych; niszczenia siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania; niszczenia, usuwania lub uszkadzania gniazd, mrowisk, nor, legowisk, żeremi, tam, tarlisk, zimowisk lub innych schronień; umyślnego uniemożliwiania dostępu do schronień. Mając na uwadze powyższe, przeprowadzenie przewidzianych w planie prac, w tym koniecznych wycinek drzew i krzewów, poprzedzać będzie uzyskanie niezbędnych zgód i decyzji wymaganych przepisami prawa (w tym decyzji derogacyjnych).

7.3. Składający uwagę kwestionują wykorzystanie drogi technologicznej jako ciągu pieszo-rowerowego. Wnioskują o utworzenie ciągu pieszo-rowerowego w kierunku planowanych terenów zielonych i rekreacyjnych w ciągu ul. Marii Kureckiej. Ich zdaniem przeznaczenie drogi technicznej na ciąg pieszo-rowerowy może wpłynąć negatywnie na sam Potok poprzez zwiększenie zanieczyszczenia potoku przez przyszłych użytkowników. Kwestionują tworzenie ciągu pieszo-rowerowego, w odległości ok. 50 m od istniejącej ulicy Karkonoskiej, który zaczyna się i kończy na tej ulicy.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Wykorzystanie drogi technologicznej jako ciągu pieszo-rowerowego nie będzie obligatoryjne, o czym mowa w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwagi 10.2.

W terenie ulicy Marii Kureckiej (15.3 KDD) zawarto ustalenia dotyczące ruchu pieszo-rowerowego.

W wyposażeniu minimalnym drogi ustalono obligatoryjny chodnik. W zakresie obsługi ruchu rowerowego nie ustalono dedykowanej infrastruktury. Ze względu na niską klasę ulicy, która jest przeznaczona do obsługi przyległych nieruchomości w ustępie dotyczącym zasad kształtowania przestrzeni publicznych wskazano, że ruch rowerzystów ma się odbywać po jezdni na zasadach ogólnych (ust. 11 pkt 2). Konstruując zapisy planu opierano się na dokumencie strategicznym, jakim jest STeR 2.0 (System Tras Rowerowych dla Gdańska), przyjętym uchwałą Rady Miasta Gdańska nr LXVI/1719/23

z dnia 21 sierpnia 2023 roku, w którym na ulicy Marii Kureckiej nie wskazano konieczności realizacji drogi rowerowej.

7.4. Składający uwagę sprzeciwiają się intensyfikacji zabudowy na terenach 06.6 i 07.7 MN-MW-U. W ich opinii pogorszy to warunki życia mieszkańców terenów oznaczonych w planie jako 01.1, 02.2, 03.3, 04.4 i 05.5 MN-MW-U - zlikwiduje naturalną enklawę zieleni i poprzez dopuszczenie intensywnego budownictwa wielorodzinnego, zwiększy hałas, zanieczyszczenia powietrza oraz natężenie ruchu komunikacyjnego w rejonie ulic Karkonoskiej, Darżlubskiej, Beskidzkiej oraz Marii Kureckiej. Obniży się poziom bezpieczeństwa zarówno w ruchu drogowym, w strefach zamieszkania, które poprzez zabudowywanie kolejnych terenów w okolicy stały się arteriami komunikacyjnymi dla pobliskich osiedli, jak i bezpieczeństwa ogólnego związanego z tego typu zabudową.

Wzrost natężenia hałasu, który jest jednym z kluczowych czynników wpływających na komfort życia został wprost przewidziany w prognozie oddziaływania na środowisko.

Zwiększona intensyfikacja zabudowy przyczyni się do zwiększonego spływu powierzchniowego co jest sprzeczne z celem zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, czyli zapewnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i zwiększaniem odporności systemu odwadniającego poprzez umocnienie i stabilizację skarp oraz regulację Potoku Kowalskiego.

Dodatkowo, według wnoszących uwagi obniżająca się z roku na rok realna wartość ich nieruchomości ze względu na już istniejące w sąsiedztwie budynki wielorodzinne jeszcze się obniży ze względu na inwestycje na terenach 06.6 i 07.7 MN-MW-U.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwagi 1.2. i 4.2.

Należy dodać, że przeznaczenie terenów 06.6 i 07.7 MN-MW-U pod zabudowę jest kontynuacją przeznaczenia ustalonego w obowiązującym planie miejscowym. Niezależnie od rodzaju zabudowy, jaka zostanie wprowadzona na te tereny istniejąca roślinność zostanie usunięta lub częściowo usunięta, a w jej miejsce, na części powierzchni pojawi się roślinność towarzysząca nowej zabudowie. Należy podkreślić, że tereny te były w przeszłości użytkowane w formie różnego typu upraw polowych, więc szata roślinna nie jest naturalna.

7.5. Składający uwagę wnoszą sprzeciw wobec ustalenia dla całego obszaru stawki procentowej opłaty planistycznej w wysokości 30%. Stawka ustalona na maksymalnym poziomie, w przypadku realizacji zaplanowanych inwestycji, może wpłynąć na atrakcyjność lub obniżyć wartość nieruchomości w przypadku sprzedaży bądź innej formy zmian właścicielskich.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 1 pkt 12) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obligatoryjnie należy ustalić wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę planistyczną, w wysokości nie większej niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości. W Gdańsku dla wszystkich terenów w sporządzanych planach miejscowych ustala się 30 %-ową stawkę opłaty planistycznej. Przesłanki naliczenia przez prezydenta miasta opłaty planistycznej opisane są w art. 36 ust. 4 ustawy.

W przypadku zbycia nieruchomości w ciągu 5 lat od uchwalenia mpzp postępowanie w sprawie określenia opłaty planistycznej wszczynane jest z urzędu, na podstawie obowiązku ustawowego określonego w art. 37 ust. 6 ustawy. Ustala się w nim, czy zachodzi bezpośredni związek przyczynowy między zmianą wartości nieruchomości a przyjętymi ustaleniami uchwalonego lub zmienionego planu (Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 18 listopada 2016 r., II OSK 344/15). Jeśli takiego związku nie będzie, opłata nie zostanie naliczona. Właściciel nieruchomości ma prawo wystąpić do urzędu miasta o ustalenie przed zbyciem nieruchomości, w drodze decyzji, wysokości opłaty planistycznej (art. 37 ust. 7 ustawy o.p.z.p.).

Ustalenie 30% stawki opłaty planistycznej w planie miejscowym nie rozstrzyga o faktycznym zaistnieniu przesłanek do naliczenia tej opłaty. Stanowi to przedmiot odrębnego postępowania, wszczynanego po sprzedaży nieruchomości lub na wniosek właściciela (art. 37 ust. 6 ustawy).

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu mającym zastosowanie w przedmiotowym postępowaniu, uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu. W piśmie oprócz ww. uwag zawarte zostały postulaty nie kwestionujące ustaleń projektu planu, nie dotyczące jego zakresu albo odnoszące się do terenów położonych poza granicami planu. W związku z powyższym nie stanowią one uwag w rozumieniu ustawy i nie podlegają rozpatrzeniu przez organy gminy na zasadach i w trybie w niej określonych.

8. **2 osoby fizyczne, pismo z dnia 20.02.2024 (L.dz. ZUM/500/022024/AO).**

Wniosek o wprowadzenie chodnika wzdłuż Świętokrzyskiej, umożliwienie przejścia na drugą stronę tej ulicy, poprawę wjazdu i wyjazdu na osiedle i bezpieczeństwa pieszych.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona, nie wymaga wprowadzenia zmian do projektu planu.**

Uzasadnienie:

W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu w karcie terenu ulicy Świętokrzyskiej (12.1 KDZ) w wyposażeniu minimalnym ulicy ustalono chodnik (do realizacji po północnej stronie jezdni) oraz trasę rowerową (w formie wydzielonej drogi rowerowej). Ponadto ustalono, że w ramach skrzyżowań ulic Świętokrzyskiej i Beskidzkiej oraz Świętokrzyskiej i Bergiela należy zapewnić przejścia piesze i przejazdy rowerowe, tak aby umożliwić sprawne poruszanie się pomiędzy obszarem planu a terenami na północ od ulicy Świętokrzyskiej. Dodatkowe informacje dotyczące możliwości poprawy warunków ruchu w tym rejonie miasta znajdują się w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwagi 1.1.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu mającym zastosowanie w przedmiotowym postępowaniu, uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu. W piśmie oprócz ww. uwag zawarte zostały stwierdzenia i postulaty nie kwestionujące ustaleń projektu planu, nie dotyczące jego zakresu albo odnoszące się do terenów położonych poza granicami planu. W związku z powyższym nie stanowią one uwag w rozumieniu ustawy i nie podlegają rozpatrzeniu przez organy gminy na zasadach i w trybie w niej określonych.

9. **4 osoby fizyczne, e-mail z 23.02.2024 r. (L.dz. 550/022024, 549/022024, 548/022024).**

9.1. Składający uwagę wnoszą o usunięcie drogi technologicznej z ciągiem pieszo-rowerowym wzdłuż Potoku Kowalskiego a także kwestionują nadrzędność celu publicznego ustalonego w projekcie planu i konieczność regulacji potoku z uwagi na występujący starodrzew. Składający uwagę stwierdzają, że zabetonowywanie Potoku Kowalskiego i terenów mu przyległych w postaci ścieżek pieszo-rowerowych, drogi technicznej, wpłynie negatywnie na mieszkańców przyległych działek, środowisko oraz zwierzęta, w szczególności awifaunę. Regulacja koryta Potoku i budowa drogi eksploatacyjnej wymusi wycinkę starodrzewu. Wycinka drzewostanów oraz zmiana zagospodarowania cieku oraz samego koryta w wyniku jego umocnienia spowoduje nieodwracalne zmiany w środowisku przyrodniczym, w tym ograniczenie bądź nawet likwidację występowania lokalnych populacji gatunków będących pod ochroną. Zabudowa ciągiem technicznym/ pieszym okolic Potoku Kowalskiego ograniczyłoby wsiąkanie wody i spowodowałaby zalewanie terenu składających uwagę przy większych opadach deszczu. Zdaniem składających uwagę zabetonowanie szerokiego pasa wzdłuż naturalnego koryta potoku nie zwiększy odporności systemu odwadniającego i nie poprawi możliwości retencyjnych potoku.

Dostęp i dojazd do potoku w celu jego pielęgnowania może być inaczej rozwiązany. Optymalnym rozwiązaniem, zachowującym naturalny krajobraz, byłaby regulacja potoku wraz z wąskim przejściem dla służb. Potok płynie aż z wąwozu, wzdłuż którego nie są planowane takie rozwiązania, czyli nie ma potrzeby tworzenia ciągu dla instytucji utrzymujących potok. Obecnie dojazd do potoku jest zapewniony w 3 miejscach, tak krótki odcinek (300 m) nie wymaga ciągłego dojazdu pojazdami, a zgodnie z art. 233 ust. 1 Ustawy Prawo Wodne „właściciel nieruchomości przyległej do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych jest obowiązany umożliwić dostęp do wód na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymywaniem wód […]”.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwagi 7.2.

Należy podkreślić, że regulacja potoku jest inwestycją celu publicznego, dotyczy systemowego zabezpieczenia przeciwpowodziowego i zostanie zrealizowana na wniosek Gdańskich Wód. Gdańskie Wody to jednostka miejska, której celem jest dbałość o bezpieczeństwo przeciwpowodziowe. Zgodnie z Gdańską Strategią Ochrony Przeciwpowodziowej, w związku z powyższym, na bieżąco szacuje wielkości opadu w poszczególnych dzielnicach miasta oraz monitoruje poziom wody w zbiornikach retencyjnych i potokach. W sytuacji zagrożenia powodziowego podejmuje odpowiednie działania.

Zgodnie z realizacją powyższej polityki niezbędna jest regulacja Potoku Kowalskiego, budowa dwóch zbiorników retencyjnych K2 i K3 oraz podłączenie do systemu dwóch obecnie nieczynnych rurociągów odwodnieniowych (o średnicach 1 m), znajdujących się w obrębie planu, których zadaniem będzie odprowadzanie wód nadmiarowych z Potoku Kowalskiego do zbiornika Świętokrzyska II. Wszystkie te działania umożliwią w przyszłości sprawniejsze zarządzanie układem odwadniającym w zlewni potoków Kowalskiego i Oruńskiego.

Należy dodać, że nie można się zgodzić ze stwierdzeniem, że wycinka drzewostanu wzdłuż potoku spowoduje podnoszenie się wód gruntowych i zalania. Efekt ten przynieść może stopniowe zabudowywanie terenów w całej zlewni, bez rozbudowy układu odwadniającego, dlatego bardzo istotne jest przystosowanie koryta potoku do odbioru i transportu większej ilości wody. W projekcie planu ustalono też wysoki, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70% (nie regulowany obecnie przez obowiązujący plan nr 1815 w terenach 022-D i 023-D, przeznaczonych pod Potok Kowalski wraz z drogą eksploatacyjną), co dodatkowo zabezpiecza walory retencyjne iinfiltracyjne terenu 09.2 I-W-Z.

Ponadto wskazane w uwadze gatunki ptaków (kowalik *Sitta europaea*, gil *Pyrrhula pyrrhula*, grubodziób *Coccothraustes coccothraustes*, rudzik *Erithacus rubecula*, dzięcioł duży *Dendrocopos major*) należą do gatunków pospolitych, zarówno lokalnie jak i w skali kraju. W Polsce ww. gatunki, zgodnie z informacjami z Czerwonej Listy Ptaków Polski (2020) są aktualnie niezagrożone (kategoria zagrożenia: najmniejszej troski / Least Concern (LC)). Nie są wymienione w załącznikach do Dyrektywy 2009/147/WE z 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa (tzw. Dyrektywa ptasia).

9.2. Składający uwagę wskazują na, ich zdaniem niespójne zapisy projektu uchwały - w § 17 pkt 3 ustalono drogę eksploatacyjną, w pkt 6 ustalono ciąg pieszo-rowerowy, a pkt 19 zalecono wykorzystanie ciągów pieszo rowerowych jako drogi eksploatacyjnej. Wnoszą o usunięcie tego zalecenia i o usunięcie ciągu pieszo-rowerowego. Ponadto na wysokości działki nr 47/9 jego lokalizacja jest bardzo niekorzystna (stroma skarpa naprzeciw zabudowy mieszkaniowej), co będzie powodowało ograniczenie w korzystaniu z przedmiotowej działki i dyskomfort mieszkańców. Znajdująca się w odległości 50 m droga osiedlowa z powodzeniem pełni rolę chodnika, zatem nie jest konieczna lokalizacja ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż potoku.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwagi 10.2.

Należy dodać, że zapis w § 17 pkt 19, o zaleceniu wykorzystania ciągów pieszo rowerowych jako drogi eksploatacyjnej, jest spójny z pozostałymi ustaleniami. Zaleca się w nim realizację drogi eksploatacyjnej i ciągu pieszo-rowerowego jako jednego bytu. Jednak w związku z rezygnacją z obligatoryjności ciągu pieszo-rowerowego zalecenie to zostanie zmodyfikowane.

9.3. Składający uwagę wnoszą o regulację skarp Potoku wyłącznie naturalnymi materiałami na odcinku zakrętu oraz fragmentu prostego za nim, gdyż jest to jedyne wąskie miejsce potoku wzdłuż całej ulicy Karkonoskiej.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Ponowne analizy wykazały zasadność wprowadzenia dodatkowych zapisów dotyczących wykorzystania w maksymalnym stopniu naturalnych materiałów do umocnienia skarp potoku (w zakresie nie kolidującym z projektem inwestycji).

Szczegółowe dane odnośnie zakresu prac oraz materiałów wykorzystanych do umocnienia i stabilizacji skarp będzie określał projekt budowlany, który musi uwzględniać zapisy planu miejscowego oraz wytyczne Gdańskich Wód w zakresie rozwiązań materiałowych i technologicznych.

9.4. Składający uwagę kwestionują ustalone dopuszczalne poziomy hałasu w terenie 09.2 I-W-Z, które są wyższe niż dla znajdującej się obok zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14.06.2007 r. ws. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku).

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Różnice w ustalonych w projekcie planu, dopuszczalnych poziomach hałasu dla terenu 09.2 I-W-Z oraz znajdującej się obok zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynikają ze wskazań znajdujących się w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Zgodnie z ww. Rozporządzeniem dopuszczalny długookresowy średni poziom dźwięku dla pory dzienno-wieczorno-nocnej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może przekraczać 64 dB. W skład terenu 09.2 I-W-Z wchodzi przeznaczenie pod zieleń. W związku z czym teren ten został potraktowany jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy, dla którego w ww. Rozporządzeniu wskazany został dopuszczalny długookresowy średni poziom dźwięku dla pory dzienno-wieczorno-nocnej nie większy niż 68 dB.

9.5. Składający uwagę wnoszą o zachowanie połączenia ulicy Karkonoskiej do ulicy Beskidzkiej (ul. Marii Kureckiej) jako nawierzchni utwardzonej bez możliwości ruchu kołowego, z możliwością dojazdu służb odpowiedzialnych za regulację Potoku. Propozycja lokalizacji ciągu pieszo-rowerowego w tej ulicy oraz zamontowanie szlabanów na wjazdach w drogi dojazdowe dla służb w kierunku potoku.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Ulica Marii Kureckiej (15.3 KDD) została zaplanowana jako publiczna droga dojazdowa, zapewniająca połączenie od skrzyżowania ulic Karkonoskiej i Darżlubskiej (poza granicami planu) do ulicy Beskidzkiej (16.4 KDD) oraz ulicy dojazdowej 13.1 KDD. Zgodnie z definicją z ustawy o drogach publicznych (Dz.U.2023.64) drogą publiczną jest droga zaliczona na podstawie niniejszej ustawy do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych. Połączenie to stanowi dojazd do nieruchomości położonych w obszarze planu przy ulicach Beskidzkiej i Marii Kureckiej i nie może zostać zamknięte dla ruchu kołowego. W sąsiedztwie opracowania (poza wschodnią granicą planu) przebiega rezerwa ulicy lokalnej tzw. Nowej Zakoniczyńskiej, która będzie powiązana z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania z ulicami: Świętokrzyską i tzw. Nową Unruga oraz z Wielkopolską i tzw. Nową Świętokrzyską. Do tzw. Nowej Zakoniczyńskiej możliwe będzie również podłączenie ulic dojazdowych obsługujących obszar planu oraz tereny z nim sąsiadujące. Realizacja skrzyżowania tzw. Nowej Zakoniczyńskiej z ulicą Darżlubską, która dalej łączy się z ulicą Marii Kureckiej zapewni alternatywny dojazd do obszaru planu.

W terenie ulicy Marii Kureckiej (15.3 KDD) zawarto ustalenia dotyczące ruchu pieszo-rowerowego. W wyposażeniu minimalnym drogi ustalono obligatoryjny chodnik. W zakresie obsługi ruchu rowerowego nie ustalono dedykowanej infrastruktury. Ze względu na niską klasę ulicy, która jest przeznaczona do obsługi przyległych nieruchomości w ustępie dotyczącym zasad kształtowania przestrzeni publicznych wskazano, że ruch rowerzystów ma się odbywać po jezdni na zasadach ogólnych (ust. 11 pkt 2). Konstruując zapisy planu opierano się na dokumencie strategicznym, jakim jest STeR 2.0 (System Tras Rowerowych dla Gdańska), przyjętym uchwałą Rady Miasta Gdańska nr LXVI/1719/23 z dnia 21 sierpnia 2023 roku, w którym na ulicy Marii Kureckiej nie wskazano konieczności realizacji drogi rowerowej.

9.6. Składający uwagę kwestionują objęcie działki nr 47/9 obręb 0074 terenem 09.2 I-W-Z przeznaczonym pod infrastrukturę techniczną lub wód lub zieleni – koryto Potoku Kowalskiego wraz z drogą technologiczną i miejską zielenią urządzoną ogólnodostępną. Zgodnie z projektem planu

na przedmiotowym obszarze będzie możliwa realizacja ciągu pieszo-rowerowego, co naruszy interes właścicieli działki. Planowana granica obszaru 09.2. I-W-Z zakłada, zdaniem składających uwagę, przebieg ścieżki pieszo-rowerowej w odległości około 1 metra od istniejącego budynku mieszkalnego. W przypadku wywłaszczenia części tej działki granica działki przybliży się znacznie do istniejącego budynku, co w konsekwencji spowoduje brak możliwości jej zagospodarowania oraz swobodnego wykorzystania. Przybliżenie ogrodzenia działki blisko budynku spowoduje utratę walorów widokowych krajobrazowych i ograniczenie nasłonecznienia. Pogorszy to komfort i standard zamieszkiwania. Realizacja zapisów planu w obecnym kształcie naruszy konstytucyjne prawo do ochrony życia prywatnego - mieszkania i prawa do spokojnego korzystania z niego oraz poczucia bezpieczeństwa wynikającego z posiadania mieszkania (domu). Wybudowanie ścieżki tak blisko budynku spowoduje uciążliwości w postaci zwiększonego hałasu, zakłócania snu i odpoczynku, także w porze nocnej oraz utratę prywatności, gdyż okna pokoju dziennego wychodzą na obszar projektowanej ścieżki. Składający uwagę wskazują, na niedotrzymanie wymaganych przepisami budowlanymi odległości ściany budynku od granicy działki po zmianie tej granicy. Projektowane zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie powinny naruszać możliwości prawidłowego korzystania z nieruchomości, a organ uchwalający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien wyważyć interes publiczny i prywatny i mieć na uwadze także prawa właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwagi 5.

Należy dodać, że zgodnie z § 12 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002, sytuowanie budynku zwróconego ścianą z oknami i drzwiami lub bez nich w stronę granicy działki, dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli plan miejscowy przewiduje taką możliwość.

Należy zauważyć, że w projekcie planu nr 1860 założono zalecaną lokalizację ciągu pieszo-rowerowego w miejscu planowanej drogi technologicznej, która według założeń opracowania "Przebudowa Potoku Kowalskiego z budową zbiornika retencyjnego K2" z 2019 r. na wysokości działki nr 47/9 znajduje się na zachodnim brzegu potoku, a więc po drugiej stronie cieku wodnego. Opisana sytuacja przylegania drogi technologicznej do zachodnich krańców działki nr 47/9 oraz równocześnie w odległości 1 m od ściany istniejącego budynku nie ma miejsca. Odległość linii rozgraniczających terenu 023-D (teren Potoku Kowalskiego wraz z drogą technologiczną) w obecnie obowiązującym planie miejscowym nr 1807 od ścian budynku wynosi około 2,0 m. Obecnie procedowany projekt planu nr 1860 zakładał podobny przebieg linii rozgraniczającej, jednak ulegnie ona modyfikacji w dalszym toku procedowania planu.

9.7. Sprzeciw wobec znaczącego, zdaniem składających uwagę, spadku wartości nieruchomości niezależnie od tego czy inwestycja powstanie bez wywłaszczenia części działki czy z wywłaszczeniem.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Projekt planu nie pogarsza warunków zabudowy i zagospodarowania terenu względem obowiązującego obecnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1815 Łostowice Centrum w mieście Gdańsku z 2010 r., w którym zarezerwowano na cel publiczny taki sam fragment jak w projekcie planu 1860. Wręcz przeciwnie – w projekcie planu skorygowano linię zabudowy na działce składającego uwagę (obecnie przecinającą ich budynek w odległości około 13 m od granicy działki) poprawiając warunki zabudowy (ewentualnej rozbudowy budynku). W przypadku zmniejszenia lub rezygnacji z rezerwy na cel publiczny warunki zagospodarowania działki ulegną dalszej poprawie, w odniesieniu do obowiązującego planu miejscowego.

W przypadku spadku wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego właściciel może wystąpić z roszczeniem odszkodowawczym w oparciu o art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego, a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu oraz faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości przed

uchwaleniem planu. Wartości te są określane na podstawie operatu szacunkowego, sporządzanego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

9.8. Sprzeciw wobec ustalonej dla całego obszaru w planie stawki procentowej maksymalnej opłaty planistycznej wynoszącej 30%. Wniosek o usunięcie zapisu.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwagi 7.5.

9.9. Składający uwagę kwestionują przeznaczenie terenu 07.7 MN-MW-U pod zabudowę. Wniosek o pozostawienie terenu zielonego z obszarem dla zwierząt.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Rezygnacja z możliwości zabudowy w terenie 07.7 MN-MW-U jest sprzeczna ze strategią przekształceń przestrzennych w tym rejonie miasta. W sąsiedztwie terenów 06.6 i 07.7 MN-MW-U przewiduje się realizację ulicy tzw. Nowej Świętokrzyskiej oraz linii kolejowej PKM Południe, która stanie się nową osią rozwoju dzielnicy Południe. Opracowana w 2023 roku „Wizja zagospodarowania otoczenia przystanków Pomorskiej Kolei Metropolitalnej Południe" zakłada intensyfikację zabudowy mieszkaniowo-usługowej wzdłuż linii kolejowej i wykształcenie wielofunkcyjnych przestrzeni, gdzie w myśl idei miasta kompaktowego, poza zabudową mieszkaniową wykształcą się m. in. usługi z miejscami pracy oraz atrakcyjne przestrzeni publiczne. Teren 07.7 MN-MW-U leży w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej ulicy tzw. Nowej Świętokrzyskiej oraz linii PKM, w pobliżu przystanku PKM Wielkopolska. W zasięgu dojścia pieszego do przystanków PKM rekomendowana jest intensyfikacja zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz wprowadzenie usług zapewniających miejsca pracy. Obecnie na obszarze terenu 07.7 MN-MW-U obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 1807 Łostowice - rejon ul. Świętokrzyskiej i Karkonoskiej w mieście Gdańsku z 2001 roku, który ustala tam takie same warunki zagospodarowania i zabudowy jak dla obszaru terenów oznaczonych w projekcie planu jako 01.1, 02.2, 03.3 MN-MW-U i dopuszcza realizację zabudowy usługowej oraz wielorodzinnej (do 4 mieszkań). Ze względu na sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej i obsługę komunikacyjną od strony istniejącej ulicy Świętokrzyskiej w projekcie planu ustala się mniejszą intensywność parametrów zabudowy niż zakładana dla terenów położonych wzdłuż trasy PKM Południe. Założono nieznacznie wyższe parametry dla zabudowy usługowej, co może zachęcić przyszłych inwestorów do realizacji tej właśnie funkcji. Należy dodać, że grunty w granicach terenu 07.7 MN-MW-U w większości są własnością prywatną. Rezygnacja z możliwości zabudowy i wyznaczanie terenów zieleni w tym miejscu w znaczny sposób ograniczałoby możliwości inwestycyjne działek w odniesieniu do ustaleń planu obowiązującego nr 1807 i spowodowałoby, że właściciele nieruchomości mogliby wystąpić do miasta z roszczeniem odszkodowawczym w oparciu o art. 36 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niezależnie od rodzaju zabudowy, jaka zostanie wprowadzona na te tereny istniejąca roślinność zostanie usunięta lub częściowo usunięta, a w jej miejsce, na części powierzchni pojawi się roślinność towarzysząca nowej zabudowie. Stopniowo, po zakończeniu procesów budowlanych, wrócą również drobne zwierzęta, w tym awifauna z gatunków tolerujących obecność człowieka. Należy podkreślić, że tereny te były w przeszłości użytkowane w formie różnego typu upraw polowych, więc szata roślinna nie jest naturalna.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu mającym zastosowanie w przedmiotowym postępowaniu, uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu. W piśmie oprócz ww. uwag zawarte zostały postulaty nie kwestionujące ustaleń projektu planu, nie dotyczące jego zakresu albo odnoszące się do terenów położonych poza granicami planu. W związku z powyższym nie stanowią one uwag w rozumieniu ustawy i nie podlegają rozpatrzeniu przez organy gminy na zasadach i w trybie w niej określonych.

10. **3 Osoby fizyczne, pismo z dnia 19 lutego 2024 r. (L.dz. 551/022024, z dnia 23.02.2024r.).**

10.1. Sprzeciw wobec przeznaczenia działek prywatnych (46/1, 46/2, 47/2, 47/3 obręb 0074) wzdłuż Potoku Kowalskiego na cele infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni (09.2 I-W-Z). Zgodnie

z art. 112 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.), wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób. We wskazanej sprawie przesłanka o niezbędności nie została spełniona. Dla zwiększenia odporności lokalnego systemu odwadniającego nie jest konieczna przebudowa koryta Potoku Kowalskiego. Takie ustalenia planu uniemożliwiają prowadzenie opłacalnych inwestycji na działkach 46/1, 46/2, 47/2 i 47/3, które są już zagospodarowane i zadbane.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Linie rozgraniczające terenu 09.2 I-W-Z zostaną w projekcie planu zmodyfikowane, o czym mowa w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwag 5 i 7.1.

Ustalenie w projekcie planu terenu infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni - koryto Potoku Kowalskiego wraz z drogą eksploatacyjną i miejską zielenią urządzoną ogólnodostępną (09.2 I-W-Z) realizuje ważny cel publiczny, jakim jest zapewnienie zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi, umożliwienie realizacji zwiększenia odporności systemu odwadniającego, umocnienia i stabilizacji skarp regulacji Potoku Kowalskiego. Konieczność przebudowy potoku wynika bezpośrednio z wniosku miejskiej spółki Gdańskie Wody i jest to inwestycja, która posiada status celu publicznego.

Teren planu obejmuje końcowy odcinek Potoku Kowalskiego, wraz z jego ujściem do Potoku Oruńskiego oraz niewielki odcinek potoku Oruńskiego wraz z przepustem pod ul. Świętokrzyską, a także dwa rurociągi o średnicy 1 m, które stanowią elementy planowanego przerzutu wód nadmiarowych z Potoku Kowalskiego do zbiornika Świętokrzyska II (obecnie nieczynne). W związku z planowanym przerzutem wykonana została na zlecenie miasta Gdańska dokumentacja projektowa „Przebudowa Potoku Kowalskiego z budową zbiornika retencyjnego K2", Środowisko, Bartłomiej Szendoł, 2019 r. Celem planowanej przebudowy potoku jest m.in. wpięcie rurociągów w system obiegu wód. Regulacja Potoku Kowalskiego wymaga zabezpieczenia terenu pod pasy eksploatacyjne (dostęp technologiczny) i stabilizację skarp. Realizacja całej inwestycji zgodnie z dokumentacją (przebudowa potoku i realizacja dwóch zbiorników retencyjnych w górnej części zlewni, poza obszarem planu) jest istotna ze względu na planowane inwestycje w zlewni Potoku Kowalskiego, takie jak linia kolejowa PKM Południe, ulica tzw. Nowa Świętokrzyska, nowa zabudowa itp. Inwestycja zwiększy odporność systemu odwadniającego w obrębie całej zlewni Potoku Kowalskiego, także na obszarze objętym granicami planu. Kwestie te zostały też omówione w uzasadnieniach do rozstrzygnięcia uwag 7.2 i 9.1.

10.2. Sprzeciw wobec utworzenia w bezpośrednim sąsiedztwie Potoku Kowalskiego ciągów pieszo-rowerowych. Ulica Karkonoska stanowi wystarczającą drogę dla lokalnego ruchu samochodowego, rowerowego i pieszego.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Ponowne analizy wykazały możliwość odstąpienia od obligatoryjnej realizacji ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż Potoku Kowalskiego. Wykorzystanie projektowanej drogi eksploatacyjnej (według projektu budowlanego z 2019 r. „Przebudowa Potoku Kowalskiego z budową zbiornika retencyjnego K2") pod funkcję ciągu pieszo-rowerowego będzie jedynie zalecane.

Projekt planu 1860 nie wyklucza wykorzystania ulicy Karkonoskiej, która w większości znajduje się poza granicami opracowania, do obsługi ruchu pieszego, rowerowego i kołowego.

10.3. Sprzeciw wobec zabetonowania brzegów potoku i jego sztucznej regulacji. Założenia projektu stoją w sprzeczności z art. 64 oraz art. 187 ust. 1 prawa wodnego. Zgodnie z postanowieniami Dyrektywy 2000/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2000 r. ustanawiającej ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej Potok Kowalski powinien zostać zachowany w obecnym stanie. Poziom niekorzystnych zmian oraz degradacja środowiska naturalnego nie jest proporcjonalna do potencjalnych korzyści płynących ze zmiany regulacji biegu potoku oraz powstania pasa technicznego.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwagi 7.2.

10.4. Sprzeciw wobec zmiany rzeźby terenu, usunięcia zadrzewienia rosnącego wzdłuż potoku, a także zniszczenia naturalnej roślinnej otoki skarpy i brzegów potoku, co spowoduje niekorzystne zmiany w zoocenozie.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwagi 13.2.

10.5. Składający uwagę wnoszą o przesunięcie planowanego ciągu pieszo-rowerowego na działce nr 45/5 (podzielonej na działki 45/8 i 45/9), łączącego planowany ciąg pieszo-rowerowy wzdłuż Potoku Kowalskiego z ul. Karkonoską, w stronę północnej granicy działki ze względu na toczące się negocjacje w sprawie sprzedaży tej nieruchomości.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Zgodnie z założeniami projektu budowlanego z 2019 r. przebudowy Potoku Kowalskiego na wysokości północnej granicy działki nr 45/8 planowany jest przepust drogowy przez Potok Kowalski. Pas terenu w liniach rozgraniczających 09.2 I-W-Z o szerokości około 8 metrów łączący się bezpośrednio z ul. Karkonoską ma zapewnić dogodny dojazd do planowanych urządzeń wodnych oraz przepustu przez potok. Obecnie trwają prace projektowe nad aktualizacją projektu z 2019 r. pt. "Przebudowa Potoku Kowalskiego z budową zbiornika retencyjnego K2", wykonywanego na zlecenie Dyrekcji Rozbudowy Miasta Gdańska, na podstawie którego wyznaczono rezerwę terenu na cele regulacji potoku. Celem podstawowym ww. projektu jest realizacja celu publicznego z zakresu ochrony przeciwpowodziowej. Przesunięcie na północną część działki nr 45/9 pasa terenu 09.2 I-W-Z - rezerwy pod infrastrukturę związaną z obsługą i bieżącą konserwacją urządzeń wodnych Potoku Kowalskiego wraz z dojazdem do niego, mija się z celem i założeniami realizacyjnymi projektu regulacji Potoku Kowalskiego. Obecna lokalizacja wydzielonego pasa terenu w ramach 09.2 I-W-Z łączącego się z ulicą Karkonoską jest najbardziej efektywną pod względem użytkowym. W wyniku uwzględnienia części uwag złożonych do projektu planu zrezygnowano z obligatoryjnej realizacji ciągu pieszo-rowerowego w ramach terenu 09.2 I-W-Z. Będzie on dodatkową, nieobowiązkową funkcjonalnością w tym miejscu.

Działka inwestycyjna własności gminy miasta Gdańska nr 45/9, obręb 0074 zostanie pomniejszona o część przeznaczoną pod cel publiczny (teren infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni – koryto Potoku Kowalskiego wraz z drogą eksploatacyjną i miejską zielenią urządzoną ogólnodostępną), zachowując walory samodzielnej działki budowlanej.

Przyszłe zmiany struktury własności obecnej gminnej działki inwestycyjnej nie są przedmiotem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

10.6. Składający uwagę wnoszą o korektę nieprzekraczalnej linii zabudowy od północnej strony działki 46/1 i dostosowanie jej do minimalnej wielkości wynikającej z przepisów techniczno-budowlanych.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż północnej granicy działki nr 46/1, zostanie zmodyfikowany.

11. **Osoba fizyczna, e-mail z dnia 25 lutego 2024 r. (L.dz. 559/022024 z dnia 26.02.2024 r.).**

11.1. Składający uwagę kwestionuje lokalizację połączenia ulicy Beskidzkiej (teren 16.4 KDD) z ulicą Świętokrzyską (teren 12.1 KDZ) gdyż ulica Beskidzka stanie się ulicą zbiorczą z dużym natężeniem ruchu, obsługującą ulice Karkonoską, Bieszczadzką, Sasankową, Rosiczki, Szymbarską, Darżlubską i Kureckiej. Wniosek o przeniesienie lokalizacji tego skrzyżowania na wysokości obecnego skrzyżowania ul. Świętokrzyskiej z ul. Bergiela lub modernizację obecnego skrzyżowania z ul. Karkonoską.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwagi 1.1.

11.2. Wniosek o pozostawienie funkcji wyłączonych jako niepożądanych – zabudowy wielorodzinnej w zapisach projektu planu.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

W obecnie obowiązujących planach miejscowych dla obszaru w granicach projektu planu nr 1860 (nr 1807 i nr 1815) występuje równocześnie wykluczenie zabudowy wielorodzinnej, jak i dopuszczenie domów mieszkalnych do 4 mieszkań. W obecnie obowiązujących przepisach zabudowa jednorodzinna (MN) to domy do 2 lokali mieszkalnych w budynku, a domy do 4 mieszkań są zakwalifikowane do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW). Dostosowując zapisy projektu planu miejscowego do obowiązującego prawa oraz zachowując prawa nabyte właścicieli nieruchomości dla wszystkich terenów mieszkaniowych: 01.1, 02.2, 03.3, 04.4, 05.5, 06.6 i 07.7 MN-MW-U w granicach projektu planu nr 1860 dopuszczono zabudowę wielorodzinną (MW).

Rezygnacja z możliwości realizacji zabudowy wielorodzinnej ograniczałoby możliwości inwestycyjne działek w odniesieniu do ustaleń planów obowiązujących nr 1807 oraz 1815 i spowodowałoby, że właściciele nieruchomości mogliby wystąpić do miasta z roszczeniem odszkodowawczym w oparciu o art. 36 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

12. **2 Osoby fizyczne, e-mail z dnia 25 lutego 2024 r. (L. dz. 560/022024, L. dz. 561/022024 z dnia 26.02.2024 r.).**

12.1. Wniosek o niewywłaszczanie działek prywatnych na cel drogi eksploatacyjnej wzdłuż Potoku. Wywłaszczenie nie jest konieczne do realizacji celu planu, a regulacja Potoku nie wymaga wejścia na grunty prywatne. Projekt przebudowy Potoku z 2019 r. nie posiadał informacji o konieczności zmiany granic nieruchomości sąsiadujących z potokiem. Oznacza to, że projektant przewidział możliwość przeprowadzenia prac bez dokonywania zmiany granic działek sąsiadujących z Potokiem.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwagi 7.1.

Należy dodać, że aktualizowany obecnie projekt z 2019 r. pt. "Przebudowa Potoku Kowalskiego z budową zbiornika retencyjnego K2", wykonany na zlecenie Dyrekcji Rozbudowy Miasta Gdańska, na podstawie którego wyznaczono rezerwę terenu na cele regulacji potoku nie wyznacza granic zajętości terenu niezbędnego pod realizację przedsięwzięcia, zawiera jedynie zakres niezbędny do zatwierdzenia projektu budowlanego i określa poszczególne elementy inwestycji - w tym pas techniczny, skarpy. Projekt jest zaawansowany, wydana została decyzja o uwarunkowaniach środowiskowych i pozwolenie wodnoprawne więc wprowadzane korekty nie powinny skutkować koniecznością zmian tych decyzji. Obecnie trwa aktualizacja projektu i możliwe są zmiany niektórych elementów, np. w zakresie ukształtowania skarp, co może wpłynąć na ostateczną zajętość terenu na cel publiczny. W projekcie budowlanym wskazano linie rozgraniczające strefy funkcyjne według mpzp (obowiązujących planów), w których można realizować cel publiczny.

Należy podkreślić, że projekt "Przebudowa Potoku Kowalskiego z budową zbiornika retencyjnego K2" przygotowywany jest do realizacji inwestycji w trybie tzw. specustawy przeciwpowodziowej (ustawa o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych z dnia 8 lipca 2010 r., t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 274).

12.2. Składający uwagę kwestionują potrzebę realizacji drogi eksploatacyjnej i wnioskują o pozostawienie Potoku Kowalskiego oraz terenów okalających potok w dotychczasowym stanie. Stwierdzają, że od lat utrzymanie Potoku Kowalskiego w należytym stanie, nie wymagało ingerencji we własność mieszkańców. Konieczność budowy drogi nie jest prawnie wymagana, lecz wynika z komfortu dla pracowników. Odcinek potoku ma długość ok. 180 metrów i wszelkie prace związane z regulowaniem potoku zawsze odbywały się bezproblemowo. Sam potok pełni funkcje przeciwpowodziowe i jako naturalna rynna ochronił przed zalaniem nieruchomości w czasie powodzi, która miała miejsce w 2001 roku, a przez

30 lat nie wystąpił z brzegów. Potok nie wymaga wzmocnienia materiałami nieprzepuszczalnymi, co mogłoby doprowadzić do zatamowania naturalnego wchłaniania wody przez grunt otaczający Potok, stwarzając zagrożenie zalania sąsiednich nieruchomości.

Potok jest naturalnym siedliskiem wielu gatunków ptaków, ssaków, gadów, owadów oraz niektórych ryb. Na obu brzegach rośnie różnorodna roślinność. Wytworzył się ekosystem, który przy ingerencji człowieka zostanie zniszczony. Teren jest siedliskiem wielu zwierząt oraz roślin, Potok stanowi naturalny wodopój dla zwierząt i przekształcenie cieku ograniczy im bezpieczną dostępność do niego. Inwestycja spowoduje wycięcie znacznej ilości drzew i krzewów wzdłuż Potoku, również w granicach nieruchomości składających uwagę. Rosną tutaj liczne kwiaty, krzewy i drzewa stanowiące część ekosystemu oraz poprawiające naturalne zdolności retencyjne potoku. Przy budowaniu drogi eksploatacyjnej obszary biologicznie czynne zostaną w znacznym stopniu zniszczone, co jest sprzeczne zapisami planu przewidującego pozostawienie wysokiego procentu powierzchni biologicznie czynnej.

Zdaniem składających uwagę przebudowywanie wyłącznie dolnej części Potoku nie będzie miało znaczenia w jego regulacji. Nie podjęto działań dotyczących zagospodarowania górnej części potoku, która stanowi większe zagrożenie w przypadku wylania potoku, Obejmujące o tereny położone przy górnej części odcinka potoku, lecz również tereny położone niżej.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwagi 7.2.

Należy dodać, że projekt z 2019 r. pt. "Przebudowa Potoku Kowalskiego z budową zbiornika retencyjnego K2", wykonany na zlecenie Dyrekcji Rozbudowy Miasta Gdańska obejmuje szerszy zakres realizacji systemu odwodnieniowego niż inwestycje przewidziane w granicach planu. Na Potoku Kowalskim planowane są dwa zbiorniki retencyjne w górnej części zlewni. Są to zbiornik K3 oraz zbiornik K2 (zbiornik na Trzcinowisku), oba powyżej obszaru objętego planem. Wykonanie ich przyczyni się do poprawy zabezpieczenia przeciwpowodziowego nie tylko w granicach planu, ale w obrębie całej zlewni Potoku Oruńskiego.

12.3. Składający uwagę kwestionuje lokalizację ciągu pieszo-rowerowego – drogi eksploatacyjnej wzdłuż potoku. Obejmowałaby ona krótki odcinek (180 metrów). Ulica Karkonoska pozwala na dogodne spacerowanie i jazdę na rowerze, a ograniczenie prędkości w strefie do 20km/h daje bezpieczeństwo wszystkim uczestników ruchu w okolicy. Ponadto planowany ciąg obniży poziom bezpieczeństwa (obszar stanie się miejscem spotkań osób nadużywających alkohol i terenem zaśmieconym) i poczucia prywatności mieszkańców, które dotychczas zapewniał brak bezpośredniego sąsiedztwa od strony potoku. Oświetlenie ścieżki wzdłuż Potoku obniży komfort snu mieszkańców, a ponadto będzie negatywnie oddziaływało na faunę i florę.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwagi 10.2.

12.4. Składający uwagę popiera połączenie ul. Beskidzkiej z ul. Świętokrzyską. Ruch na osiedlu będzie bardziej rozładowany, co poprawi bezpieczeństwo pieszych i rowerzystów.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwagi 1.1.

12.5. Wniosek o wprowadzenie jednokierunkowego ruchu na ul. Beskidzkiej – w kierunku ul. Darżlubskiej oraz ul. Karkonoskiej w kierunku ul. Świętokrzyskiej.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Wprowadzenie ruchu jednokierunkowego na ulicy nie jest kwestią regulowaną przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który pozostawia dowolność w tym zakresie. Decyzja o szczegółowych

rozwiązaniach związanych z organizacją ruchu jest podejmowana na etapie realizacji drogi lub jej utrzymania i leży w gestii zarządcy drogi, czyli Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu mającym zastosowanie w przedmiotowym postępowaniu, uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu. W piśmie oprócz ww. uwag zawarte zostały postulaty nie kwestionujące ustaleń projektu planu, nie dotyczące jego zakresu albo odnoszące się do terenów położonych poza granicami planu. W związku z powyższym nie stanowią one uwag w rozumieniu ustawy i nie podlegają rozpatrzeniu przez organy gminy na zasadach i w trybie w niej określonych.

13. **Osoba fizyczna, e-mail z dnia 26 lutego 2024 r. (L. dz. 566/022024).**

13.1. Wniosek o wykreślenie ciągu pieszo-rowerowego z terenu 09.2 I-W-Z (§ 17 ust. 6 pkt 2). Planowany ciąg techniczny wiąże się z wywłaszczeniem części działki prywatnej. Ponadto ciąg pieszo-rowerowy stanie się, zdaniem osoby składającej uwagę, drogą publiczną. Ciąg będzie przebiegał pod oknami budynków co będzie miało wpływ na duże pogorszenie komfortu życia i na spadek wartości nieruchomości. Wielkość działki 47/4 obręb 74, a w szczególności jej szerokość przy zastosowaniu przepisów budowlanych i pożarowych (tj. zachowanie minimalnej odległości 4 metrów od granicy sąsiednich działek) wymuszała usytuowanie budynku w określony sposób. Kolejna droga od strony Potoku Kowalskiego pogorszy komfort życia poprzez ograniczenie prywatności na posesji. Planowana droga (ciąg pieszo-rowerowy) będzie powodowała hałas i zanieczyszczenia. Oświetlenie i ławki do siedzenia zachęcą wielu ludzi do korzystania z ciągu – osoby wyprowadzające psy i przechadzające się tuż pod oknami, korzystające wieczorami z ławek i konsumujące alkohol. Piesi i rowerzyści korzystają już dzisiaj z ul. Karkonoskiej, więc budowanie drogi równoległej nie ma uzasadnienia. Dodatkowo wywłaszczenie części działki skutkować będzie zmianą stosunku powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni budynku i nawierzchni utwardzonej (§13 ust. 7 pkt. 3), co spowoduje dodatkowe koszty utrzymania posesji.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwagi 10.2.

Należy dodać, że projekt planu nie pogarsza warunków zabudowy i zagospodarowania terenu względem obowiązującego obecnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1815 Łostowice Centrum w mieście Gdańsku z 2010 r., w którym zarezerwowano na cel publiczny podobny fragment terenu jak w projekcie planu 1860. Powierzchnia terenu należącego do osoby składającej uwagę, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jest zbliżona do powierzchni w planie obowiązującym nr 1815 (ok. 770 m). Ustalono też takie same jak w planie obowiązującym parametry zabudowy (m. in. powierzchnię biologicznie czynną i powierzchnię zabudowy). Usytuowanie budynku na działce, poza przepisami budowlanymi, jest regulowane liniami zabudowy ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W projekcie planu nr 1860 skorygowano linię zabudowy (ustaloną w obowiązującym planie 1815) na działce składającego uwagę, przesuwając ją w stronę potoku o ponad 1 m i poprawiając warunki zainwestowania działki (ewentualnej rozbudowy budynku). W przypadku zmniejszenia lub rezygnacji z rezerwy na cel publiczny (o czym mowa w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwagi 5) warunki zagospodarowania działki ulegną dalszej poprawie.

Należy też zauważyć, że w projekcie planu nr 1860 założono zalecaną lokalizację ciągu pieszo-rowerowego w miejscu planowanej drogi technologicznej, która według założeń opracowania "Przebudowa Potoku Kowalskiego z budową zbiornika retencyjnego K2" z 2019 r., na wysokości działki nr 47/4, znajduje się na zachodnim brzegu potoku, a więc po drugiej stronie cieku wodnego, a zatem nie pod oknami budynku usytuowanego na tej działce. Ponadto po rezygnacji w projekcie planu z obowiązku realizacji ciągu pieszo-rowerowego droga technologiczna będzie mogła funkcjonować bez dostępu pieszego i rowerowego.

Wzrost kosztów utrzymania posesji nie jest przedmiotem zakresu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jeżeli w związku z nowymi ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korzystanie z nieruchomości lub jej części stanie się niemożliwe, właściciel działki może zażądać od gminy wykupu gruntu lub odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę.

13.2. Składający uwagę wyraża obawę o zaburzenie ekosystemu terenu oznaczonego jako teren 09.2 I-W-Z. Obszar ten jest bardzo bogaty przyrodniczo i stanowi schronienie dla wielu ptaków, nietoperzy i jeleniowatych ssaków. Zgodnie z art. 191 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej należy dążyć do zwiększania obecności przyrody w terenach aglomeracyjnych.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

W przypadku podjęcia prac związanych z regulacją potoku i wykonania wzdłuż niego drogi eksploatacyjnej należy się spodziewać likwidacji szaty roślinnej w zakresie, w jakim będzie to niezbędne do przeprowadzenia prac zgodnie z projektem dotyczącym przebudowy potoku. W końcowym etapie prac regulacyjnych wprowadzona zostanie roślinność towarzysząca ciekowi wodnemu. W celu zachowania wysokiego udziału zieleni wzdłuż potoku w projekcie planu zawarte zostały następujące ustalenia:

· zachowanie otwartego koryta potoku, dopuszcza się realizację przejść i przejazdów,

· zachowanie co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej, przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni.

Ponadto w projekcie planu zostaną wprowadzone dodatkowe zapisy mające na celu zachowanie maksymalnie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej wzdłuż potoku oraz wprowadzenie bogatej szaty roślinnej po zakończeniu prac regulacyjnych. Realizacja tych zapisów powinna prowadzić do wykształcenia odpowiednich warunków ekologicznych i gruntowo-wodnych umożliwiających zwierzętom korzystanie z wód potoku oraz powrotu ptaków. Na początku przedmiotowy obszar potoku będzie dla zwierząt pełnił funkcję przede wszystkim korytarza migracyjnego oraz wodopoju, a z czasem, wraz z wykształceniem się szaty roślinnej, również będzie mógł stanowić schronienie oraz miejsce żerowania.

14. **Przewodnicząca Rady Dzielnicy Ujeścisko-Łostowice p. Sylwia Rydlewska-Kowalik, e-mail z dnia 26 lutego 2024 r. (L. dz. 570/022024).**

14.1. Składająca uwagi wyraziła sprzeciw wobec poszerzenia linii rozgraniczających teren Potoku Kowalskiego (teren 09.2 I-W-Z) kosztem nieruchomości prywatnych.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Lokalizacja linii rozgraniczających teren 09.2 I-W-Z zostanie poddana weryfikacji w oparciu o aktualizowany projekt budowlany pt. "Przebudowa Potoku Kowalskiego z budową zbiornika retencyjnego K2" i w projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany pozwalające na maksymalne uwolnienie gruntów prywatnych z rezerwy na cel publiczny w sposób niekolidujący z projektowaną inwestycją oraz przyszłym utrzymaniem potoku, o czym mowa w uzasadnieniu do rozstrzygnięć uwag 5, 6, 7.1, 10.1 i 12.1.

14.2. Wniosek o wybudowanie ścieżki technologicznej od strony ul. Beskidzkiej i nieprowadzenie ścieżki pieszo-rowerowej pod oknami domów.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Do planu 1860 przystąpiono na wniosek Gdańskich Wód, w celu umożliwienia regulacji Potoku Kowalskiego, zgodnie z założeniami projektu z 2019 r. „Przebudowa Potoku Kowalskiego z budową zbiornika retencyjnego K2" (Środowisko, Bartłomiej Szendoł). Realizacja tego projektu przyczyni się do poprawy systemu odwadniającego poprzez regulację potoku, umocnienie i stabilizację skarp, stworzenie pasa technicznego oraz wprowadzenie nasadzeń zieleni. Do urządzeń odwadniających, zgodnie z wnioskiem Gdańskich Wód, wymagana jest droga technologiczna. Projekt planu uwzględnia rozwiązania przyjęte w projekcie budowlanym inwestycji, na podstawie którego jest sporządzany. Dla inwestycji wydano decyzję o uwarunkowaniach środowiskowych i pozwolenie wodnoprawne. Zgodnie z projektem budowlanym, w części południowej, na wysokości nieruchomości położonych przy ulicy Karkonoskiej od numeru 11 do 27 droga technologiczna przebiega po zachodniej, przeciwnej stronie potoku. Na wysokości działki gminnej 45/9 obręb 74 droga technologiczna przechodzi na wschodnią stronę potoku i biegnie wzdłuż nieruchomości

położonych przy ulicy Karkonoskiej 1 - 5. Jednak w tej części odległość budynków od rezerwy terenowej na cel publiczny wynosi ponad 15 m. Ewentualna ścieżka pieszo-rowerowa biegnąca w śladzie drogi technologicznej nie będzie zatem przebiegać pod oknami budynku. Należy dodać, że po ponownych analizach w projekcie planu nr 1860 zrezygnuje się z obligatoryjnej realizacji ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż Potoku Kowalskiego, o czym mowa w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwagi 10.2.

14.3 Składająca uwagę wyraziła obawę o zniszczenia okolicznych terenów zielonych wzdłuż Potoku Kowalskiego.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwagi 13.2.

15. **4 Osoby fizyczne, e-mail z dnia 26 lutego 2024 r. (L.dz. 573/022024, L.dz. 574/022024, L.dz. 575/022024, L.dz. 576/022024).**

15.1. Uwaga o treści jak w uwadze 4.1.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi 4.1.

15.2. Sprzeciw dotyczący intensyfikacji zabudowy na terenach 06.6 i 07.7 i wniosek o zachowanie zapisów obowiązującego dotychczas planu zagospodarowania przestrzennego lub ograniczenie wysokości zabudowy wielorodzinnej do 2 kondygnacji. Intensyfikacja zabudowy w tym rejonie znacząco pogorszy warunki życia mieszkańców budynków jednorodzinnych poniżej terenów 06.6 i 07.07 (tereny 01.1, 02.2, 03.3, 04.4 i 05.5). Poprzez wzmożony ruch samochodów, zwiększy się hałas oraz zmniejszy bezpieczeństwo w ruchu ulicznym, a także zwiększy się zanieczyszczenie powietrza. Budowa osiedla wielorodzinnego w tym rejonie spowoduje wieloletni paraliż transportowy tego rejonu, ze względu na istniejące tylko jedno skrzyżowanie o złej jakości bezpieczeństwa. Dotychczasowy plan zakładał zabudowę o niskiej intensywności i wszystkie drogi były planowane dla niskiej intensywności ruchu. Ponadto budowa wysokich, 5-kondygnacyjnych budynków na skarpie zdecydowanie wpłynie na zacienianie istniejącej zabudowy położonej około 31 metrów niżej (skarpa 17 m i planowane budynki 14 m). To wszystko powoduje, że wartość działek w tym terenie wraz z zabudowaniami straci na wartości, ponieważ nastąpi wzrost hałasu oraz wzrost zanieczyszczeń powietrza pochodzący od wzmożonego transportu. Prognoza odziaływania na środowisko wskazuje, że nastąpi wzrost hałasu i na większości obszaru będzie powyżej 55dB i nie przekroczy 64 dB, gdzie obecnie na większości terenu wg map akustycznych (rys. 9) w tym rejonie obecny jest hałas na poziomie 45-50 dB.

Jednocześnie zwiększona intensyfikacja zabudowy przyczyni się do zwiększonego spływu powierzchniowego, co jest sprzeczne z głównym celem zmiany planu zagospodarowania polegającym na zapewnianiu zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi, zwiększaniu odporności systemu odwadniającego poprzez umocnienie i stabilizację skarp oraz regulację Potoku Kowalskiego itd. Cel ten można określić jako stojący w sprzeczności z najnowszą wiedzą i potrzebą tzw. małej retencji wód opadowych w miejscu ich powstawania, a nie zwiększania spływu powierzchniowego i szybkiego odprowadzania do cieków wodnych i odpływu do Morza Bałtyckiego.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwag 1.2 i 4.2.

Należy ponadto zauważyć, że postulowane ograniczenie wysokości zabudowy wielorodzinnej w terenach 06.6 i 07.7 MN-MW-U do dwóch kondygnacji jest bardziej rygorystyczne niż ustalenie obwiązującego planu, który umożliwia realizację w tym miejscu wyższych budynków. W projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany pozwalające na realizację budynków o wysokości 12 m (czyli nieco niższej niż posiada budynek będący własnością składających uwagę) i wykluczające realizację pięciokondygnacyjnych budynków. Ponadto różnica wysokości terenu 07.7 MN-MW-U względem nieruchomości położonych po północnej stronie wynosi od około 2 do 5 m, a nie jak wskazują składający uwagę 17 m. Wysokość

17 metrów posiada istniejący najwyższy drzewostan znajdujący się w skrajnej południowej części terenu 07.7 MN-MW-U.

15.3. Sprzeciw wobec ustalenia ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż linii Potoku Kowalskiego i jego regulacji. Budowa ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż cieku, przyczyni się do zwiększonego spływu powierzchniowego co jest sprzeczne z głównym celem zmiany planu zagospodarowania polegającym na zapewnianiu zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi, zwiększaniu odporności systemu odwadniającego poprzez umocnienie i stabilizację skarp oraz regulację Potoku Kowalskiego itd. Cel ten można określić jako stojący w sprzeczności z najnowszą wiedzą i potrzebą tzw. małej retencji wód opadowych w miejscu ich powstawania, a nie zwiększania spływu powierzchniowego i szybkiego odprowadzania do cieków wodnych i odpływu do Morza Bałtyckiego. Budowa ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż cieku wodnego zabierze naturalność tego cieku, który nie powinien podlegać regulacjom. Regulacja potoku i wybetonowana powierzchnia pieszo-rowerowa nie przyczyni się do zwiększenia powierzchni retencyjnej tego terenu. Współczynnik spływu dla chodników wynosi: $\psi = 0,85$, a dla terenów zielonych jakie obecnie występują wzdłuż Potoku Kowalskiego wynosi: ψ = od 0,55 dla zlewni o glebach łatwo przepuszczalnych i 0,70 dla zlewni o glebach nieprzepuszczalnych a w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego określono maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu: 0,27. Wobec tego składający uwagę kwestionują sens ma regulacji Potoku Kowalskiego w kontekście jego naturalnej samoregulacji. Na rozpatrywanym odcinku terenu 09.2 I-W-Z należy utrzymać stan istniejący z istniejącą przepustowością, naturalne umocnienie itd. bez potrzeby budowania w tym miejscu infrastruktury pieszo-rowerowej która nie będzie spełniać narzuconego w planie współczynnika spływu. Dodatkowo należy podkreślić, iż budowa w tym miejscu ciągu pieszo-rowerowego przyczyni się do zwiększenia zanieczyszczeń Potoku Kowalskiego w wyniku działalności przechodniów i rowerzystów co znacząco obniży jakość środowiska w tym miejscu, a tym samym obecne walory przyrodnicze.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Realizacja ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż Potoku Kowalskiego nie będzie obligatoryjna, o czy mowa w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwagi 10.2. Jednak regulacja potoku w celu systemowego zabezpieczenia przeciwpowodziowego oraz wykonanie drogi technologicznej będzie konieczne, o czym mowa w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwag 7.2, 9.1 i 10.1.

Należy dodać, że współczynnik spływu nie został ustalony w terenach I-W-Z, które są elementem układu odwadniającego i mogą służyć do retencji wody jedynie, jeżeli zaistnieje taka potrzeba. Jednakże w projekcie planu ustalono wysoki, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70% (nie regulowany obecnie przez obowiązujący plan nr 1815 w terenach 022-D i 023-D, przeznaczonych pod Potok Kowalski wraz z drogą eksploatacyjną), co dodatkowo zabezpiecza walory retencyjne i infiltracyjne terenu 09.2 I-W-Z.

W celu ograniczenia zagrożenia powodzią, w zlewni Potoku Oruńskiego wprowadza się obowiązek redukcji odpływu jednostkowego 0,27 (poza terenami I-W-Z i drogowymi), co jest zgodne z zapisami w Studium uwarunkowań i kierunków i zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska. Te ograniczenia wielkości odpływu wód opadowych wynikają z wyliczeń przeprowadzonych przez Gdańskie Melioracje (obecnie Gdańskie Wody) z 2001 r. i opisanych w dokumentacji „Program inwestycyjny. Zabezpieczenie przeciwpowodziowe miasta Gdańska od wód ze zlewni Kanału Raduni". Celem jest zapewnienie czasowej retencji wód opadowych na terenach działek i ograniczenie spływu wód do odbiorników (potoków) w czasie wystąpienia opadów. Każdy inwestor będzie zobowiązany do wprowadzenia rozwiązań technicznych, które to zapewnią. Dlatego też w planie zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.

15.4. Wniosek o utworzenie ciągu pieszo-rowerowego w ciągu zieleni zaplanowanej w terenie 01.1 MN-MW-U, idąc od terenu 08.1 I-W-Z do planowanego terenu zieleni urządzonej - 11.1 ZP, aż do ulicy Świętokrzyskiej, poprzez równolegle ułożone do ul. Świętokrzyskiej ul. Marii Kureckiej i ul. Beskidzką do skrzyżowania z ul. Karkonoską.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Docelowo teren 11.1 ZP będzie się łączył z terenami po północnej stronie obszaru planu poprzez sieć ciągów pieszych i rowerowych planowanych poza zachodnią granicą planu. Obecnie trwają prace nad sporządzaniem sąsiedniego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1926 Łostowice – trzcinowisko II, który ustali powiązania pieszo-rowerowe dla tego rejonu. Proponowany ciąg pieszo-rowerowy w terenie 01.1 MN-MW-U oraz w terenie zieleni do utrzymania lub wprowadzenia nie ma uzasadnienia – będzie dublował dojścia od strony terenu 11.1 ZP w kierunku północnym poprzez ulicę Marii Kureckiej oraz ciągi poza zachodnią granicą planu. Ponadto część obszaru zieleni do utrzymania lub wprowadzenia została już zagospodarowana przez właścicieli sąsiednich nieruchomości i ustalenie w tym miejscu ciągu pieszo-rowerowego wiązałoby się z koniecznością likwidacji tego zagospodarowania. Pozostałe, wnioskowane przez składających uwagę powiązania pieszo-rowerowe są możliwe w ciągu ulicy Marii Kureckiej (ewentualnie ulicy tzw. Nowej Świętokrzyskiej) i Beskidzkiej.

W terenach ulic dojazdowych 13.1 KDD, 14.2 KDD oraz 15.3 KDD w wyposażeniu minimalnym ustalono obligatoryjny chodnik. W zakresie obsługi ruchu rowerowego nie ustalono dedykowanej infrastruktury. Ze względu na niską klasę ulic, które są przeznaczone do obsługi przyległych nieruchomości w ustępie dotyczącym zasad kształtowania przestrzeni publicznych wskazano, że ruch rowerzystów ma się odbywać po jezdni na zasadach ogólnych (ust. 11 pkt 2). Konstruując zapisy planu opierano się na dokumencie strategicznym, jakim jest STeR 2.0 (System Tras Rowerowych dla Gdańska), przyjętym uchwałą Rady Miasta Gdańska nr LXVI/1719/23 z dnia 21 sierpnia 2023 roku, w którym na ulicy nie wskazano konieczności realizacji drogi rowerowej. Wydzielona trasa rowerowa w formie drogi rowerowej została zaplanowana w pasie drogowym ulicy Świętokrzyskiej (12.1 KDZ).

15.5. Sprzeciw wobec odmiennemu niż na innych działkach wytyczeniu nieprzekraczalnej linii zabudowy od stronu ulicy Marii Kureckiej 15.3 KDD i wniosek o wytyczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy jako wydłużenie pasa 6 metrów od drogi Marii Kureckiej 15.3 KDD na całej długości działki 40/19 przy ul. Beskidzkiej 19 bez ścinania linii.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ulicy Marii Kureckiej zostanie zmodyfikowana.

15.6. Wniosek o korektę nieprzekraczalnej linii zabudowy działki wzdłuż całej granicy z Potokiem Kowalskim (na działce 40/19 i wszystkich, sąsiednich działkach w terenie 03.3 MN-MW-U) i ustalenie jej w odległości 6 m od granicy działek lub opcjonalnie 6 m od osi Potoku Kowalskiego.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Ponowne analizy wykazały, że przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony Potoku Kowalskiego, w narożniku działki 40/19, może zostać zmodyfikowany w dostosowaniu do aktualizowanego projektu budowlanego. Działka nr 40/19 jest działką narożną, położoną przy zbiegu ulicy Darżlubskiej z Potokiem Kowalskim, w rejonie zakola potoku i kształtowanie zabudowy w tym miejscu wymaga szczególnej uwagi. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 1807 (Łostowice - rejon ulic Świętokrzyskiej i Karkonoskiej w mieście Gdańsku z 2001 roku) ustalono zabezpieczenie zbocza koryta potoku przed erozją i nieskanalizowanym spływem wód opadowych oraz zakaz makroniwelacji, a także zalecono rezygnację z ogrodzeń na styku z Potokiem Kowalskim. Jednakże grunt w narożniku działki został nadsypany, a skarpy przy potoku przekształcone, co będzie wymagało dodatkowych analiz, również w zakresie ewentualnych kolizji z aktualizowanym obecnie projektem pt. „Przebudowa Potoku Kowalskiego z budową zbiornika retencyjnego K2” wykonywanym na zlecenie Dyrekcji Rozbudowy Miasta Gdańska).

Projekt planu znacznie poprawia możliwości zabudowy działek położonych w liniach rozgraniczających terenu 03.3-MN-MW-U względem obecnie obowiązującego planu nr 1807. Nieprzekraczalne linie zabudowy w terenie 03.3 MN-MW-U, na całej długości Potoku Kowalskiego zostały przesunięte w stronę potoku o odległość od ok. 6,2 m (w północnej części terenu) do ok. 12,5 m (w południowej części terenu). Dalsze przybliżanie nieprzekraczalnych linii zabudowy do potoku nie ma uzasadnienia. Ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony potoku w odległości 6 m od granicy działek lub 6 metrów

od osi potoku (zgodnie z postulatem składających uwagę) oznaczałoby jej usytuowanie na koronie istniejącej skarpy potoku lub na samej skarpie. Projekt planu zakłada odsunięcie zabudowy od Potoku Kowalskiego na odległość kilkunastu metrów po obu stronach koryta, co pozwoli na utworzenie szerokiego korytarza ekologicznego wzdłuż cieku. Umożliwi to przebywanie i migrację fauny oraz zachowanie korytarza przewietrzającego wzdłuż potoku. Pas pozbawiony zabudowy i nawierzchni szczelnych będzie sprzyjał retencji oraz infiltracji wód opadowych i roztopowych do gruntu. Przyjęte rozwiązania nie tylko zachowują potencjał inwestycyjny działek, ale zwiększają możliwości zabudowy działek przy zachowaniu walorów przyrodniczych.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu mającym zastosowanie w przedmiotowym postępowaniu, uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu. W piśmie oprócz ww. uwag zawarte zostały postulaty nie kwestionujące ustaleń projektu planu, nie dotyczące jego zakresu albo odnoszące się do terenów położonych poza granicami planu. W związku z powyższym nie stanowią one uwag w rozumieniu ustawy i nie podlegają rozpatrzeniu przez organy gminy na zasadach i w trybie w niej określonych.

16. **Osoba fizyczna, e-mail z dnia 21 stycznia 2024 r. (L.dz. 202/012024).**

Wniosek o drugi wjazd/wyjazd na ul. Świętokrzyską w rejonie ulicy Beskidzkiej, skoro ma pojawić się tam zintensyfikowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa i modernizację skrzyżowania ul. Karkonoskiej z ul. Świętokrzyską, tak aby wyjazd/wjazd z niej był prawidłowy. Obecnie jest on bardzo trudny.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwagi 1.1.

II. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był po raz drugi do publicznego wglądu w dniach od 10 czerwca do 8 lipca 2024 roku.

W ustawowym terminie tj. do dnia 22 lipca 2024 roku do projektu planu wniesiono w 2 pismach 4 uwagi:

1. **2 osoby fizyczne, pismo z dnia 03.07.2024 r. (L.p. ZUM/7499/072024/AO).**

1.1. Składający uwagę wnoszą o zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony Potoku Kowalskiego w karcie terenu 04.4 MN-MW-U, tak, aby wolnostojący budynek garażowy zlokalizowany na działce nr 44/13 znalazł się w liniach zabudowy wytyczonych wokół budynku w odległości 0,3 m, w celu umożliwienia jego docieplenia. Zdaniem składających uwagę, projekt planu nr 1860 przewiduje takie rozwiązania w sąsiednim terenie 05.5 MN-MW-U.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Potok Kowalski stanowi istotny komponent struktury przyrodniczej miasta, który został uwzględniony w dokumentach miejskich określających politykę miasta w zakresie kształtowania zieleni i zagospodarowania terenów nadwodnych.

W Strategii Rozwoju Miasta Gdańsk 2030 Plus jednym z celów programu Zielone Miasto jest wykreowanie sieci błękitno-zielonych pasm ekologicznych wzdłuż istniejących cieków wodnych mających stanowić zrównoważony ekosystem miejski w powiązaniu z rekreacją. Potok Kowalski został w strategii wyznaczony jako jeden z elementów tej sieci. Zapisy Strategii są realizowane w Gdańskiej Polityce Wodnej, jak i Gdańskiej Polityce Zieleni, w których Potok Kowalski stanowi element błękitno -zielonej infrastruktury. Ochrona tzw. błękitno-zielonych pasm przed zabudową pozwala na „przewietrzanie" miasta. Co ważne – pasma są niezbędne dla ochrony wód płynących i zachowania biologicznej różnorodności przyrodniczej, wzmacniają potencjał retencji wód, tak istotny dla ochrony przeciwpowodziowej miasta i adaptacji do zmian klimatu.

W związku z powyższym, projekt planu ogranicza możliwość realizacji zabudowy w najbliższym sąsiedztwie Potoku Kowalskiego. W projekcie planu w terenach 03.3, 04.4 i 05.5 MN-MW-U w pasie obszaru wzdłuż potoku, równolegle do niego, wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy. Znajdują się

one w odległości kilkunastu metrów po obu stronach cieku wodnego – tym samym tworząc pas szerokości około 30 metrów wzdłuż Potoku Kowalskiego zapewniający zachowanie ciągłości przyrodniczej obszaru. Przebieg linii zabudowy kontynuuje też założenia obowiązującego planu nr 1815 - Łostowice Centrum w mieście Gdańsku z 2010 roku. W projekcie planu uwzględniono tylko niewielką korektę linii zabudowy wzdłuż Potoku Kowalskiego dla terenów 04.4 MN-MW-U i 05.5 MN-MW-U obejmując wyłącznie istniejące budynki mieszkalne, bez uwzględniania budynków gospodarczych i technicznych. Na wniosek osób składających uwagę skorygowano także przebieg północnego odcinka nieprzekraczalnej linii zabudowy, co poprawiło możliwości zabudowy i zagospodarowania ich nieruchomości.

Zapisy projektu planu nr 1860 (karta 04.4 MN-MW-U) nie pogarszają obowiązujących warunków zabudowy i zagospodarowania dla obiektu garażowego. Istniejący garaż, zlokalizowany na terenie 04.4 MN-MW-U, przylegającym do Potoku Kowalskiego, całkowicie znajduje się zarówno poza obecnie obowiązującą linią zabudowy ustaloną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 1815, jak i poza linią zabudowy wyznaczoną w projekcie planu. Należy podkreślić, że zgodnie z artykułem 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. Zatem istniejący garaż może funkcjonować i być remontowany zarówno obecnie, jak i po uchwaleniu nowego planu.

1.2. Składający uwagę wnoszą o wprowadzenie w § 12 karty terenu 04.4 MN-MW-U projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisów umożliwiających uzyskanie pozwolenia na zmianę funkcji istniejącego obiektu garażowego na mieszkalną. Wnoszą o ujawnienie budynku garażowego w opisie planu (§12 karta terenu 04.4 MN-MW-U) i ewentualne określenie warunków, jakie ma respektować wniosek i wymagana dokumentacja na zmianę funkcji.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Ze względu ochronę terenów położonych wzdłuż potoków, stanowiących tzw. błękitno-zielone pasma (o czym mowa w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia o sposobie uwzględnienia uwagi nr 1) niewskazane jest powstawanie tam nowej zabudowy lub rozbudowa i przekształcanie istniejących budynków gospodarczych na funkcję mieszkalną. Należy podkreślić, że projekt planu poprawia możliwości inwestycyjne na nieruchomości składających uwagę i umożliwia usytuowanie nowego budynku mieszkalnego na działce 44/11 obręb 74.

Aby przekształcić garaż w budynek mieszkalny należy uzyskać pozwolenie na budowę w ramach zmiany sposobu użytkowania, a inwestycja musi być zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, z prawem budowlanym oraz przepisami odrębnymi. Odrębne przepisy ustalają też warunki, jakie powinien spełniać wniosek o pozwolenie na budowę wraz z niezbędną dokumentacją – regulacje te są poza zakresem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Należy też zauważyć, że oprócz przeciwskazań planistycznych zmiana sposobu użytkowania obiektu garażowego na budynek mieszkalny, ulokowanego przy granicy z terenem 09.2 I-W-Z, wiąże się z licznymi ograniczeniami prawnymi i technicznymi wynikającymi z przepisów budowlanych.

Należy dodać, że budynek garażu choć znajduje się poza ustalonymi w projekcie planu (oraz w planie obowiązującym) nieprzekraczalnymi liniami zabudowy to może być użytkowany w sposób dotychczasowy (zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Obiekt ten obsługuje istniejącą zabudowę mieszkaniową na działce 44/13 w zakresie wymaganych miejsc postojowych. Budynek jest oznaczony na mapie zasadniczej, na której sporządzono rysunek planu, i nie ma uzasadnienia dodatkowego ujawniania go w części tekstowej planu, podobnie jak pozostałych budynków w granicach planu.

2. **4 osoby fizyczne, pismo z dnia 21.07.2024 r. (L.p. ZUM/7638/072024/AO).**

2.1. Dla terenu 08.1 I-W-Z (§ 16 projektu uchwały) oraz terenu 09.2 I-W-Z (§ 17 projektu uchwały) składający uwagę wnoszą o zastąpienie zapisu „jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe” zapisem „jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych terenów wyznaczonych w planie zawarte są w odpowiednich kartach terenu formułujących ich przeznaczenie. Na podstawie art. 114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska w ustaleniach mpzp uwzględnia się poziomy ochrony przed hałasem dla form zagospodarowania wskazanych w ww. ustawie i odpowiednim rozporządzeniu. Poziom ochrony przed hałasem wynika z planowanego lub rzeczywistego przeznaczenia zapisanego dla danego terenu i określonego w jego karcie. Nie ma możliwości ustalania ochrony przed hałasem na podstawie terenów sąsiednich.

Dopuszczalny długookresowy średni poziom dźwięku (równy wszystkim dobom w roku), jaki może być emitowany na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, wynosi 64 dB, a dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych – 68 dB. Podkreślić należy, że określona w rozporządzeniu wysokość dźwięku jest wartością maksymalną dotyczącą uśrednionego w roku poziomu dźwięku, do której hałas w środowisku może na danym terenie wzrosnąć, a nie wartością, której można się spodziewać w wyniku przekształceń związanych z realizacją ustaleń projektu planu.

Zauważyć należy, że długookresowy, średni poziom hałasu drogowego dla pory dzienno-wieczorno-nocnej, powodowany ruchem pojazdów samochodowych na ulicach przyległych do zabudowy mieszkaniowej w rejonie projektu planu, przyczynia się do utrzymywania się hałasu na poziomie 50-60 dB. Funkcjonowanie ruchu rekreacyjnego (pieszego i rowerowego) po drodze eksploatacyjnej wzdłuż potoku nie spowoduje podniesienia uśrednionych poziomów dźwięku wyższych, niż wynika to z ruchu samochodowego, a tym bardziej ponad dozwolone w ww. rozporządzeniu poziomy.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1860 tereny 08.1 I-W-Z oraz 09.2 I-W-Z nie są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W ich granicach nie planuje się dopuścić zabudowy, natomiast możliwa jest realizacja zieleni, która mieści się w definicji terenu rekreacji. 08.1 I-W-Z oraz 09.2 I-W-Z są terenami infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni - zatem zgodnie z ich planowanym przeznaczeniem dobrano odpowiedni dopuszczalny poziom hałasu – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że stosowanie zapisów dedykowanych konkretnym terenom (tu: mieszkaniowym) do terenów przyległych, pełniących inne funkcje, z uwagi na ich sąsiedztwo, jest bezzasadne.

2.2. Uzasadniając potencjalnym zakłócaniem spokoju i generowaniem hałasu na terenie zamieszkania dla terenu 09.2 I-W-Z (§ 17 projektu uchwały) składający uwagę wnoszą o usunięcie z treści uchwały:

a) zalecenia dotyczącego wykorzystania drogi eksploatacyjnej jako ciągu pieszo-rowerowego oraz wprowadzenia pasa zieleni o szerokości minimum 2,0 m wraz z wyposażeniem w miejsca do siedzenia i kosze na śmieci (§17 ust. 19 pkt 2);

dodatkowo składający uwagi zauważają, że z rysunku planu względem koncepcji z pierwszego wyłożenia usunięto symbole oznaczeń ciągu pieszo-rowerowego;

b) zapisu „części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury)” (§17 ust. 12 pkt 2);

c) zapisu „(…) nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych (…)” (§17 ust. 11 pkt 2);

d) zapisów „(…) rowerów: dopuszcza się (…)” (§17 ust. 9 pkt 2 lit. b) oraz „zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej” (§17 ust. 9 pkt 6).

Składający uwagę wnoszą o dopisanie zalecenia zamontowania furtek / szlabanów dla drogi technicznej, które miałyby służyć jedynie służbom odpowiedzialnym za eksploatację potoku.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Po uwzględnieniu uwag po pierwszym wyłożeniu planu nr 1860 zrezygnowano z obligatoryjnych ciągów pieszo-rowerowych dla terenu 09.2 I-W-Z i w konsekwencji - z rysunku planu zostały usunięte odpowiednie oznaczenia.

Zalecenia zawarte w kartach terenu projektu uchwały są nieobligatoryjne - przy realizacji drogi technologicznej nie ma obowiązku realizacji ciągu pieszo-rowerowego ani małej architektury, jest jedynie taka możliwość. Brak takich zaleceń w projekcie planu również nie wykluczałby możliwości wykorzystania drogi eksploatacyjnej pod powiązanie pieszo-rowerowe, gdyż w terenach przeznaczonych na cele publiczne możliwa jest realizacja ciągów pieszych lub rowerowych bez ustalania ich w planie miejscowym. Zalecane w projekcie planu wykorzystanie drogi eksploatacyjnej jako ciągu pieszo-rowerowego wraz z zaleceniem wprowadzenia pasa zieleni o szerokości 2,0 m oraz z wyposażeniem w miejsca do siedzenia i kosze na śmieci wskazuje potencjał rekreacyjnego wykorzystania brzegu Potoku Kowalskiego i powiązania pomiędzy trzcinowiskiem i Parkiem Południowym. Jest to zgodne z Gdańską Polityką Wodną (Polityka potoków i małych rzek), w której wzdłuż Potoku Kowalskiego wskazano brzeg rekreacyjny do urządzenia. Jednak powstanie ciągu pieszo-rowerowego i sposób urządzenia brzegu potoku rozstrzygnie się dopiero na etapie realizacyjnym. Kwestia dostępu do drogi eksploatacyjnej i wnioskowane zapisy dotyczące furtek czy szlabanów dla drogi technicznej są poza zakresem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z § 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju I Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego plan zawiera m.in. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (pkt 3) oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu (pkt 4). Zapis dotyczący maskowania części naziemnych i nadziemnych infrastruktury telekomunikacyjnej jest zapisem standardowym i ma na celu ochronę krajobrazu przed nieestetycznymi elementami infrastruktury technicznej. Teren 09.2 I-W-Z przeznaczony jest na infrastrukturę techniczną, dlatego utrzymanie tych ustaleń jest uzasadnione.

Zapis dotyczący niewliczania powierzchni ciągów pieszych i rowerowych do powierzchni biologicznie czynnej dla terenu, w przypadku ich realizacji, gwarantuje zachowanie większej powierzchni biologicznie czynnej i, co z tym związane, generuje mniejszą ilość powierzchni utwardzonych. Zapis ten nie determinuje powstania ciągu pieszo-rowerowego, ale stanowi jedną z zasad ochrony środowiska i przyrody w przypadku wprowadzenia zalecanego zagospodarowania.

Wykreślenie „rowerów (…)” z ustaleń dotyczących dopuszczonych miejsc do parkowania jest niezgodne z polityką miasta przyjazną transportowi rowerowemu. W projekcie planu we wszystkich terenach przeznaczonych pod zieleń urządzoną (ZP) oraz pod infrastrukturę lub wody lub zieleń (I-W-Z) dopuszczono miejsca do postoju rowerów. Zapis ten również nie determinuje powstania ciągu pieszo-rowerowego – miejsca te są jedynie dopuszczone i nie muszą być związane z trasą rowerową.

Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej jest potrzebne do obsługi infrastruktury technicznej np. do zasilania urządzeń wykorzystywanych przy eksploatacji potoku. Ustalenie to określa zasady uzbrojenia terenu (z sieci elektroenergetycznej, a nie z alternatywnych źródeł energii elektrycznej) i nie determinuje powstania ciągu pieszo-rowerowego z oświetleniem. Należy zauważyć, że w projekcie planu nie ustalono obowiązkowego oświetlenia wzdłuż potoku. Wykluczenie tego zapisu jest nieuzasadnione.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr V/77/24

Rady Miasta Gdańska

z dnia 29 sierpnia 2024 r.

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

I. BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:

1. **Karta terenu nr 13.1 KDD,** teren drogi dojazdowej – odcinek ulicy o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem, wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 260 m.

2. **Karta terenu 14.2 KDD,** teren drogi dojazdowej – odcinek ulicy Marii Kureckiej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem, wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 420 m.

3. **Karta terenu 16.1 KP,** teren komunikacji pieszo-rowerowej – ciąg pieszo-rowerowy o długości około 65 m.

4. **Karta terenu 17.1 KD-KP,** teren komunikacji drogowej publicznej lub komunikacji pieszo-rowerowej – ciąg pieszo-jezdny o długości około 55 m.

W skład uzbrojenia dróg (w miarę potrzeb) wchodzą:

- wodociągi,
- przewody kanalizacji sanitarnej,
- przewody kanalizacji deszczowej,
- linie elektroenergetyczne,
- ciepłociągi,
- gazociągi,
- sieci telekomunikacyjne,

wraz z urządzeniami sieciowymi.

Realizacja finansowana przez zarządcę drogi oraz odpowiednich właścicieli sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

II. BUDOWA SIECI MAGISTRALNYCH

1. **Karta terenu nr 08.1 I-W-Z** – uregulowanie odcinka potoku Kowalskiego o długości 90 m.

Realizacja finansowana z budżetu gminy z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

2. **Karta terenu nr 09.2 I-W-Z** – uregulowanie odcinka potoku Kowalskiego o długości 377 m.

Realizacja finansowana z budżetu gminy z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr V/77/24
Rady Miasta Gdańska
z dnia 29 sierpnia 2024 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U.z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę