

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

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Piekliko rejon ulic Lema i Zielony Stok w mieście Gdańsku**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739), 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 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688) **uchwała 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) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Piekliko rejon ulic Lema i Zielony Stok w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1856) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 8,2 ha, położony wzdłuż ulicy Lema, na granicy dzielnic Ujeścisko-Łostowice i Siedlce. Na zachód od ulicy Lema plan obejmuje rozproszoną zabudowę mieszkaniowo-usługową, a po wschodniej stronie tej ulicy - pas terenu należącego do ogrodów działkowych. W południowej części objętej granicami znajdują się tereny zlokalizowane po obu stronach ulicy Kartuskiej.

**§ 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) **maksymalna 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 połącią 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<sup>2</sup>,
- c) zwarta forma – szerokość minimum 5 m,
- d) zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni,
- e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
- f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);

8) **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;

9) **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;

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

11) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;

12) **bryła budynku** – zespół następujących cech budynku:

- a) typ zabudowy,
  - b) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
  - c) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;
- 13) **ochrona historycznej formy detalu architektonicznego** to odtworzenie detalu na podstawie historycznych przekazów i wzorców;
- 14) **ochrona historycznego, autentycznego detalu architektonicznego** to zachowanie autentycznego, istniejącego detalu i jego ekspozycji, uzupełnienie istniejącego detalu, bądź przywrócenie zdeformowanego detalu do pierwotnej formy;
- 15) **ochrona historycznej formy stolarki okiennej lub drzwiowej** to zachowanie podziałów z odwzorowaniem liczby i proporcji kwater oraz szerokości elementów konstrukcyjnych. Ochrona nie dotyczy materiału i sposobu otwierania okien lub drzwi;
- 16) **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) płyty strukturalne, złożone z pozostałych terenów otwartych oraz terenów zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej, o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu i o zasadach zabudowy sprzyjających utrzymaniu powiązań przyrodniczych. W granicach płyt 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;
- 17) **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 nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych, w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,
  - c) ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne (bez miejsc postojowych), w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,
  - 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;
- 18) **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;

- 19) **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 przeznaczeń terenów:

- 1) **MN21 tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej;**
- 2) **U33 tereny zabudowy usługowej;**
- 3) **M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;**
- 4) **M/U32 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;**
- 5) **KDW tereny dróg wewnętrznych;**
- 6) **KD81 tereny ulic lokalnych;**
- 7) **KD82 tereny ulic zbiorczych.**

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

2. Cały obszar planu położony jest w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z usytuowania lotniska im. Lecha Wałęsy w Gdańsku, a także w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.

§ 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 strefa nieograniczonego parkowania	obszar całego miasta
1	2	3	4	5
1.	budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	MIN. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1,2	MIN. 0,8
3.	domy studenckie, internaty	1 pokój	MIN. 0,1	MIN. 1
4.	hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MIN. 0,4	MIN. 0,3
5.	hostele	100m <sup>2</sup> 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	100m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,3
11.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	MIN. 32	MIN. 20
12.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m <sup>2</sup> pow. konsumpcyjnej	MIN. 10	MIN. 8
13.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 2
14.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN.2
15.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty duże powyżej 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN.2
16.	kościół, kaplice	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 12	MIN. 5
17.	domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 3
18.	kina	100 miejsc siedzących	MIN. 5	MIN. 5
19.	teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MIN. 15	MIN. 2
20.	muzea	1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej	MIN. 20	MIN. 8
21.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 4	MIN. 6
22.	rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 2	MIN. 1
23.	warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	MIN. 2	MIN. 0,5
24.	małe boiska (boiska do np. piłki ręcznej, koszykówki, siatkówki)	100 widzów oraz 100 m <sup>2</sup> pow. pola gry	MIN. 20 oraz MIN. 1	MIN. 3 oraz MIN. 1
25.	kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 4	MIN. 3
26.	kryte pływalnie	100 m <sup>2</sup> lustra wody	MIN. 5	MIN. 5
27.	korty tenisowe (bez miejsc	1 kort	MIN. 2	MIN. 2

dla widzów)			
-------------	--	--	--

2. Dla funkcji nie wymienionych 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:

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 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) wskazanych w planie budynków o wartościach kulturowych,
- b) wolnostojących budynków usługowych,
- c) budynków użyteczności publicznej,
- d) budynków magazynowych,
- e) budynków technicznych,
- f) budowli i obiektów inżynierskich,
- g) 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). W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu dla całego zespołu budynków,
- b) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
- 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. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
- d) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,

- 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. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
  - 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. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
  - g) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 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 9 terenów oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 09.

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

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **01-M/U31** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **PIEKLIŚKO REJON ULIC LEMA I ZIELONY STOK W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM **1856**

**1. Numer terenu:** 01.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,87 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** **M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, zawierającej zabudowę mieszkaniową – wszystkie rodzaje oraz / lub zabudowę usługową, z dopuszczeniem małych hurtowni do 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) szpitale, domy pomocy i opieki społecznej;
- 2) budynki i lokale związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takie jak szkoły, przedszkola, opieka nad dziećmi do lat 3, internaty, domy dziecka itp.;
- 3) stacje paliw;
- 4) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 5) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 6) garaże boksowe;
- 7) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** budynek przy ul. Kartuskiej 249, o którym mowa w ust. 10 pkt 1, przekraczający wysokość ustaloną w ust. 7 pkt 5 lit. a tiret drugie.

**6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne od strony ulic: Kartuskiej (09-KD82 oraz poza granicami planu), Lema (08-KD81) i od strony zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w ust. 11 pkt 2 - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - dowolna, maksymalna:
  - a) dla obszaru położonego w granicach płata strukturalnego OSTAB, jak na rysunku planu - 35%,
  - b) dla pozostałej części obszaru - 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 6:
  - a) dla obszaru położonego w granicach płata strukturalnego OSTAB oraz dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „c”, jak na rysunku planu: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2,
  - b) dla pozostałej części obszaru: 30%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - 0, maksymalna - 1,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych - 1,0;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna:
    - w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „c”, jak na rysunku planu – 10 m,
    - w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”, jak na rysunku planu – 15 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: stromy z wyłączeniem dachów w kształcie kopuły, kolebki;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup> /1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Lema (08-KD81), od ulicy Kartuskiej (09-KD82 oraz poza granicami planu) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) miejsca do parkowania 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;
- 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 z 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:**

- 1) budynek o wartościach kulturowych: dom przy ulicy Kartuskiej 249, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17 pkt 2; ochronie podlegają: historyczna bryła budynku, historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) budynki o wartościach kulturowych na dz. nr 733/2 obręb 64, na tyłach domu przy ulicy Kartuskiej 249, jak na rysunku planu; ochronie podlegają: historyczna bryła budynku, historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej, historyczna forma detalu architektonicznego (gzyms międzykondygnacyjny), rodzaj i faktura materiału elewacyjnego (tynk oraz w budynku od wschodu - partia poddasza deskowana);
- 3) budynek o wartościach kulturowych: dom - przy wschodniej granicy działki nr 733/2 obręb 64, jak na rysunku planu; ochronie podlegają: historyczna bryła budynku, historyczna forma stolarki okiennej; historyczny, autentyczny detal architektoniczny (gzyms podokapowy, schody z wyciętym półkołem w ścianie maskującej przestrzeń pod nimi, wystawa z gzymsiem wieńczącym), rodzaj i faktura materiału elewacyjnego (tynk w naturalnym piaskowym kolorze).

## **11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) część terenu objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny, jak na rysunku planu;
- 2) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu (z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej);
- 3) grupa drzew do ochrony, jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji; dopuszcza się ścieżki/ciągi piesze oraz ławki i kosze na śmieci;
- 4) drzewo do zachowania jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać jego naturalnej vegetacji;
- 5) na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m<sup>2</sup> 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) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 7) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 8) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

## **12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całego zespołu budynków w liniach rozgraniczających terenu;
- 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 mieszkaniowo-usługowym).

## **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:**

- 1) teren w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska im. Lecha Wałęsy w Gdańsku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) budynek o wartościach kulturowych przy ulicy Kartuskiej 249 ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi.

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,5.

**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 ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 3) kanał obiegowy dla Potoku Siedleckiego o średnicy 0,6 m – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych, w tym pas wolny od zabudowy o szerokości min. 5 m od skrajni kolektora;
- 4) w granicach terenu występuje obszar potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych nie wykazany w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi.

**§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 02-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PIEKLIŚKO REJON ULIC LEMA I ZIELONY STOK W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1856**

**1. Numer terenu:** 02.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,86 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną - domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań oraz / lub zabudowę usługową z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą oraz małych hurtowni do 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) szpitale, domy pomocy i opieki społecznej;
- 2) budynki i lokale związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takie jak szkoły, przedszkola, opieka nad dziećmi do lat 3, internaty, domy dziecka itp.;
- 3) stacje paliw;
- 4) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;
- 5) salony samochodowe z serwisem;
- 6) myjnie samochodowe;
- 7) garaże boksowe;
- 8) nadziemne wielopoziomowe garaże;
- 9) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;
- 2) w pasie o szerokości 10 m od linii rozgraniczającej z terenem ulicy Kartuskiej (09-KD82) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym parkingów, placów manewrowych. Ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna od strony ulicy Kartuskiej (09-KD82) - jak na rysunku planu. W obszarze „a” dopuszcza się wycofanie elewacji budynków maksymalnie o 5 m w głąb terenu od tej linii;
- 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 4;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - 0, maksymalna - 1,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych - 1,0;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, minimalna – dowolna, maksymalna:
    - w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu – 10 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 59 m n.p.m.,
    - w obszarze „b” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu – 16 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 67 m n.p.m.,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) maksymalna szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku w obszarze „a”, wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu – 20 m,
  - b) minimalna odległość pomiędzy budynkami od strony ulicy Kartuskiej (09-KD82) – 15 m,
  - c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
    - w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu – 3,
    - w obszarze „b” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu – 4;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: stromy, który spełnia następujące warunki:
  - a) w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu - kalenica główna równoległa do ulicy Kartuskiej (09-KD82),
  - b) wyklucza się dachy w kształcie kopuły, kolebki;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup> /1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań. Nie dotyczy mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Zielony Stok (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania 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;
- 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 z 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) szpaler drzew do wprowadzenia wzdłuż wschodniej granicy planu - jak na rysunku planu, skład gatunkowy zgodny z warunkami siedliskowymi; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację. Dopuszcza się przerwanie szpalera w celu prowadzenia infrastruktury technicznej;
- 3) na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m<sup>2</sup> 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 parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

#### **12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całego zespołu budynków w liniach rozgraniczających terenu;
- 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 mieszkaniowo-usługowym).

#### **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:**

- 1) teren w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska im. Lecha Wałęsy w Gdańsku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, w 50 metrowym pasie izolującym teren cmentarza – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,2.

### **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 ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 3) skanalizowany Potok Siedlecki o średnicy 0,8 m – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych, w tym pas wolny od zabudowy o szerokości min. 5 m od skrajni kolektora.

## **§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 03-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PIEKLIŚKO REJON ULIC LEMA I ZIELONY STOK W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1856**

**1. Numer terenu:** 03.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,84 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową – wszystkie rodzaje oraz / lub zabudowę usługową z dopuszczeniem małych hurtowni do 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

### **4. Funkcje wyłączone:**

- 1) szpitale, domy pomocy i opieki społecznej;
- 2) budynki i lokale związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takie jak szkoły, przedszkola, opieka nad dziećmi do lat 3, internaty, domy dziecka itp.;
- 3) stacje paliw;
- 4) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 5) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów.

### **5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:**

- 1) budynki przy ul. Kartuskiej 253 i 255 o parametrach zabudowy innych niż określone w ust. 7,
- 2) budynek przy ul. Kartuskiej 251, o którym mowa w ust. 10 pkt 1, przekraczający wysokość ustaloną w ust. 7 pkt 5 lit. a,
- 3) obiekt techniczny przy ulicy Kartuskiej, o którym mowa w ust. 10 pkt 2, poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi w ust. 7 pkt 1, bez możliwości rozbudowy obiektu.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12;
- 2) wlot ciągu pieszego po stronie zachodniej - jak na rysunku planu, łączącego istniejący ciąg pieszy poza zachodnią granicą planu z terenem ulicy Lema (08-KD81), w miejscu wlotu, o którym mowa w pkt 3, poprzez obszary „b” i „c” wyznaczone na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego;
- 3) wlot ciągu pieszego po stronie wschodniej - w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, łączącego teren ulicy Lema (08-KD81) z istniejącym ciągiem pieszym poza zachodnią granicą planu, w miejscu wlotu,

o którym mowa w pkt 2, poprzez obszary „b” i „c” wyznaczone na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego. Dopuszcza się przesunięcie wlotu ciągu pieszego w kierunku ulicy Kartuskiej (09-KD82) o maksymalnie 5 m w odniesieniu do osi wlotu oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne od strony ulic: Lema (08-KD81) i Kartuskiej (09-KD82 i poza granicami planu) - 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 2 i 4;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - 0, maksymalna:
  - a) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „b”, jak na rysunku planu:
    - dla zabudowy usługowej - 2,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych - 1,4,
    - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - 1,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych - 1,0,
  - b) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c”, jak na rysunku planu - 1,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 1,0;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna - dowolna, maksymalna - 12 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu:
  - a) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „c”, jak na rysunku planu - stromy, z wyłączeniem dachów w kształcie kopuły, kolebki,
  - b) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”, jak na rysunku planu – dowolny;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup> /1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Lema (08-KD81), od ulicy Kartuskiej (poza granicami planu) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) miejsca do parkowania 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;
- 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się, w tym planowana kanalizacja deszczowa w korytarzu infrastruktury technicznej w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu.

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

- 1) budynek przy ulicy Kartuskiej 251 o wartościach kulturowych, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17 pkt 2; zasady ochrony - ochronie podlegają: historyczna bryła budynku, gabaryty i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, historyczna forma i kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej, zachowany autentyczny historyczny detal architektoniczny (odcinkowe nadproża ceramiczne w parterze budynku) oraz rodzaj i kolorystyka:
  - a) pokrycia dachu: dachówka ceramiczna o naturalnym kolorze spieku ceramicznego o matowym wykończeniu,
  - b) materiałów elewacyjnych: cegła ceramiczna o naturalnym kolorze spieku ceramicznego i tynk w naturalnym, piaskowym kolorze;
- 2) obiekt techniczny przy ulicy Kartuskiej – trafostacja o wartościach kulturowych, jak na rysunku planu; ochronie podlegają: historyczna bryła (dach dwuspadowy naczółkowy), rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu (dachówki ceramiczne o naturalnym kolorze spieku, matowe); historyczna kompozycja elewacji oraz rodzaj i faktura materiału elewacyjnego (cegła ceramiczna o naturalnym kolorze spieku, matowa).

#### **11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzący płat strukturalny;
- 2) zielen do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu (z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej); w obszarze „b” ustala się kształtowanie zieleni wielopiętrowej;
- 3) na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną wegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m<sup>2</sup> 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;
- 4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

#### **12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 10, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całego zespołu budynków w liniach rozgraniczających terenu;
- 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 mieszkaniowo-usługowym).

#### **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:**

- 1) teren w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska im. Lecha Wałęsy w Gdańsku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) budynek mieszkalny o wartościach kulturowych przy ulicy Kartuskiej 251 ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi.

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,5.

**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 ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 3) skanalizowany Potok Siedlecki o średnicy 0,6 m – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych, w tym pas wolny od zabudowy o szerokości min. 5 m od skrajni kolektora;
- 4) w granicach terenu występuje obszar potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych nie wykazany w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi.

**§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 04-MN21 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PIEKLIŚKO REJON ULIC LEMA I ZIELONY STOK W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1856**

**1. Numer terenu:** 04.

**2. Powierzchnia terenu:** 2,79 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** MN21 teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, zawierającej domy wolno stojące jedno- lub dwumieszkaniowe, z dopuszczeniem usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

- a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
- b) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- c) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) lokale związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takie jak internaty, domy dziecka itp.;
- 2) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze.

**5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** na działkach nr 153/9 i 153/35 obręb 63 zabudowa i zagospodarowanie o parametrach i wskaźnikach innych niż określone w ust. 7.

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

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



- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne od strony ulicy Lema (08-KD81), od strony ulicy Miłosza (poza zachodnią granicą planu), od strony południowej i terenu 03-M/U31 oraz w granicy obszarów „b” i „g” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - dowolna, maksymalna - 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją - 50% z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna - 0,9, 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:
    - w obszarze „a” wyznaczonym linią podziału wewnętrznego, pokrywającą się z maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy, jak na rysunku planu – 12 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 85,5 m n.p.m.,
    - w obszarze „c” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, częściowo pokrywanymi się z maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy, jak na rysunku planu – 12 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 80 m n.p.m.,
    - w obszarze „d” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, częściowo pokrywanymi się z maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy, jak na rysunku planu – 12 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 83 m n.p.m.,
    - w obszarze „e” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, częściowo pokrywanymi się z maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy, jak na rysunku planu – 12 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 80 m n.p.m.,
    - w obszarze „f” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, częściowo pokrywanymi się z maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy, jak na rysunku planu – 12 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 74,5 m n.p.m.,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojące;
- 8) kształt dachu: stromy, z wyłączeniem dachów w kształcie kopuły, kolebki.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Miłosza (06-KDW oraz poza granicami planu), od ulicy Lema (08-KD81);
- 2) miejsca do parkowania 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;
- 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 z 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 objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny, jak na rysunku planu;
- 2) zielen do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu (z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej) – kształtowanie zieleni wielopiętrowej;
- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zakaz makroniwelacji w obszarach „b” i „g” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego, częściowo pokrywającymi się z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, jak na rysunku planu.

**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).

**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:** teren w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska im. Lecha Wałęsy w Gdańsku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

**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 ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 3) w granicach terenu występuje obszar potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych nie wykazany w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi.

**§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 05-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PIEKLIŚKO REJON ULIC LEMA I ZIELONY STOK W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1856**

**1. Numer terenu:** 05.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,37 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** U33 teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

#### **4. Funkcje wyłączone:**

- 1) szpitale, domy pomocy i opieki społecznej;
- 2) budynki i lokale związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takie jak szkoły, przedszkola, opieka nad dziećmi do lat 3, internaty, domy dziecka itp.;
- 3) stacje paliw;
- 4) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;
- 5) salony samochodowe z serwisem;
- 6) myjnie samochodowe;
- 7) garaże boksowe;
- 8) nadziemne wielopoziomowe garaże i magazyny;
- 9) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki 153/6 obręb 63 inny niż określony w ust. 7 pkt 3.

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

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne od strony ulic: Lema (08-KD81), Hausbrandta (07-KD81), Miłosza (poza zachodnią granicą planu) - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - dowolna, maksymalna – 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją - 50%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - 0, maksymalna - 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych - 1,5;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna - dowolna, maksymalna - 12 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: stromy, z wyłączeniem dachów w kształcie kopuły, kolebki.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Hausbrandta (07-KD81), od ulicy Lema (08-KD81), od ulicy Miłosza (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania 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;
- 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 z 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) na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m<sup>2</sup> 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;
- 2) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

**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 usługowym).

**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:** teren w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska im. Lecha Wałęsy w Gdańsku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,5.

**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 ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

**§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 06-KDW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PIEKLISKO REJON ULIC LEMA I ZIELONY STOK W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1856**

**1. Numer terenu:** 06.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,05 ha.

**3. Klasa i nazwa ulicy: KDW teren drogi wewnętrznej** - odcinek ulicy Miłosza.

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8,0 m do 10,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: bez wyodrębnionej jezdni i chodników;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: nie ustala się.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Hausbrandta (07-KD81 oraz poza granicami planu).

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

**7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** stosuje się zasady ogólne.

**8. Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 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: nie dotyczy;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

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

**13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska im. Lecha Wałęsy w Gdańsku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

**§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 07-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PIEKLISKO REJON ULIC LEMA I ZIELONY STOK W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1856**

**1. Numer terenu:** 07.

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

**3. Klasa i nazwa ulicy: KD81 teren ulicy lokalnej** - odcinek ulicy Hausbrandta.

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 6,5 m do 22,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdni, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Lema (08-KD81), poprzez skrzyżowanie z ulicą tzw. Nową Myśliwską (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) szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną wegetację;
- 2) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

**8. Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 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: obustronne o szerokości min. 2,0 m;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 7;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

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

**13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska im. Lecha Wałęsy w Gdańsku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

**§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 08-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PIEKLIŚKO REJON ULIC LEMA I ZIELONY STOK W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1856**

**1. Numer terenu:** 08.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,11 ha.

**3. Klasa i nazwa ulicy:** KD81 teren ulicy lokalnej – odcinek ulicy Lema.

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 9,5 m do 44,5 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, trasa rowerowa.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Kartuską (09-KD82), poprzez skrzyżowanie z ulicą Hausbrandta (07-KD81), poprzez skrzyżowanie z ulicą Piekarniczą (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 objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny, jak na rysunku planu - wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zielen;
- 2) szpaler drzew do wprowadzenia wzdłuż terenu 04-MN21, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; należy uwzględnić dojazd i prowadzenie elementów infrastruktury technicznej do terenu przyległego 04-MN21;
- 3) szpaler drzew do utrzymania i wprowadzenia wzdłuż północnej granicy planu, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 4) zielen do utrzymania lub wprowadzenia w północnej i południowej części terenu, jak na rysunku planu;
- 5) zielen w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

**8. Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 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. 3,0 m po zachodniej stronie jezdni, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zielen: pas zieleni ze szpalerem drzew, o którym mowa w ust. 7 pkt 2, usytuowany pomiędzy zachodnią krawędzią jezdni i chodnikiem oraz zielen do utrzymania lub wprowadzenia o której mowa w ust. 7 pkt 4;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

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

**13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska im. Lecha Wałęsy w Gdańsku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się lokalne zawężenie chodnika na wysokości nieruchomości przy ulicy Kartuskiej 251 (działka ewidencyjna 732/1 obręb 64).

**15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** w granicach terenu występują obszary potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie wykazane w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi.

**§ 17. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 09-KD82 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PIEKLIŚKO REJON ULIC LEMA I ZIELONY STOK W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1856**

**1. Numer terenu:** 09.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,20 ha.

**3. Klasa i nazwa ulicy:** KD82 teren ulicy zbiorczej - odcinek ulicy Kartuskiej.

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 14,7 m do 18,9 m, jak na rysunku planu;

- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicami Nowolipie i Łostowicką (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 objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny OSTAB, jak na rysunku planu - wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń;
- 2) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

**8. Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 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: obustronne o szerokości min. 2,0 m;
- 2) infrastruktura rowerowa: trasa rowerowa w formie pasów rowerowych;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 7;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

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

**13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska im. Lecha Wałęsy w Gdańsku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

- 1) część graficzna - rysunek planu Piekłisko rejon ulic Lema i Zielony Stok 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).

**§ 19.** Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:



- 1) Piecki Migowo rejon ulicy Myśliwskiej i Piekarniczej w mieście Gdańsku, uchwała Nr XXV/720/2000 Rady Miasta Gdańska z dnia 06 lipca 2000 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 84 z dnia 07.09.2000 r., poz. 544);
- 2) Piecki - rejon ulicy Piekarniczej w mieście Gdańsku, uchwała Nr XX/481/08 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 lutego 2008 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 47 z dnia 05.06.2008 r., poz. 1343);
- 3) Piecki-Migowo, rejon ulic Kartuskiej i Pagórkowej w mieście Gdańsku, uchwała Nr XXVII/844/04 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 sierpnia 2004 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 126 z dnia 18.10.2004 r., poz. 2192);
- 4) Rejon ulic Łostowickiej i Kartuskiej w mieście Gdańsku, uchwała Nr XLIX/1674/06 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 marca 2006 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 76 z dnia 21.07.2006 r., poz. 1551).

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

Przewodnicząca Rady Miasta  
Gdańska

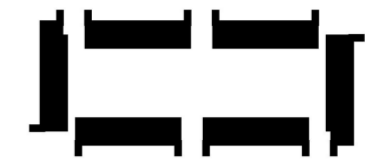
**Agnieszka Owczarczak**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PIEKLIKO REJON ULIC LEMA I ZIELONY STOK W MIEŚCIE GDAŃSKU

# 1856

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia ..... 2024 r.

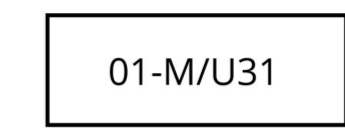
## OZNACZENIA USTALENIA PLANU



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY  
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU



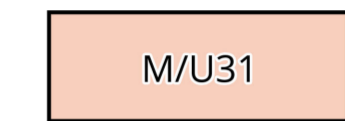
OZNACZENIA TERENÓW WYDZIELONYCH  
LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:  
- PIERWSZE DWIE CYFRY OZNACZAJĄ NUMER TERENU  
- DRUGI CZŁON LITEROWO-CYFROWY OZNACZA  
PRZEZNACZENIE TERENU



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ EKSTENSYWNEJ



TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ



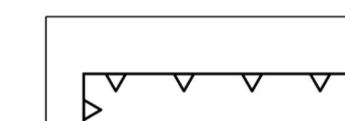
TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH



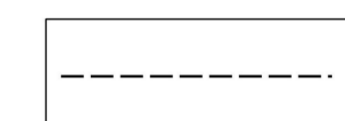
TERENY ULIC LOKALNYCH



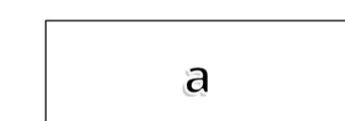
TERENY ULIC ZBIORCZYCH



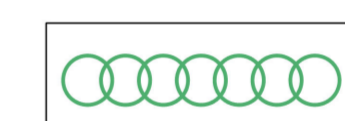
MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE  
LINIE ZABUDOWY



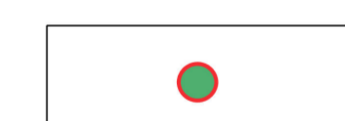
LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO



LITERY IDENTYFIKUJĄCE OBSZARY WYZNACZONE  
LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO



SZPALERY DRZEW



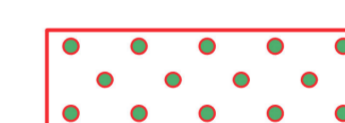
DRZEWA DO ZACHOWANIA



OGÓLNOEJ SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH  
BIOLOGICZNE (OSTAB) PŁATY STRUKTURALNE



ZIELEŃ DO UTRZYMANIA LUB WPROWADZENIA



GRUPY DRZEW DO OCHRONY



WŁOTY CIĄGÓW PIESZYCH  
W ZALECANEJ LOKALIZACJI



WŁOTY CIĄGÓW PIESZYCH

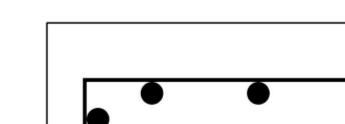


KORYTARZE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ  
W ZALECANEJ LOKALIZACJI

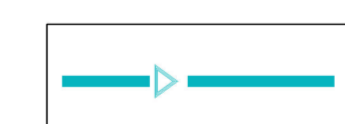


OBIEKTY O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH

## ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH, INFORMACJE, ZALECENIA

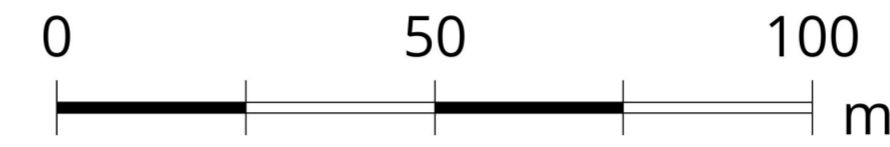


GRANICE PASÓW IZOLUJĄCYCH TERENY CMENTARZY



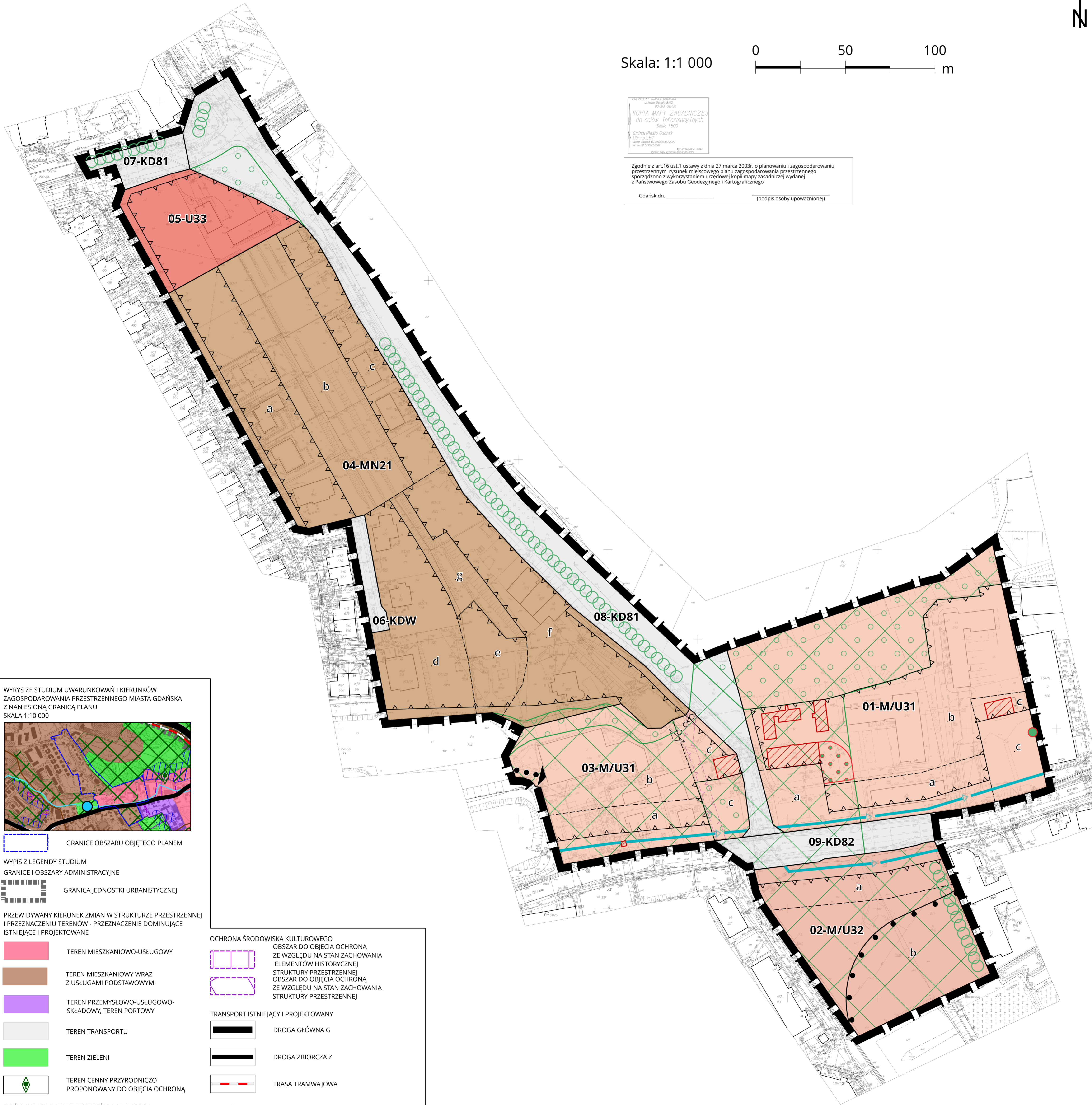
ISTNIEJĄCE KANAŁY DESZCZOWE I CIEKI PRZYKRYTE

Skala: 1:1 000

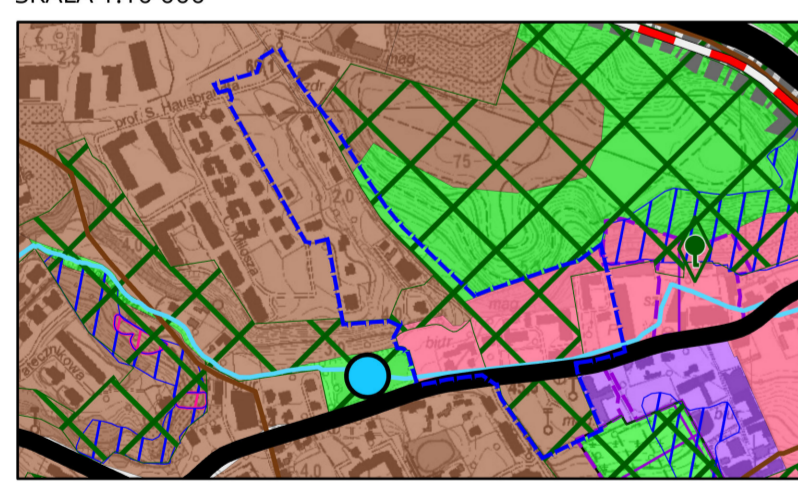


PROJEKT: MIĘDZYGODK  
A. Nowak, D. Szymon, A. Szymon  
KOPIA MAPY ZASADNICZEJ  
do celów informacyjnych  
Skala: 1:500  
Gdańskie Biuro Skanset  
ul. S. 5, 64  
www.miejskiplan.gda.pl  
NIP: 581-200-00-0000

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 Zespołu Geodezyjnego i Kartograficznego  
Gdańsk dn. .... (podpis osoby upoważnionej)



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



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

WYPIS Z LEGENDY STUDIUM

GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE

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 ZIELENI
- TEREN CENNY PRZYRODNICZO PROPONOWANY DO OBJĘCIA OCHRONĄ

### OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

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

### TRANSPORT ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY

- DROGA GŁÓWNA G
- DROGA ZBIORCZA Z
- TRASA TRAMWAJOWA
- ZBIORNIK RETENCYJNY

### INŻYNIERIA ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA

- KORYTO WÓD PŁYNĄCYCH (OTWARTY LUB ZAMKNIĘTY)
- WIELKOŚREDNICOWY PRZEWÓD: WODOCIĄGOWY, KANALIZACYJNY, GAZOWY, CIEPŁOWNICZY, NAFTOWY ORAZ LINIA KABLOWA WYSOKIEGO NAPIĘCIA

### OGÓLNOEJ SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNE (OSTAB)

- PŁAT STRUKTURALNY

### INNE ELEMENTY ŚRODOWISKA

- OSUWISKO
- TEREN ZAGROŻONY RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 08.01.2024 r. do 05.02.2024 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PIEKLIKO REJON ULIC LEMA I ZIELONY STOK W MIEŚCIE GDAŃSKU		1856
ul. Waly Piastowskie 24 80-855 Gdańsk www.bmgda.pl GDANSK - 2024 r.		SKALA 1:1000
FUNKCJA	ZESPÓŁ AUTORSKI	PODPIS
DYREKTOR BIURA GERALNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Edyta Demoszyńska	
ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA	mgr inż. arch. Wiesława Szermier	
PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY	mgr inż. arch. Maria Dąbrowska	
KIEROWNIK ZESPOŁU	mgr inż. arch. Agnieszka Ostrowska	
PROJEKTANT PRONADZAJĄCY	mgr inż. arch. Witold Młynarski	
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr Beata Ochmianka mgr inż. Aneta Guzińska mgr inż. Joanna Zielińska mgr inż. Barbara Stefanińska mgr Anna Grabowska mgr inż. arch. Joanna Bobber	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2024 r.

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

#### **I. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony po raz pierwszy do publicznego wglądu w dniach od 13.02.2023 r. do 13.03.2023 r.**

W ustawowym terminie, tj. do 27.03.2023 r. do projektu planu po pierwszym wyłożeniu wniesiono w 11 pismach 34 uwagi:

##### **1. Osoba fizyczna, e-mail z dnia 27.03.2023 r. (Lp. 1548/032023)**

Osoba fizyczna, e-mail z dnia 27.03.2023 r. (Lp. 1546/032023) – bez uwagi nr 1.10

1.1. Składający uwagę kwestionują zmianę przeznaczenia aktualnego ciągu pieszo-jezdnego (ulica Stanisława Lema) na odcinku od ulicy Stefana Hausbrandta do ulicy Kartuskiej na ulicę lokalną z dwukierunkową jezdnią ze względu na:

- a) zmianę ciągu pieszo-jezdnego, będącego, ze względu na sporadyczny ruch samochodowy, terenem rekreacyjnym, miejscem dla spacerów - wnioski o niezmienną charakteru tego odcinka ulicy Lema i zaplanowanie rozwiązań nie wpływających na pogorszenie warunków rekreacji dla tych obszarów, stosownie do liczby aktualnych i szacowanych mieszkańców dzielnicy, tym bardziej, że planowane jest umożliwienie w sąsiedztwie budowy kolejnego osiedla na 02-M/U32 (teren niezabudowany zlokalizowany po południowej stronie ulicy Kartuskiej).
- b) wprowadzenie dodatkowego ruchu z ulicy Kartuskiej (znaczący wzrost ruchu), co pogorszy bezpieczeństwo dzieci idących do Szkoły Podstawowej nr 1 przez przejście dla pieszych przy skrzyżowaniu ulic Lema i Piekarniczej,
- c) zwiększenie korków w rejonie skrzyżowania ulic Lema i Piekarniczej - składający uwagę wnioskują o przewidzenie rozwiązań niwelujących problem korków, rozwiązań nie pogarszających aktualnych warunków włączenia się z ulicy Lema w ulicę Piekarniczą (z uwagi na wprowadzenie dodatkowego ruchu z kierunku ul. Kartuskiej w kierunku ul. Lema), niezwiększających napływu ruchu samochodów (generujących dodatkowy hałas i zanieczyszczenia) z innych osiedli oraz o zaniechanie wdrażania rozwiązań w układzie transportowo-drogowym pogarszających i tak nie najlepsze, aktualne warunki komunikacyjne. Przebudowa ulicy Lema i podłączenie jej do ulicy Kartuskiej, spowoduje odwrotny skutek niż zamierzony w planie – szacowany dodatkowy ruch w godzinach szczytu, np. porannego, spowoduje wjazd dodatkowych 200-300 samochodów na godzinę jadących od Kartuskiej w stronę osiedla Słoneczna Morena (pojazdy omijające skrzyżowanie Kartuska / Łostowicka), co jeszcze bardziej zakorkuje ulicę Piekarniczą. W godzinach popołudniowych będzie to strumień pojazdów odwrotny. Przebudowa ulicy Lema nie poprawi, a wręcz zaszkodzi całej dzielnicy,
- d) nieuwzględnienie potrzeb aktualnych mieszkańców terenów objętych mpzp, zwłaszcza mieszkańców ul. Lema na odcinku zmieniającym spokojny ciąg pieszo-jezdny w ruchliwą drogę lokalną z jezdnią dwukierunkową (domy jednorodzinne zamieszkuje m.in. przez 14 dzieci w wieku szkolnym), zniszczenie lokalnego charakteru ulicy Lema, skutki realizacji drogi na sąsiednie nieruchomości i możliwość ich użytkowania, pogorszenie komfortu życia mieszkańców, którzy zakupili działki i wybudowali domy lub firmy w spokojnej okolicy, pogorszenie możliwości wyjechania spod własnych domów (wnioski o wdrożenie rozwiązań, które nie pogorszą możliwości wyjechania spod domu),

- e) wzrost zanieczyszczenia powietrza i zwiększenie poziomu hałasu spowodowane zwiększeniem ruchu w związku z planowaną zmianą układu komunikacyjno-transportowego i w wyniku zwiększenia tranzytu samochodów przez obszar objęty zmianą planu - wniosek o zachowanie aktualnych rozwiązań i zapisów dla obszaru mpzp, które uniemożliwią zwiększenie ruchu (w tym napływu samochodów z innych osiedli i tranzytu pracowników jadących do innych dzielnic spoza Gdańska), co będzie skutkowało m. in. pogorszeniem bezpieczeństwa pieszych, pogorszeniem czystości powietrza, zwiększeniem hałasu i większym zanieczyszczeniem światłem w obszarze objętym MPZP oraz na obszarze planowanej zmiany układu komunikacyjnego/ transportowego,
- f) trudność z odprowadzeniem wód opadowych na odcinku zmieniającym ciąg pieszo-jezdny w jezdnię dwukierunkową. Na odcinku około 500 m od „ronda” Lema Piekarnicza do skrzyżowania Lema/ Kartuska względna różnica wysokości to około 40m. Jest to obszar wąwozu, który zwłaszcza w przypadku wystąpienia ulewnych deszczy zmienia się w rwący potok. Aktualnie woda jest absorbowana poprzez naturalną możliwość rozlewania się wód po nieregulowanych i słabo utwardzonych obszarach od okolic posesji przy ul. Lema 38. Zabetonowywanie coraz większych powierzchni miasta grozi bardzo dużymi skutkami, zwłaszcza przy gwałtownych opadach deszczowych. Ewentualne poprowadzenie szerokiej ulicy aż do ul. Kartuskiej może spowodować ogromny zlew wód opadowych w ciąg ul. Kartuskiej. Składający uwagę wnosi o wdrożenie rozwiązań efektywnych ekonomicznie i przyjaznych dla środowiska zgodnych z aktualnymi trendami i zrachowaniami zmierzającymi do ochrony przyrody i klimatu oraz zastosowanie skutecznych rozwiązań dla zbierania wód opadowych na drogach objętych i zmienianych w ramach MPZP,
- g) spotęgowanie problemu rozlewania się substancji ropopochodnych po nieruchomościach sąsiadujących z układem drogowym - wniosek o uzupełnienie planu o szczegółowe i restrykcyjne (chroniące na przyszłość, a nie tylko usuwające obecne problemy) wymagania zapobiegające rozlewaniu się substancji ropopochodnych po nieruchomościach sąsiadujących z układem drogowym,
- h) oddziaływanie planowanego układu transportowego na komfort użytkownika ogródków działkowych i zdrowie użytkowników rodzinnych ogrodów działkowych sąsiadujących z południowym odcinkiem ul. Lema.
- i) wpływ na integralność ogródków działkowych w ich aktualnej postaci - wywłaszczenie części rodzinnych ogródków działkowych, zniszczy części nasadzeń istniejących od kilkudziesięciu lat i znacznie zmniejszy powierzchnię części ogródków,
- j) koszt (nawet 10 mln) realizacji ulicy Lema (w tym przebudowy mediów - sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, w których to kosztach mieszkańcy ul. Lema partycypowali w latach 2009-2010) przy trudnych warunkach gruntowo-wodnych i ukształtowaniu terenu (wąwóz, skarpy, podmokły teren, kwestie własności gruntów i ewentualne wywłaszczenia). Składający uwagę wskazuje też na potencjalną niegospodarność związaną z koniecznością przebudowy odcinka ciągu pieszo-jezdnego zrealizowanego w 2018 roku. Aktualne parametry zrealizowanego odcinka odpowiadają parametrom ciągu pieszo-jezdnego, nie zaś dwujezdniowej drogi dojazdowej.
- k) techniczne możliwości budowy drogi od skrzyżowania/ ronda Hausbrandta/ Lema w dół ulicy Lema zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami (od ronda na odcinku około 30m teren schodzi w dół 3-4m). Składający uwagę kwestionuje, ze względu na różnice wysokościowe, możliwość zaprojektowania i wybudowania zgodnie ze sztuką ulicy Lema od ronda z ul. Hausbrandta w dół.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zgodnie z polityką miasta dąży się do rozwoju miasta do wewnątrz i spełnienia warunków do kształtowania tzw. miasta kompaktowego. Niezbędnym elementem, aby było to możliwe, jest odpowiednia infrastruktura drogowa, dopasowana do potrzeb i ruchu w danej okolicy. Zasadność przedłużenia ulicy Lema do ulicy Kartuskiej została przebadana w opracowanej przez Fundację Rozwoju Inżynierii Lądowej analizie i prognozie ruchu drogowego dla inwestycji przy ul. Rakoczego w Gdańsku (nr działki 711/11, 711/12), która wpłynęła do Biura Rozwoju Gdańska w maju 2021 roku jako załącznik do wniosku o zmianę sąsiedniego mpzp (działki położone poza północną granicą procedowanego planu).

Analiza wykazała, że wprowadzenie nowego połączenia drogowego w kierunku ulicy Kartuskiej przyczyni się do zmniejszenia natężenia ruchu na istniejącym odcinku ulicy Lema, na skrzyżowaniach Lema-Piekarnicza oraz Piekarnicza-Rakoczego, zarówno w szczycie porannym, jak i popołudniowym. Dzięki uruchomieniu

dotkowego wjazdu i wyjazdu z osiedla ruch na okolicznym układzie drogowym będzie bardziej równomiernie rozłożony i jego płynność ulegnie poprawie. Przewidywane natężenie ruchu na projektowanym odcinku ulicy Lema to około 500 pojazdów w przekroju (tj. sumarycznie w obu kierunkach) w godzinie szczytu, a więc wartość ta nie przekracza typowych parametrów zakładanych dla ulic tej klasy. Prognozowana poprawa warunków ruchu jasno wskazuje, że nowa ulica nie przyczyni się do powstania znaczącego ruchu tranzytowego i głównie będzie służyła okolicznym mieszkańcom, zapewniając alternatywny wyjazd z osiedla.

W obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego realizacja przedłużenia ulicy Lema do ulicy Kartuskiej była zakładana w formie ciągu pieszo-jezdnego. W miarę sukcesywnego zagospodarowywania obszaru dzielnicy intensywną zabudową wielorodzinną oraz w związku ze zmianą podejścia do kształtowania ulic w mieście (politykę miasta w tym względzie odzwierciedla Gdański Standard Ulicy Miejskiej) połączenie drogowe ulicy Lema z ulicą Kartuską powinno być zrealizowane w formie ulicy miejskiej, przyjaznej dla wszystkich jej użytkowników, wyposażonej w chodnik, pas zieleni z drzewami, jezdnię i elementy odwadniające.

Przyjęta klasa lokalna drogi jest kontynuacją ustaleń z planu obowiązującego na północnym odcinku ulicy Lema.

W związku z powyższym, jednym z głównych celów przystąpienia do sporządzenia mpzp było zabezpieczenie odpowiednio szerokiej rezerwy terenowej dla wykonania takiego połączenia. Jeszcze przed przystąpieniem została wykonana koncepcja drogowa, której celem było sprawdzenie możliwości technicznych poprowadzenia w tym śladzie drogi publicznej, ustalenie planowanego wyposażenia ulicy oraz wyznaczenie linii rozgraniczających ulicę, określających granice terenu, który zostanie włączony do pasa drogowego. Ze względu na istniejącą zabudowę jednorodziną po zachodniej stronie ulicy, poszerzenie drogi zostało zaplanowane po stronie Rodzinnych Ogrodów Działkowych (pas o szerokości od ok. 4 do 12 m). Wschodnia granica planu jest odwzorowaniem wyników tej analizy. Analiza wysokościowa wykazała, że nie ma przeciwwskazań dla zaplanowania w tym śladzie ulicy publicznej w klasie drogi lokalnej, gdyż pochylenia podłużne terenu nie przekraczają maksymalnych dopuszczalnych wartości określonych przepisami (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych).

W projekcie planu ustalono przekrój ulicy Lema (08-KD81) jako jedna jezdni dwa pasy ruchu. Mając na uwadze głosy mieszkańców, obawiających się o bezpieczeństwo pieszych, w projekcie planu nie dopuszczono realizacji ulicy w formie przestrzeni współdzielonej. Swobodne poruszanie się pieszych w strefach typu woonerf jest możliwe na ulicach osiedlowych. Z kolei wprowadzenie rozwiązań uspokajających ruch 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.

W terenie 08-KD81 ustalono obligatoryjny chodnik o szerokości minimalnej 3 metry, co jest wartością zbliżoną do szerokości istniejącego w tym miejscu ciągu i pozwala na swobodne i bezpieczne przemieszczanie się pieszych (dopuszczono miejscowe zwężenie chodnika na wysokości nieruchomości przy ul. Kartuskiej 251, ze względu na brak możliwości zabezpieczenia odpowiedniej szerokości pasa drogowego w tym miejscu). Chodnik ma być zlokalizowany po zachodniej stronie jezdni, tak aby obsługiwał zabudowę mieszkaniową po tej stronie ulicy. Należy zauważyć, że w stanie istniejącym ciąg, w śladzie którego poprowadzono przedłużenie ulicy Lema na środkowym odcinku jest nieurządzony i po opadach deszczu jego użytkowanie jest utrudnione z powodu gromadzącego się błota. Urządzenie projektowanej ulicy wpłynie na podniesienie walorów użytkowych i rekreacyjnych w tym miejscu, gdyż korzystanie z chodnika będzie możliwe bez względu na panujące warunki atmosferyczne.

Wykorzystywanie ciągu pieszo-jezdnego w celach rekreacyjnych nie może być przyczynkiem do zaniechania działań związanych z przekształceniem go w ulicę lokalną. Ciąg ten cechuje się obecnie złym stanem technicznym i nie łączy żadnych terenów zieleni. Przekształcenie go w ulicę o normatywnych wymiarach, wyposażonej w chodnik oraz roślinność przyuliczną ze szpalerem drzew, nie tylko umożliwi dalsze korzystanie z niego, lecz również przyczyni się do wzrostu bezpieczeństwa. Na środkowym odcinku projektowanej ulicy wprowadzono obowiązek nasadzenia szpaleru drzew (jak na rysunku planu) w pasie zieleni pomiędzy jezdnią a chodnikiem. Ustalenie szpaleru na całej długości ulicy nie było możliwe ze względu na dwa przewężenia, uniemożliwiające zabezpieczenie odpowiedniej szerokości pasa drogowego – jedno występuje w północnej części na wysokości styku z działką przychodni, drugie na wysokości nieruchomości

przy ul. Kartuskiej 251. Zostały też wyznaczone tereny zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, które mogą być zagospodarowane jako parki kieszonkowe lub parki retencyjne. Wszystkie rodzaje zieleni będą ograniczały zanieczyszczenia związane ze zwiększonym ruchem samochodowym w tym terenie. Szczegółowe zagospodarowanie tych nieruchomości będzie jednak zależało od zarządcy, w tym przypadku od Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni. Po uchwaleniu planu będzie możliwe zagospodarowanie tych terenów np. w ramach Budżetu Obywatelskiego, w tym pod rekreację, zgodnie z wnioskami mieszkańców.

Na podstawie prognoz ruchu samochodowego, określonych na czas po realizacji docelowego układu drogowego w tym rejonie, stwierdzić można, że w wyniku realizacji ustaleń projektu planu oddziaływanie akustyczne ulic, na których będzie się odbywał ruch lokalny, w tym ulicy Lema, nie spowoduje pogorszenia warunków klimatu akustycznego we wnętrzu terenów mieszkaniowych.

Prognozowane warunki klimatu akustycznego, jakie mogą mieć miejsce w rejonie przedłużenia ulicy Lema (teren 08-KD81) zostały ocenione w prognozie oddziaływania na środowisko na podstawie symulacji hałasu obliczonej w programie Cadna. Zgodnie z obliczeniami długookresowy, średni poziom hałasu drogowego dla pory dzień-noc-noc (LDWN), jaki może być emitowany w środowisku wzdłuż tej ulicy zawierać się będzie w przedziale 55-59 dB. Są to warunki klimatu akustycznego odpowiednie dla zabudowy mieszkaniowej, w tym zabudowy jednorodzinnej, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 112). Zauważyć należy, że zgodnie z ww. rozporządzeniem zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może zostać zlokalizowana na terenach, na których poziom hałasu sięga 64 dB. Oznacza to, że w wyniku funkcjonowania tej ulicy nie będą występowały przekroczenia hałasu na terenie zabudowy mieszkaniowej.

Ponadto należy się spodziewać wzrostu poziomu bezpieczeństwa w ruchu pieszym poprzez realizację chodnika, a także w wyniku odpowiedniego oświetlenia ulicy. Zabezpieczenie terenu ulicy przed dzikami nie jest przedmiotem ustaleń planu miejscowego.

W ustaleniach projektu planu nie zawarto rozwiązań zwiększających bezpieczeństwo dziko żyjących kotów, ponieważ nie jest to przedmiotem ustaleń planu miejscowego. Dziko żyjące koty nie są objęte ochroną przepisami ustawy o ochronie przyrody, podlegają ochronie wynikającej z przepisów ustawy o ochronie zwierząt.

Rodzinne Ogrody Działkowe „Nowolipie” położone są na wschód od terenu objętego projektem planu na terenach o znacznym zróżnicowaniu wysokościowym. Ukształtowanie terenu ROD zdecydowanie ograniczy zasięg uciążliwości, w szczególności akustycznych, funkcjonowania tej ulicy, do wąskiego pasa terenu położonego w bezpośrednim jej sąsiedztwie. Symulacja hałasu pochodzącego od ruchu samochodowego na ulicy Lema podniesie poziom dźwięku do wartości mieszczącej się w przedziale 55-59dB w maksymalnej odległości około 20 metrów. Są to warunki klimatu akustycznego odpowiednie dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, jakimi są ROD-y. Dopuszczalny poziom dźwięku na tych terenach, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. 2014 poz. 112) to 68dB. Należy brać również pod uwagę niską rangę i parametry planowanej ulicy, co będzie się przekładało na niewielki w skali miasta ruch samochodowy. Należy zauważyć, że znaczna część ogrodów działkowych na terenie Gdańska jest usytuowana w tkance miejskiej, co sprawia, że często graniczą one z ulicami, również bardziej ruchliwymi niż ulica Lema. Same ROD Nowolipie od strony wschodniej sąsiadują z ulicą Rakoczego. Miejskie ogrody działkowe funkcjonują w sąsiedztwie miejskich ulic, a skala uciążliwości od ulic nie uniemożliwia zaspokajania wypoczynkowych i rekreacyjnych potrzeb użytkowników ogrodów i prowadzenia upraw ogrodniczych.

Poszerzenie ulicy Lema nie wpłynie na integralność ogrodów działkowych. Na potrzeby poszerzenia pasa drogowego został przeznaczony fragment ogrodów działkowych (w sumie ok. 2000 m<sup>2</sup>). Jest to niewielka część ROD Nowolipie, który ma ponad 140 000 m<sup>2</sup>. Ustawa o rodzinnych ogrodach działkowych przewiduje odszkodowanie za składniki majątkowe znajdujące się na działkach i ewentualnie zapewnienie terenu zamiennego za zlikwidowane działki.

Warunki gruntowo-wodne nie uniemożliwiają realizacji ulicy. Na podstawie Prac problemowych środowiska geograficznego miasta Gdańska stwierdzić można, że jar, którym prowadzi ciąg pieszo-jezdny zbudowany jest z piasków przeważnie drobnoziarnistych, lokalnie z wkładkami i przewarstwieniami gruntów organicznych. Pierwszy poziom wód gruntowych, wg tego samego źródła, występuje w przedziale 1-2 m p.p.t.

Przedmiotowy obszar znajduje się w zlewni potoku Siedleckiego, który przepływa przez teren planu, równoległe do ul. Kartuskiej. Zasady i kierunki odwodnienia w zlewni muszą być zgodne z opracowaniem

Południowa część ul. Lema jest przewężona oraz posiada znaczną ilość różnych sieci podziemnych. Istniejąca tam kanalizacja deszczowa (Dn 0,300m) wymaga całkowitej przebudowy (m.in. powiększenia średnicy). Obecnie nie ma możliwości budowy na tym odcinku nowego układu odwadniającego. Dlatego też zgodnie z wnioskiem Gdańskich Wód, w karcie 03-M/U31, wprowadzony został korytarz infrastruktury technicznej o szerokości 5m, w śladzie obowiązującego planistycznego wydzielenia ul. Lema. Teren korytarza jest własnością gminy i jest przewidziany pod rezerwę kanalizacji deszczowej, która w przyszłości obsługiwać będzie całą zlewnię ul. Lema, ciężącą w stronę południową, do potoku Siedleckiego.

Zapisy w planie dopuszczają zagospodarowanie wód opadowych na terenie lub odprowadzenie ich do układu odwadniającego. Zgodnie z polityką miasta w zakresie retencji, w zlewni potoku Siedleckiego maksymalne natężenie odpływu wód opadowych z terenów inwestycyjnych musi odpowiadać ich aktualnemu zagospodarowaniu. Wartości te wynoszą od 0,2 do 0,5 i zapisane zostały dla terenów mieszkaniowych i usługowych (ust. 18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu). Inne zapisy mówią o tym, iż część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych (ust. 11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu). Dodatkowo zaleca się (ust. 19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych) 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. oraz stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów komunikacyjnych i parkingów terenowych.

Problem rozlewania się substancji ropopochodnych po nieruchomościach sąsiadujących z układem drogowym nie dotyczy zakresu ustaleń planu. Kanalizacja deszczowa winna być zaopatrzona w urządzenia podczyszczające, co regulowane jest poprzez przepisy odrębne (Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych, a także Prawo Wodne i rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie). Natomiast uwaga dotycząca kosztów realizacji ulicy Lema w tym przebudowy mediów jest niezasadna, ponieważ koszty przebudowy mediów są poza zakresem ustaleń planu.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu każdorazowo waży się interes publiczny i interesy prywatne. Realizacja drogi lokalnej w tym terenie służyć będzie ogółowi społeczeństwa. Jednocześnie nie przewiduje się spadku wartości nieruchomości w związku z dostępem do drogi lokalnej, wręcz przeciwnie, dobra dostępność drogowa zazwyczaj wpływa na wzrost wartości sąsiednich nieruchomości. W przypadku roszczenia o odszkodowanie właściciele nieruchomości sąsiadujących z planowaną ulicą Lema ustalenie wartości gruntu przed i po zmianie mpzp będzie określone na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego.

1.2. Wniosek o zastosowanie rozwiązań absorbujących 100% wód opadowych na terenie 02-M/U32, które umożliwi zmieniany MPZP. Skoro właściciele domów jednorodzinnych można zobowiązać do zagospodarowania wód w ramach własnej posesji, inwestorów także należy do tego zobowiązać.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

#### Uzasadnienie:

W projekcie planu, w poszczególnych terenach, zgodnie z wnioskiem Gdańskich Wód, oraz polityką Miasta wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, wprowadzono zapisy ograniczające natężenia odpływu wód opadowych do stanu odpowiadającemu aktualnemu zagospodarowaniu. Na terenie 02-M/U31 ustalono najbardziej restrykcyjny w granicach planu współczynnik spływu - o wartości 0,2 (ust. 18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu). Oznacza to, że na terenie działki należy zatrzymać 80% wód opadowych, a jedynie 20% może być odprowadzone do kanalizacji deszczowej. Dla terenu zabudowy jednorodzinnej (04-MN21) wprowadzono współczynnik spływu na poziomie 0,4, co pozwala na odprowadzenie do kanalizacji deszczowej dwukrotnie większej objętości opadu (40%). Narzucanie 100 procentowych ograniczeń odpływu jest nieracjonalne z technicznego punktu widzenia. Zagospodarowanie wód opadowych należy do listy zadań

własnych gminy (ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, Art. 7, Ust.1 pkt 1), która odpowiada za realizację i utrzymanie infrastruktury odpowiedzialnej za odprowadzenie wód opadowych.

Inne zapisy mówią o tym, iż część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych (ust. 11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu). Dodatkowo zaleca się (ust. 19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych) zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencionowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp. oraz stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów komunikacyjnych i parkingów terenowych.

1.3. Składający uwagę kwestionują ustalenia planu w zakresie zmniejszenia dostępu do terenów zielonych/rekreacyjnych oraz zmniejszenia ich powierzchni poprzez zwiększenie urbanizacji i likwidację części ogrodów działkowych na rzecz drogi.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Rodzinne ogrody działkowe nie należą do ogólnodostępnych terenów zieleni, czy terenów rekreacyjnych publicznie dostępnych, a zmniejszenie o ok. 2000 m<sup>2</sup> ROD Nowolipie (o powierzchni ok. 140 000 m<sup>2</sup>) będzie miała niewielki wpływ na warunki rekreacji społeczności działkowców. W celach rekreacyjnych mieszkańcy południowej części obszaru objętego projektem planu będą mogli korzystać z niewielkiego skwerku, pod którego realizację został zarezerwowany teren oddalony o około 100 metrów w kierunku południowym, w głębi zabudowy na południe od ulicy Kartuskiej. Natomiast mieszkańcy północnej części obszaru projektu planu będą mieli możliwość korzystania z terenu przeznaczonego pod zielen ogólnodostępną, położoną przy ulicy Piekarniczej, oddaloną od północnych jego granic o około 230 metrów w linii prostej. W odległości około 300 metrów znajduje się teren rekreacyjny w rejonie Piecewskiego Stawu. Ponadto w pasie drogowym ulicy Lema, na odcinku włączonym w granice projektu planu, wyznaczone zostały tereny zieleni do utrzymania lub wprowadzenia. Odpowiednie przystosowanie i wyposażenie wszystkich wymienionych terenów zwiększy ofertę rekreacyjną dla mieszkańców w tym rejonie miasta. Mieszkańcy obszaru objętego projektem planu mogą również korzystać z Parku na Zboczu, który jest oddalony od granic obszaru o około 400 metrów w linii prostej w kierunku wschodnim. Do nowych terenów rekreacyjnych, które zostały przeznaczone pod miejską zielen urządzoną ogólnodostępną, położonych w odległości około 650 metrów w kierunku północnym, należą dwa tereny zadrzewione, a ich łączna powierzchnia wynosi 3,7 ha.

1.4. Składający uwagę kwestionują wpływ ustaleń planu na trasy migracji i gniazdowanie ptaków. Obszar dawnej piekarni „Piecki” oraz okolic, uznawany był w latach 2004-2008 za teren szczególnie istotny ze względu na migracje ptaków.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Brak jest dostępnych badań dotyczących przelotów ptaków, w tym z lat 2004-2008, w rejonie obszaru objętego planem. Przeprowadzone badania przelotów ptaków nad innym fragmentem miasta, wykazały, że zdecydowana większość przelotów odbywa się na wysokości powyżej 50 m nad poziomem terenu (maksymalna nieprzekraczalna wysokość zabudowy ustalona w planie to 16 m). Ustalona w analizowanym projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy jest zdecydowanie niższa. Przekształcenie ciągu pieszo-jezdnego w ulicę oraz powstanie zabudowy zgodnie z ustaleniami planu w żaden sposób nie zakłóci tras migracji ptaków.

1.5. Wniosek o realizację odcinka ul. Lema od „ronda” Lema/Hausbrandta do skrzyżowania z ul. Kartuską, jako ciąg pieszo-jezdny z zastosowaniem elementów podnoszących bezpieczeństwo ruchu drogowego. Priorytetem powinno być zapewnienie bezpieczeństwa pieszych, zwłaszcza dzieci, np. poprzez uwzględnienie tzw. mijanek w celu zapewnienia bezpieczeństwa dzieciom i innym spacerującym oraz uwzględnienie wariantu uspokojonego ruchu bez zastosowania tzw. progów zwalniających.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi 1.1



1.6. Wniosek o uwzględnienie budowy „prawdziwego” i spełniającego normy ronda na skrzyżowaniu ulicy Lema i Hausbrandta, w miejsce istniejącego kółka na asfalcie.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż nie dotyczy kwestii regulowanych przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który nie ustala szczegółowych rozwiązań z zakresu inżynierii drogowej. Niemniej linie rozgraniczające pasa drogowego ulicy Lema (08-KD81) w rejonie skrzyżowania z Hausbrandta (07-KD81) przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabezpieczają możliwość rozbudowy skrzyżowania tych ulic do ronda o średnicy ok. 30 m (w stanie istniejącym rondo ma średnicę 17m).

1.7. Wniosek o uwzględnienie potrzeb parkingowych, w tym możliwości parkowania mieszkańców i ich goście w obrębie Piekarniczej-Lema-Hausbrandta-Miłosza. Już teraz dokładnie na rondzie Hausbrandta/Lema stoją samochody zaparkowane niezgodnie z przepisami, w dół ul. Lema jest ich codziennie kilka-kilkanaście. Przychodnia lekarska po sąsiedzku, a także budowa kolejnych osiedli, spowoduje jeszcze większą potrzebę miejsc parkingowych. Składający uwagę wskazuje na konieczność zapewnienia przy posesjach miejsc parkingowych/postojowych dla aut odwiedzających mieszkańców np. poczta, kurierzy, goście.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projekt planu nie wyklucza możliwości realizacji miejsc do parkowania samochodów osobowych w pasach drogowych ulic Lema, Hausbrandta i Miłosza, jednak przestrzeń potrzebna do ich realizacji jest ograniczona. Na całej długości odcinka ulicy Hausbrandta (07-KD81), znajdującego się w granicach opracowania są zrealizowane miejsca do parkowania (14 prostopadłych miejsc), które po uchwaleniu planu dalej będą mogły funkcjonować w tym kształcie. Objęty granicami opracowania pas drogowy ulicy Miłosza (06-KDW) jest za wąski (8-10 m szerokości) aby w jego granicach wydzielić miejsca do parkowania. Ustalenie obowiązku realizacji miejsc postojowych w ulicy Miłosza wiązałoby się z koniecznością jej poszerzenia o fragmenty działek zabudowy mieszkaniowej, położonej wzdłuż tej ulicy w terenie 04-MN21. Podobnie kształtuje się sytuacja wzdłuż projektowanej ulicy Lema (08-KD81), gdzie wymuszenie realizacji miejsc do parkowania również wiązałoby się z koniecznością dodatkowego poszerzenia pasa drogowego o 2,5-5 m w zależności od sposobu ich usytuowania, a co za tym idzie z koniecznością podcięcia działek zabudowy mieszkaniowej w terenie 04-MN21, lub z koniecznością zmiany granic sporządzanego planu, aby wykonać większe podcięcie terenów ROD.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (przyjętego uchwałą nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska 23 kwietnia 2018 r.) obszar procedowanego planu miejscowego znajduje się w strefie nieograniczonego parkowania C, w której ustalono minimalne wskaźniki miejsc do parkowania dla wszystkich funkcji dopuszczonych w planie (zgodnie z tabelą w §5 projektu uchwały). Zgodnie z polityką parkingową miasta każdy z właścicieli terenów już zagospodarowanych i tych które podlegać będą dopiero zagospodarowaniu, ma obowiązek zabezpieczenia potrzeb parkingowych obecnych/przyszłych użytkowników w granicach swojej działki, a nie na nieruchomościach sąsiadujących czy w pasach dróg publicznych.

1.8. Składający uwagę kwestionują likwidację linii zabudowy ograniczających możliwość budowania domów w głąb działek przy ul. Lema. Dotychczas obowiązująca regulacja umożliwiała budowę domu maksymalnie do około 17m od linii drogi, a w głębi działek zakazywała makroniwelacji terenu większych niż 1m. Skutkowało to dość znacznymi ograniczeniami w projektowaniu domów i aranżacji działek, wiązało się też często z dodatkowymi kosztami. Budowa domów w inny sposób niż już istniejące budynki tworzące dość charakterystyczną i spójną linię zabudowy, zaburzy funkcjonujący układ i charakter ulicy. Składający uwagę wnioskuje o wycofanie planowanych zmian MPZP w tym aspekcie oraz o zachowanie aktualnej linii zabudowy i tarasowego ukształtowania terenu wewnętrznej części działek.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga uwzględniona.

Uzasadnienie:

W terenie 02-MN21 została wprowadzona nieprzekraczalna linia zabudowy w nawiązaniu do zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1822. W przedmiotowym terenie

został również wprowadzony zakaz makroniwelacji i maksymalna wysokość zabudowy liczona w metrach nad poziomem morza. Ostateczny przebieg linii zabudowy i zasięgu strefy zakazu makroniwelacji został ustalony po przeprowadzeniu dodatkowych analiz, które pozwoliły ustalić optymalne rozwiązania. Te ustalenia planistyczne pozwoliły na zachowanie niezabudowanego wnętrza terenu 02-MN21, oraz ograniczyły możliwość usypywania np. platform ziemnych i w konsekwencji realizowania budynków znacznie przewyższających wysokością sąsiednią zabudowę w tym terenie.

1.9. Składający uwagę kwestionują wprowadzenie innych niż dotychczasowe parametrów powodujących większą urbanizację tego obszaru

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zmiana obecnego przeznaczenia infrastrukturalnego (radionawigacja) dla terenu 02-M/U32 na mieszkaniowo-usługowe realizuje ideę rozwoju miasta do wewnątrz, która jest zgodna z polityką miasta wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, w celu jak najlepszego i najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej. Funkcja radionawigacyjna przeznaczona dla tego terenu straciła swoje uzasadnienie - aktualnie nie ma w tym miejscu zapotrzebowania na terenową infrastrukturę radionawigacyjną. Na części terenów sąsiednich istnieje już zabudowa i dlatego uzasadnione było dopuszczenie w tym miejscu realizacji funkcji mieszkaniowo-usługowej (należy zauważyć, że obowiązujący plan miejscowy nie dopuszcza tutaj zabudowy). Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Teren 02-M/U32 ma dobrą dostępność do publicznego transportu zbiorowego – poprzez system autobusów miejskich obejmujący głównie ulicę Kartuską. Uwzględniono wielkość i charakter sąsiednich budynków, a także wprowadzono rygorystyczne regulacje w zakresie kształtowania zabudowy wzdłuż ulicy Kartuskiej na wniosek Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

1.10. Składający uwagę kwestionują umieszczenie drzew w pasie zieleni w ciągu ul. Lema dopiero od numeru 36, a nie od początku planowanego do przebudowy odcinka.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Ulica Lema została zaprojektowana uwzględniając postulaty Gdańskiego Standardu Ulicy Miejskiej (GSUM), który jest z dokumentem strategicznym miasta. Mając na uwadze lokalne uwarunkowania, przewidziano częściową realizację przekroju drogowego ulicy Lema w ww. standardzie (przewiduje się realizację chodnika, miejscami oddzielnego od jezdni szpalerem drzew). W północnym odcinku ulicy zaprojektowanie szpalera zieleni wysokiej nie było możliwe z uwagi na wąski pas drogowy (przewężenie do 10 m) i występującą infrastrukturę podziemną. Oceniając możliwość wprowadzenia szpalera drzew należy mieć na uwadze odpowiednią szerokość terenu zieleni, tak aby wartość ta odpowiadała warunkom utrzymania danego gatunku drzewa.

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 23 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu. W pismach oprócz ww. uwag zawarte zostały wnioski, postulaty nie kwestionujące ustaleń projektu planu, nie dotyczące jego zakresu. 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.

**2. Osoba fizyczna, e-mail z dnia 27.03.2023 r. (Lp. 1545/032023)**

2.1. Wniosek o utrzymanie linii zabudowy zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania terenu nr 1822 w rejonie zabudowy ekstensywnej wzdłuż ulicy Lema i Miłosza. Zakwestionowano proponowaną zmianę dotyczącą linii zabudowy. Zdaniem osoby składającej uwagę taki podział wprowadzi chaos urbanistyczny, powoduje obniżenie komfortu mieszkania poprzez umożliwienie zabudowy w głąb działki, która może oddziaływać na działkę poprzez wprowadzenie zacienienia i obniżenie wartości nieruchomości.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga uwzględniona

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi 1.8

2.2. Składający uwagę wnosi o wpisanie do karty 08-KD81 na długości odcinka istniejącej zabudowy od działki 153/25 do działki 153/20 konieczności wykonania strefy ruchu uspokojonego, np. tzw. mijanek w celu wymuszenia ograniczenia prędkości i stworzenia tzw. strefy woonef.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi 1.1

2.3. Zakwestionowano proponowaną zmianę ulicy Lema z formy ciągu pieszo-jezdnego na drogę lokalną. Bez wprowadzenia strefy ruchu uspokojonego zaprojektowana w nowym standardzie ulica Lema wpłynie negatywnie na jakość warunków życia mieszkańców.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi 1.1

### 3. Osoba fizyczna, e-mail z dnia 26.03.2023 r. (Lp. 1522/032023)

3.1. Zakwestionowano rozwiązania drogowe polegające na przebudowie ulicy Lema. Wskazano, że usprawnienie ruchu mogłoby się realizować poprzez rozbudowę przebudowę skrzyżowań Kartuska–Łostowicka, Rakoczego–Piekarnicza. Poproszono również o podanie parametrów elementów drogi (chodnika), wskazanie wpływu na konstrukcję sąsiednich budynków.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi 1.1

3.2. Zakwestionowano rozwiązania drogowe polegające na przebudowie ulicy Lema w związku z możliwym negatywnym wpływem hałasu oraz poproszono o podanie rodzaju drzew i konkretnego ich rozmieszczenia wzdłuż ulicy

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Prognozowane warunki klimatu akustycznego, jakie mogą mieć miejsce w rejonie przedłużenia ulicy Lema (teren 08-KD81) zostały ocenione w prognozie oddziaływania na środowisko na podstawie symulacji hałasu obliczonej w programie Cadna. Zgodnie z obliczeniami długookresowy, średni poziom hałasu drogowego dla pory dzieńno-wieczorno-nocnej (LDWN), jaki może być emitowany w środowisku wzdłuż tej ulicy zawierać się będzie w przedziale 55-59 dB. Są to warunki klimatu akustycznego odpowiednie dla zabudowy mieszkaniowej, w tym zabudowy jednorodzinnej, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 112). Zauważyć należy, że zgodnie z ww. rozporządzeniem zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może zostać zlokalizowana na terenach, na których poziom hałasu sięga 64 dB. Oznacza to, że w wyniku funkcjonowania tej ulicy nie będą występowały przekroczenia hałasu na terenie zabudowy mieszkaniowej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest dokumentem projektowym, w którym wskazywane są konkretne gatunki drzew, ani miejsca ich nasadzeń. Szczegóły tego typu są nanoszone w projekcie budowlanym dotyczącym przebudowy ulicy.

### 4. Osoba fizyczna, e-mail z dnia 27.03.2023 r. (Lp. 1560/032023)

4.1. Wniosek o wprowadzenie szpaleru drzew od działki 153/25 w celu zmniejszenia negatywnego oddziaływania ulicy tak jak zaproponowano na południowym odcinku ulicy.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi 1.10

4.2. Zakwestionowano wprowadzenie w projekcie planu innej linii zabudowy w stosunku do obecnej w związku z czym np. nowa zabudowa wzdłuż ul. Lema będzie mogła być realizowana w głębi działek, gdzie zabudowa dotychczas była zabroniona z uwagi na walory terenowe, tzw. tarasy.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga uwzględniona

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi 1.8

4.3. Zakwestionowano proponowaną zmianę ulicy Lema z formy ciągu pieszo-jezdnego na drogę lokalną. Zdaniem osoby składającej uwagę bez wprowadzenia strefy ruchu uspokojonego zaprojektowana w nowym standardzie ulica Lema wpłynie negatywnie na jakość warunków życia mieszkańców. Z uwagi na ukształtowanie wysokościowe ulica Lema w nowym standardzie bez geometrycznych elementów uspokojenia ruchu będzie stanowiła zagrożenie bezpieczeństwa ruchu zarówno dla użytkowników jak i mieszkańców wyjeżdżających z posesji.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi 1.1

4.4. Wniosek o wpisanie do karty 08-KD81 na długości odcinka istniejącej zabudowy od działki 153/25 do działki 153/20 konieczności wykonania strefy ruchu uspokojonego, np. tzw. mijanek, zawężenia geometrycznego przekroju w celu wymuszenia ograniczenia prędkości i stworzenia tzw. strefy woonerf w celu zapewnienia bezpieczeństwa w ruchu drogowym użytkownikom jak i mieszkańcom.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi 1.1

## 5. Osoba fizyczna, e-mail z dnia 27.03.2023 r. (Lp. 1551/032023)

5.1. Wniosek o wpisanie do karty 08-KD81 na długości odcinka istniejącej zabudowy od działki 153/25 do działki 153/20 konieczności wykonania strefy ruchu uspokojonego, np. tzw. mijanek, zawężenia geometrycznego przekroju w celu wymuszenia ograniczenia prędkości i stworzenia strefy zamieszkania i tzw., strefy woonerf w celu zapewnienia bezpieczeństwa w ruchu drogowym użytkownikom jak i mieszkańcom.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi 1.1

5.2. Postuluje się o wykonanie tzw. cichej nawierzchni bitumicznej ulicy w celu ograniczenia negatywnego wpływu na zabudowę, a także o zakaz wykonania nawierzchni chodników z kostki fazowanej, która zdaniem osoby składającej uwagę jest głośna i nieestetyczna.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Uwaga jest niezasadna, gdyż plan miejscowy nie reguluje kwestii szczegółowych rozwiązań technicznych, które będą rozwiązane na etapie opracowania projektu budowlanego.

5.3. Zakwestionowano zmianę z ciągu pieszo-jezdnego na ulicę lokalną co zmniejszy ilość terenów zieleni z obszaru istniejącego ogrodu działkowego i wpłynie negatywnie na środowisko.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Pas drogowy planowanej ulicy lokalnej (teren 08-KD81), oprócz istniejącego ciągu pieszo-jezdnego, zajmować będzie stosunkowo niewielkie (w skali całego ROD) fragmenty ogrodów działkowych (nieprzekraczające powierzchnię 2000 ha) oraz teren obecnie nieużytkowany, pozostający poza Rodzinnymi Ogrodami Działkowymi (ok. 1000 ha). W tym pasie terenu nie wszystkie powierzchnie będą zagospodarowane

nawierzchniami szczelnymi – na części z nich zostanie wprowadzona zieleń przyuliczna, której szczegółowa forma zostanie określona na etapie projektu budowlanego. W projekcie planu ustalono również wprowadzenie szpaleru drzew. W związku z tym zachowana zostanie część powierzchni biologicznie czynnej. Rekompensatą środowiskową częściowych ubytków zieleni w pasie przeznaczonym pod ulicę będzie zwiększenie płynności ruchu na terenach położonych poza obszarem objętym planem. Przyczyni się to do rozładowania zatorów ulicznych m.in. w rejonie skrzyżowania ulic Lema i Piekarniczej i tym samym zmniejszenia ilości wprowadzanych do powietrza emisji zanieczyszczeń i hałasu.

**6. Osoba fizyczna, e-mail z dnia 27.03.2023 r. (Lp. 1549/032023)**

6.1. Wniosek o przywrócenie zapisów umożliwiających zachowanie istniejącego porządku zabudowy, wynikającego z funkcjonującej do tej pory nieprzekraczalnej linii zabudowy - w związku z usunięciem w projekcie nowego planu nieprzekraczalnej linii zabudowy pomiędzy ul. Miłosza i ul. Lema.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga uwzględniona

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi 1.8

6.2. Wniosek o wprowadzenie zapisów o ograniczeniu możliwości niwelacji terenu i doprecyzowanie ich linią nieprzekraczalnej zabudowy, w celu ochrony stabilności skarpy zlokalizowanej wzdłuż działek nr 153/12, 153/13, 153/14. Różnice rzędnych terenu pomiędzy nieruchomościami zlokalizowanymi pomiędzy ul. Lema i ul. Miłosza dochodzą do 8,0 m.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga uwzględniona

Uzasadnienie:

Jak wskazano w rozstrzygnięciach wcześniejszych uwag uwzględniono postulaty dotyczące wprowadzenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w nawiązaniu do zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania terenu nr 1822, zakazu makroniwelacji oraz ustalenia maksymalnej bezwzględnej wysokości zabudowy. Dla południowej części terenu 04-MN21 (w miejscu postulowanego przedłużenia linii zabudowy) zostały wprowadzone ustalenia planistyczne, które pozwolą na zabezpieczenie przed niekontrolowaną zmianą ukształtowania terenu i realizacją budynków znacznie odbiegających wysokością od sąsiedniej zabudowy, gdzie występują lokalnie duże różnice wysokości. Ostateczny kształt zapisów został określony po przeprowadzeniu dodatkowych analiz, które pozwoliły określić optymalne rozwiązania.

6.3. Wniosek o wprowadzenie w projekcie planu na działkach 153/17, 153/18, 153/19 i 153/20 warunków zabudowy w odniesieniu do bezwzględnej wysokości w m npm - ze względu na znaczne różnice wysokości pomiędzy rzędnymi ul. Miłosza i ul. Lema dochodzące do 12,0 m.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga uwzględniona

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi 1.8

**7. Osoba fizyczna, e-mail z dnia 27.03.2023 r. (Lp. 1550/032023)**

7.1. Wniosek o utrzymanie istniejącego porządku zabudowy w terenie - nieprzekraczalnej linii zabudowy bądź określenie warunków zabudowy, które zapewnią stabilność mocno spadkowego terenu i zabezpieczą teren składających uwagę przed destabilizacją. W projekcie planu zmieniono lub zrezygnowano z nieprzekraczalnej linii zabudowy - co przy zmienionych warunkach inwestycji na działce 153/19 może spowodować niebezpieczną dla posesji składających uwagę zmianę struktury geologicznej.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga uwzględniona

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi 1.8

7.2. Wniosek o ustalenie ograniczenia wysokości dla zabudowy przy ul. Lema względem poziomu morza.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga uwzględniona

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi 1.8

**8. Osoba fizyczna, e-mail z dnia 27.03.2023 r. (Lp. 1552/032023)**

8.1. Zakwestionowano rozwiązanie drogowe związane z ulicą Lema. Stworzenie drogi publicznej na ulicy Lema może wyłącznie spowodować większe zakorkowanie ulicy Lema w kierunku ulicy Piekarniczej oraz dalej zakorkowanie ul. Piekarniczej spowodowane przez samochody czekające na skręt w lewo. Kierowcy jadący ul. Kartuską w stronę Wrzeszcza, mogą skracać drogę i zamiast jechać do skrzyżowania Kartuska/Nowolipie, jechać ul. Lema/Piekarniczą, i jeszcze bardziej zakorkować skrzyżowanie Piekarniczej i Rakoczego.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi 1.1

8.2. Zakwestionowano kształtowanie Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) na terenie planu. W ocenie osoby składającej uwagę koncepcja ochrony najbardziej wartościowych terenów OSTAB nie jest utrzymana, skoro można wyłączać z niego różne tereny.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W rejonie obszaru objętego projektem planu występuje ważny i jedyny na długim odcinku, łącznik między obszernymi płacami Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) po obu stronach ulicy Kartuskiej, obejmującymi niezabudowane tereny doliny Potoku Siedleckiego (poza granicami planu). W celu zachowania powiązań przyrodniczych na analizowanym odcinku utrzymano powiązanie ekologiczne w obrębie płata OSTAB zachowując w jego strukturze fragment południowego zbocza doliny (teren 02-M/U32) oraz fragment północnego zbocza doliny (rejon lecznicy dla zwierząt i skarpa na północ od niej oraz cały teren 03-M/U31 wraz ze skarpa zlokalizowana w jego północnej części).

OSTAB jest strukturą wyznaczoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska w oparciu o mapę topograficzną. Na etapie prac projektowych doprecyzowuje się zasięg układu OSTAB wykorzystując mapę zasadniczą oraz analizując aktualne wykorzystanie terenu i uwarunkowania środowiskowe.

8.3. Zakwestionowano wprowadzone w projekcie zmiany, które spowodują większe obciążenie hałasem mieszkańców i użytkowników ogrodów działkowych, wpłyną negatywnie na powierzchnię biologicznie czynną i ograniczą tereny zieleni.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwag 3.2. i 5.3.

**9. Osoba fizyczna, e-mail z dnia 27.03.2023 r. (Lp. 1540/032023)**

9.1. Wniosek o zmianę zapisów w karcie terenu 02-M/U32 : § 10 ust. 5 pkt a) zwiększenie wysokości rzędnej maksymalnej w strefie „a” z 58 m npm do 59 m npm, oraz wysokość z 10 m do 11m. Dla budynku z garażem podziemnym (wymagana szerokość budynku 16 m) z dachem o kącie minimum 30 stopni oraz wysokości budynku 10 m, nie uda się uzyskać trzech kondygnacjach nadziemnych. Dla wysokości 11 m jest to możliwe.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Wysokość zabudowy w terenie 02-M/U32 określono na podstawie analizy obecnego ukształtowania terenu i jego relacji z sąsiadującymi istniejącymi obiektami budowlanym, a także z uwzględnieniem historycznych uwarunkowań (obszar ten stanowił fragment dawnej wsi Piekłisko). Maksymalna wysokość zabudowy w obszarze „a”, wynosząca 10 m, została ustalona na podstawie wytycznych Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, uzyskanych na etapie uzgadniania projektu planu. Pozostałe parametry wynikają z przyjętej wysokości zabudowy. Przy wysokości zabudowy maksymalnie 10 m i poziomie posadowienia budynku 48 m n.p.m. (rzędna terenu najwyższej położonej części tej strefy), nieprzekraczalny pułap w strefie „a”

wynosi 58 m n.p.m. Również ustalona maksymalna liczba kondygnacji (3) wynika wprost z dopuszczonej wysokości zabudowy i pozwala na realizację budynku dwukondygnacyjnego z poddaszem użytkowym. Plan nie wymaga realizacji budynków o szerokości 16m (garaż podziemny można realizować także poza obrysem kondygnacji nadziemnych) więc uzyskanie 3 kondygnacji nadziemnych dla budynku o wysokości 10 m jest możliwe. Powyższe parametry zabudowy zostały uzgodnione przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

9.2. Wniosek o zmianę zapisów w karcie terenu 02-M/U32: § 10 ust. 6 pkt c) likwidację zapisu o maksymalnej liczbie kondygnacji nadziemnych w strefie „b”, ponieważ parametry maksymalnej wysokości budynku oraz maksymalna rzędna i tak wystarczająco reglamentują ukształtowanie zabudowy.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Liczbę kondygnacji nadziemnych w strefie „b” dla nowej zabudowy, określono na podstawie analizy sąsiadującej zabudowy, która średnio posiada 4 kondygnacje. Maksymalna względna i bezwzględna wysokość zabudowy określona w projekcie planu została tak ustalona by pozwoliła na większą swobodę projektową z uwagi na trudne uwarunkowania terenowe – jest to obszar o znacznym zróżnicowaniu wysokościowym, dostępny drogowo z ulicy Zielony Stok, zlokalizowanej na sąsiednim wyniesionym terenie, zabezpieczonym murem oporowym.

9.3. Wniosek o zmianę zapisów w karcie terenu 02-M/U32: § 10 ust. 7 pkt: intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: - maksymalna - 1,2 dla kondygnacji nadziemnych; jak ma to miejsce w przypadku działek zlokalizowanych przy tej samej ulicy.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Maksymalną intensywność zabudowy dla nowej zabudowy, określono na podstawie analizy sąsiedztwa pod kątem parametrów urbanistycznych ujętych w obowiązujących planach miejscowych. Analiza wykazała, że na sąsiednich działkach maksymalna intensywność zabudowy wynosi od 0,8 do 1,0. Ustalenie wyższej niż 1,0 intensywności zaburzyłoby charakter zabudowy tego obszaru i nie wpisywałoby się w jego historyczne uwarunkowania. Powyższe parametry zabudowy zostały uzgodnione przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**10.** Dr inż. Mieczysław Kamiński prezes Polskiego Związku Działkowców Okręg Pomorski w Gdańsku, data wpływu 20.02.2023 r. (L.dz. 1028/022023):

Zachowanie dotychczasowych granic Rodzinnego Ogrodu Działkowego „Nowolipie” i zakwalifikowanie terenów Rodzinnego Ogrodu Działkowego „Nowolipie” jako zieleń działkowa (ogród działkowy). Pozwoli to działkowcom dalej prowadzić uprawy ogrodnicze i aktywnie wypoczywać.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ulica Lema, na znacznym odcinku objętym granicami procedowanego planu, obecnie nie spełnia standardów. Jest wąską drogą utwardzoną płytami betonowymi, wciętą pomiędzy morenowe wzniesienia, nie posiadającą podstawowego wyposażenia: chodników, pobocza czy systemu odwodnienia. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje realizację połączenia pieszo-jezdnego co w obecnych uwarunkowaniach przestało być wystarczające. Wykonane analizy ruchu, dla tego rejonu miasta, wykazały, że powiązanie ulic Lema i Kartuskiej przyczyni się do odciążenia skrzyżowania ulic Piekarniczej i Rakoczego oraz poprawi komfort korzystania z dróg dla mieszkańców w sąsiedztwie. W kolejnych planach miejscowych konsekwentnie rezerwowano tereny pod docelowy przebieg układu drogowego. Ostatnim elementem tego układu jest zabezpieczenie rezerwy drogowej pod rozbudowę ulicy Lema, która łączy się z ulicą Kartuską. Dokumentem strategicznym miasta, który określa charakter i kształt ulic wynikający z ich sąsiedztwa jest Gdański Standard Ulicy Miejskiej. Zgodnie z jego postulatami i uwzględniając lokalne uwarunkowania przekrój ulicy Lema założono jako jedną jezdnię z dwoma pasami ruchu z jednostronnym chodnikiem wzdłuż zabudowy po stronie zachodniej. W środkowej części przebiegu ulicy znajduje się szpaler drzew pomiędzy jezdnią a chodnikiem, którego lokalizacja uwzględnia lokalizację infrastruktury podziemnej. W konsekwencji pas drogowy wymaga zajęcia fragmentu sąsiadującego Rodzinnego Ogrodu Działkowego

„Nowolipie” o niecałe 2000 m<sup>2</sup> (pas o szerokości od ok. 4 do 12 m). Zaproponowane rozwiązanie jest najlepsze dla prawidłowej realizacji ul. Lema, która poprawi komfort życia mieszkańców sąsiednich osiedli. Analizy przestrzenne wykazały, że podcięcie ogrodów działkowych na poszerzenie pasa drogowego jest optymalnym rozwiązaniem.

## **II. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony po raz drugi do publicznego wglądu w dniach od 21.08.2023 r. do 18.09.2023 r.**

W ustawowym terminie, tj. do 02.10.2023 r. do projektu planu po drugim wyłożeniu wniesiono w 6 pismach 15 uwag:

1. Osoba fizyczna, e-mail z dnia 02.10.2023 r. (Lp. 4325/102023),

Osoba fizyczna, e-mail z dnia 02.10.2023 r. (Lp. 4327/102023)

1.1. Składający uwagę wnoszą o skorygowanie zapisów wskazujących szczegółowe parametry techniczne (droga jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu, wyposażona w chodnik i trasę rowerową), które uniemożliwią zastosowanie innych rozwiązań, bardziej sprzyjających uspokojonemu ruchowi lokalnemu np. rozwiązania typu woonerf, które uważają za rozwiązanie zbieżne z obecną funkcją ul. Lema. Sztywne podawanie parametrów technicznych ograniczy możliwość wprowadzenia takich rozwiązań jak np. woonerf. Zdaniem składających uwagę aktualnie obowiązująca strefa ograniczonej prędkości (maksymalnie 30 km/h) jest fikcją - prosty, długi odcinek sprzyja łamaniu dozwolonej prędkości, skutecznym i nowoczesnym rozwiązaniem, realnie utrudniającym rozwijanie nadmiernych prędkości, może być rozwiązaniem typu woonerf.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

### Uzasadnienie:

W obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego realizacja przedłużenia ul. Lema do ul. Kartuskiej była zakładana w formie ciągu pieszo-jezdnego. W miarę sukcesywnego zagospodarowywania obszaru dzielnicy zabudową mieszkaniową oraz w związku ze zmianą podejścia do kształtowania ulic w mieście (politykę miasta w tym względzie odzwierciedla Gdański Standard Ulicy Miejskiej) połączenie drogowe ul. Lema z ul. Kartuską powinno być zrealizowane w formie ulicy miejskiej, przyjaznej dla wszystkich jej użytkowników, wyposażonej w chodnik, pas zieleni z drzewami, jezdnię i elementy odwadniające.

W projekcie planu ustalono przekrój ul. Lema (08-KD81) jako jedna jezdni dwa pasy ruchu. Mając na uwadze głosy mieszkańców, obawiających się o bezpieczeństwo pieszych, w projekcie planu nie dopuszczono realizacji ulicy w formie przestrzeni współdzielonej. Swobodne poruszanie się pieszych w strefach typu woonerf jest możliwe na ulicach osiedlowych. Z kolei wprowadzenie rozwiązań uspokajających ruch 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.

1.2. Składający uwagę kwestionuje wprowadzenie nowych parametrów obszaru objętego granicami mpzp nr 1856, które spowodują jeszcze większą urbanizację tego obszaru i okolicy, sprowadzając w rejon ul. Lema i Hausbrandta dodatkowy ruch, powodujący zanieczyszczenie spalinami, wibracjami i hałasem oraz światłem latarni - podane w tym kontekście informacje o poprawie warunków akustycznych na obszarze MPZP zdaniem składających uwagę powinny być poprzedzone analizą oddziaływania na środowisko w oparciu o aktualne dane i pomiary.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

### Uzasadnienie:

Parametry urbanistyczne na północ od ul. Kartuskiej, w rejonie ulic Lema i Hausbrandta nie zmieniły się i nie będą miały wpływu na zwiększenie ruchu. Na południe od ul. Kartuskiej ustalono parametry analogiczne lub mniejsze niż w sąsiedztwie. Nowa zabudowa w niewielkim stopniu wpłynie na zwiększenie ruchu w rejonie planu.

W prognozie oddziaływania na środowisko przedstawione zostały prognozowane warunki klimatu akustycznego po realizacji planowanej ulicy tzw. Nowej Myśliwskiej oraz przebudowie ulic Lema i Hausbrandta, a informacja dotycząca poprawy warunków akustycznych podana w prognozie dotyczyła ul.



Kartuskiej. Zgodnie z przedstawioną w prognozie mapą, ukazującą symulację długookresowego, średniego poziomu hałasu drogowego dla pory dziennie-wieczorno-nocnej w rejonie obszaru objętego projektem planu, zauważyć można pogorszenie warunków klimatu akustycznego wzdłuż ul. Lema w jej odcinku południowym (w granicach obszaru objętego projektem planu). Przy założeniu rozbudowy układu transportowego o planowaną ul. Nową Myśliwską i połączenie ulic Hausbrandta i Lema, zgodnie z symulacją, poziom hałasu wzdłuż ul. Lema może przekraczać 55 dB. Wartość ta jest wyższa niż poziom hałasu obecnie, jednak nie przekracza dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (64 dB), zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112). W przypadku zachowania obecnego kształtu układu transportowego i przebudowie wyłącznie ul. Lema prognozowana ilość pojazdów poruszających się po tej ulicy może wzrosnąć ponad 3 razy stosunku do stanu obecnego, co będzie skutkowało podniesieniem hałasu do poziomu ponad 59 dB na terenach mieszkaniowych. Nadal nie będzie to stanowiło przekroczenia dopuszczonych poziomów hałasu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (64 dB), zgodnie z ww. rozporządzeniem.

1.3. Wniosek o zaniechanie wdrażania rozwiązań w układzie transportowo-drogowym, które pogorszą, i tak już nie najlepsze, aktualne warunki komunikacyjne aktualnych mieszkańców ul. Lema na obszarze objętym MPZP. Zdaniem składających uwagę należy przeprowadzić aktualne pomiary i urealnić analizy by sprawdzić, jak zwiększy się ruch, a co za tym idzie, jak pogorszy komfort życia aktualnych mieszkańców ul. Lema na obszarze objętym MPZP (analizę ruchu, na którą powołują się planiści, wykonano w 2016 r., czyli zanim zasiedlono najwyższe budynki „Słonecznej Moreny”, a problemy z korkami jeszcze spotęgują się wraz z dodatkowym ruchem związanym z realizacją przez EuroStyl osiedla „Synteza” oraz osiedla „Lema”).

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

#### Uzasadnienie:

Zgodnie z polityką miasta dąży się do rozwoju miasta do wewnątrz i spełnienia warunków do kształtowania tzw. miasta kompaktowego. Niezbędnym elementem, aby było to możliwe, jest odpowiednia infrastruktura drogowa, dopasowana do potrzeb i ruchu w danej okolicy. Zasadność przedłużenia ul. Lema do ul. Kartuskiej została przebadana w opracowanej przez Fundację Rozwoju Inżynierii Lądowej analizie i prognozie ruchu drogowego dla inwestycji przy ul. Rakoczego w Gdańsku (nr działki 711/11, 711/12), która wpłynęła do Biura Rozwoju Gdańska w maju 2021 roku jako załącznik do wniosku o zmianę sąsiedniego mpzp (działki położone poza północną granicą procedowanego planu).

Analiza wykazała, że wprowadzenie nowego połączenia drogowego w kierunku ul. Kartuskiej przyczyni się do zmniejszenia natężenia ruchu na istniejącym odcinku ul. Lema, na skrzyżowaniach Lema-Piekarnicza oraz Piekarnicza-Rakoczego, zarówno w szczycie porannym, jak i popołudniowym. Dzięki uruchomieniu dodatkowego wjazdu i wyjazdu z osiedla, ruch na okolicznym układzie drogowym będzie bardziej równomiernie rozłożony i jego płynność ulegnie poprawie. Przewidywane natężenie ruchu na projektowanym odcinku ul. Lema to około 500 pojazdów w przekroju (tj. sumarycznie w obu kierunkach) w godzinie szczytu, a więc wartość ta nie przekracza typowych parametrów zakładanych dla ulic tej klasy. Prognozowana poprawa warunków ruchu jasno wskazuje, że nowa ulica nie przyczyni się do powstania znaczącego ruchu tranzytowego i głównie będzie służyła okolicznym mieszkańcom, zapewniając alternatywny wyjazd z osiedla.

Analizy ruchu dla analizowanego obszaru zostały wykonane w 2017 roku (Analiza możliwości obsługi transportowej otoczenia ul. Piekarnicznej w Gdańsku – analiza komunikacyjna dla inwestycji na terenie działki nr 726/2 obręb nr 064 przy ul. Piekarnicznej w Gdańsku) oraz ponownie w 2021 roku w celu aktualizacji m.in. ze względu na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym obszaru (Analiza i prognoza ruchu drogowego dla inwestycji przy ul. Rakoczego w Gdańsku (działki 711/11, 712/12)). W ramach analizy uwzględniono zarówno potencjał wynikający z realizacji najwyższych budynków osiedla „Słoneczna Morena”, planowanego osiedla przez Euro Styl, a także pozostałych terenów inwestycyjnych dla analizowanego obszaru. Przeanalizowano również dodatkowe scenariusze rozwoju układu drogowego i ich wpływ na warunki ruchu w obszarze ulic Rakoczego, Piekarnicznej i Lema.

1.4. Proponowane zmiany MPZP i planowanego układu transportowego i południowego odcinka ul. Lema naruszają integralność ogródków działkowych w ich aktualnej postaci, co spowoduje wywłaszczenie części rodzinnych ogródków działkowych, zniszczy części nasadzeń istniejących od kilkadziesiąt lat i znacznie zmniejszy powierzchnię części ogródków.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

### Uzasadnienie:

W obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego realizacja przedłużenia ul. Lema do ul. Kartuskiej była zakładana w formie ciągu pieszo-jezdnego. W miarę sukcesywnego zagospodarowywania obszaru dzielnicy zabudową mieszkaniową oraz w związku ze zmianą podejścia do kształtowania ulic w mieście (politykę miasta w tym względzie odzwierciedla Gdański Standard Ulicy Miejskiej) połączenie drogowe ul. Lema z ul. Kartuską powinno być zrealizowane w formie ulicy miejskiej, przyjaznej dla wszystkich jej użytkowników, wyposażonej w chodnik, pas zieleni z drzewami, jezdnię i elementy odwadniające.

Przyjęta klasa lokalna drogi jest kontynuacją ustaleń z planu obowiązującego na północnym odcinku ul. Lema. W związku z powyższym, jednym z głównych celów przystąpienia do sporządzenia mpzp było zabezpieczenie odpowiednio szerokiej rezerwy terenowej dla wykonania takiego połączenia. Jeszcze przed przystąpieniem została wykonana koncepcja drogowa, której celem było sprawdzenie możliwości technicznych poprowadzenia w tym śladzie drogi publicznej, ustalenie planowanego wyposażenia ulicy oraz wyznaczenie linii rozgraniczających ulicę, określających granice terenu, który zostanie włączony do pasa drogowego. Ze względu na istniejącą zabudowę jednorodziną po zachodniej stronie ulicy, poszerzenie drogi zostało zaplanowane po stronie Rodzinych Ogrodów Działkowych (pas o szerokości od ok. 4 do 12 m). Wschodnia granica planu jest odwzorowaniem wyników tej analizy.

Poszerzenie ul. Lema nie wpłynie na integralność ogrodów działkowych. Na potrzeby poszerzenia pasa drogowego został przeznaczony fragment ogrodów działkowych (w sumie ok. 2000 m<sup>2</sup>). Jest to niewielka część ROD Nowolipie, który ma ponad 140 000 m<sup>2</sup>. Ustawa o rodzinnych ogrodach działkowych przewiduje odszkodowanie za składniki majątkowe znajdujące się na działkach i ewentualnie zapewnienie terenu zamiennego za zlikwidowane działki.

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 wnioski o informację, 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.

Konsultacje projektu planu zostały przeprowadzone zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. i informacje o nich znajdują się na stronie internetowej [www.brg.gda.pl](http://www.brg.gda.pl) w zakładce dotyczącej przedmiotowego planu miejscowego <https://www.brg.gda.pl/plany/plan/pieklisko-rejon-ulic-lema-i-zielony-stok>.

2. Osoba fizyczna, e-mail z dnia 02.10.2023 r. (Lp. 4322/102023) oraz uwaga 2.1 ustnie do protokołu podczas dyskusji publicznej w dniu 28.08.2023 r.

2.1. Wniosek o wpisanie do karty 08-KD81, na długości odcinka istniejącej zabudowy od działki 153/25 do działki 153/20, konieczności wykonania strefy ruchu uspokojonego, np. tzw. mijanek, zawężenia geometrycznego przekroju w celu wymuszenia ograniczenia prędkości, stworzenia strefy zamieszkania i tzw. strefy woonerf, co pomoże w zapewnieniu bezpieczeństwa w ruchu drogowym użytkownikom jak i mieszkańcom. Zdaniem składającego uwagę duża ilość wjazdów bramowych przy ograniczonej widoczności z uwagi na ogrodzenia będzie powodowała zagrożenie Bezpieczeństwa Ruchu Drogowego. Otwarcie bram automatycznych będzie wymagało zatrzymania na pasie ruchu i zatrzymania pojazdów przy dużym pochyleniu podłużnym. Geometryczne zaprojektowanie ulicy wymusi ograniczenie prędkości do max. 20 km/h i utrzymanie strefy zamieszkania. Wniosek został sformułowany po zapoznaniu się z dokumentami: „Analiza możliwości obsługi transportowej otoczenia ul. Piekarniczej w Gdańsku (analiza komunikacyjna dla inwestycji na terenie działki nr 726/2 obręb 064 przy ul. Piekarniczej w Gdańsku)” z 2017 r. oraz „Analiza i prognoza ruchu drogowego dla inwestycji przy ul. Rakoczego w Gdańsku (działki 711/11, 712/12) z 2021 r. Zdaniem składającego uwagę drugi dokument był oparty o niepełne, nieaktualne dane i nie zawierał mikrosymulacji.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

### Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi 1.1 oraz 1.3

## 2.2. Wniosek o zapisanie w karcie 08-KD81:

- wymogu wykonania tzw. cichej nawierzchni bitumicznej ulicy w celu ograniczenia negatywnego wpływu na zabudowę ekstensywną wybudowaną na podstawie obowiązujących zapisów MPZP 1822,
- zakazu wykonania nawierzchni chodników z kostki fazowanej. Dotychczas wykonane ulice i chodniki na osiedlu Słoneczna Morena o takiej nawierzchni nie są estetyczne i są głośne.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

### Uzasadnienie:

Uwaga jest niezasadna, gdyż plan miejscowy nie reguluje kwestii szczegółowych rozwiązań technicznych, które będą rozwiązane na etapie opracowania projektu budowlanego.

2.3. Planowana zmiana z ciągu pieszo-jezdnego na ulicę lokalną zmniejsza ilość terenów zielonych z obszaru istniejącego ogrodu działkowego i wpływa negatywnie na środowisko.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

### Uzasadnienie:

Pas drogowy planowanej ulicy lokalnej (teren 08-KD81), oprócz obszaru obecnie zajmowanego pod ciąg pieszo-jezdny, zajmować będzie stosunkowo niewielkie (w skali całego ROD) fragmenty ogrodów działkowych (ok. 2000 m<sup>2</sup>) oraz teren obecnie nieużytkowany, pozostający poza Rodzinnymi Ogrodami Działkowymi (ok. 1046 m<sup>2</sup>). W tym pasie terenu nie wszystkie powierzchnie będą przykryte nawierzchniami szczelnymi – część z nich zajęta zostanie przez zielen przyuliczną, której szczegółowa forma zostanie określona na etapie projektu budowlanego. W projekcie planu ustalono również wprowadzenie szpaleru drzew. W związku z tym zachowana zostanie część powierzchni biologicznie czynnej. Rekompensatą środowiskową częściowych ubytków zieleni w pasie przeznaczonym pod ulicę będzie zwiększenie płynności ruchu na terenach położonych poza obszarem objętym planem. Przyczynić się to może do rozładowania zatorów ulicznych m.in. w rejonie skrzyżowania ulic Lema i Piekarniczej, a tym samym zmniejszenia ilości wprowadzanych do powietrza emisji zanieczyszczeń i hałasu.

## 3. 4 Osoby fizyczne, e-mail z dnia 02.10.2023 r. (Lp. 4320/102023)

3.1. Wniosek o uwzględnienie uwagi 6.2 z Rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu MPZP Piekliko rejon ulic Lema i Zielony Stok w mieście Gdańsku z dnia 17.04.2023 roku - w całości, zgodnie z jej treścią i opublikowanym rozstrzygnięciem - tj. wydłużenie linii nieprzekraczalnej zabudowy na wskazaną część obszaru "e". W ocenie składających uwagę występuje niezgodność ustaleń projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu z ww. rozstrzygnięciem o sposobie uwzględnienia uwagi nr 6.2 wniesionej drogą mailową w dniu 27.03.2023 r. Składający uwagę wnoszą o "wprowadzenie zapisów o ograniczeniu możliwości niwelacji terenu i doprecyzowanie ich linią nieprzekraczalnej zabudowy, w celu ochrony stabilności skarpy zlokalizowanej wzdłuż działek nr 153/12, 153/13, 153/14".

W związku z uzasadnieniem dla wprowadzenia uwagi nr 6.2 zawartym w dokumencie: Rozpatrzenie uwag wniesionych do projektu MPZP Piekliko (...) z dnia 17.04.2023 roku składający uwagę zapytują o analizy, na podstawie których określono optymalne rozwiązania w zakresie realizacji budynków znacznie odbiegających wysokością od sąsiedniej zabudowy, gdzie występują lokalne duże różnice wysokości" oraz wskazanie kryteriów i metodologii wyznaczenia poszczególnych rzędnych najwyższego punktu na pokryciu kubatury budynku brutto.

W obecnym brzmieniu zapisy planu dotyczące obszaru 04-MN21, w ocenie składających uwagę, są niekonsekwentne: na obszarze oznaczonym literą "e" skarpa jest najbardziej stroma (różnice wysokości przekraczają 6 m, nachylenie zbliżone do 1:1), powinna zatem być objęta szczególną ochroną ze względu na zagrożenie wystąpienia ruchów masowych ziemi. Wprowadzony zapis o zakazie makroniwelacji (p.11 ppkt 4 w zapisach planu) stoi w sprzeczności z dopuszczeniem budowy budynków o wysokości maksymalnej 12 m (p. 7 ppkt 5 a) w zapisach planu).

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga częściowo uwzględniona

### Uzasadnienie:

W terenie 04-MN21 została przedłużona nieprzekraczalna linia zabudowy na południe od obszarów „a”, „b”, „c”, obejmując istniejące skarpy. Ostateczny przebieg linii zabudowy i zasięgu ewentualnej strefy zakazu

makroniwelacji został ustalony po przeprowadzeniu dodatkowych analiz ukształtowania terenu, które pozwoliły ustalić docelowe zapisy planu. Dodatkowo została doprecyzowana definicja makroniwelacji.

Te ustalenia planistyczne pozwoliły na wyłączenie z zabudowy skarp i jednocześnie zachowując możliwości inwestycyjne na nieruchomościach w tym rejonie.

Południowa część terenu 04-MN21 została podzielona na poszczególne obszary zgodnie z tarasowym charakterem ukształtowania terenu. W nawiązaniu do najwyższych rzędnych obszarów wyznaczono maksymalne rzędne dachów budynków w odniesieniu do poziomu morza – z uwzględnieniem maksymalnej wysokości budynków wskazanych w projekcie planu.

Wskazany obszar, na którym występują strome spadki terenu, nie został ujęty w Rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi dla terenu miasta Gdańska (2011), a informacja o potencjalnym zagrożeniu osuwiskowym w projekcie planu umieszczona została jako informacja. Wprowadzenie zabudowy na terenach o stromych spadkach jest możliwe, nawet jeśli zostałyby zewidencjonowane w Rejestrze, jednak pod warunkiem sporządzenia odpowiedniej dokumentacji geologiczno-inżynierskiej uzgodnionej z odpowiednimi organami na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę.

3.2. Wniosek o wprowadzenie zapisów umożliwiających zaprojektowanie w przyszłości ul. Lema jako strefy woonerf. W opinii mieszkańców dużo korzystniejsze będzie zastosowanie rozwiązania typu woonerf, jako rozwiązania adekwatnego do obecnej funkcji ul. Lema. Postuluje się o ponowną analizę przyszłej funkcji ul. Lema, przyjęte parametry techniczne (droga jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu, wyposażona w chodnik i trasę rowerową) mogą wykluczyć możliwość stworzenia strefy woonerf w przyszłości. W ocenie składających uwagę, podobną wadą są obciążone prognozy ruchu wykorzystane przy tworzeniu planu. W opublikowanych dokumentach brak analizy potrzeb komunikacyjnych mieszkańców terenów przyległych.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi 1.1

3.3. Zakwestionowano rezygnację z ciągu pieszego w kierunku wschód - zachód łączącego ul. Miłosza z ul. Lema wyznaczonego w obowiązującym planie nr 1822 bez wprowadzenia jakichkolwiek rozwiązań równoważnych w projekcie planu nr 1856.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Na etapie prac nad projektem planu, przeanalizowano zapis w obowiązującym planie miejscowym Piecki-Migowo, rejon ulic Kartuskiej i Pagórkowej w mieście Gdańsku z 2004 r. (nr 1822) - ustalający ciąg pieszy łączący ulice Miłosza i Lema. Ciąg pieszy małby duży spadek (ok. 13%), dodatkowo przebiega przez mocno obecnie przekształcone tereny prywatne (skarpy i ściany oporowe). Dlatego z uwagi na problem z wykształceniem połączenia pieszego spełniającego wymagania techniczno-budowlane, wymagania dostępności dla osób o ograniczonej mobilności oraz skutki finansowe realizacji inwestycji na terenach prywatnych – zrezygnowano z przedmiotowego ciągu pieszego. Dostępność do ul. Lema dla osób o ograniczonej mobilności jest zapewniona od północy, poprzez ul. Hausbrandta.

3.4. Wniosek o wprowadzenie zapisów - ze względu na znaczny spadek ul. Lema - zabezpieczających potrzeby osób o ograniczonej mobilności, w szczególności uwzględnienie wytycznych wynikających ze „Szczegółowych standardów dostępności dla kształtowania przestrzeni i budynków w mieście Gdańsku” wprowadzonych zarządzeniem nr 1746/21 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 9 listopada 2021 r. Wniosek o ponowną analizę przyszłej funkcji ul. Lema ze względu na dostępność dla osób o ograniczonej mobilności. Zdaniem składających uwagę istotną wadą jest brak takiej analizy w prognozach ruchu wykorzystanych przy tworzeniu planu.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Szczegółowe standardy dostępności dla kształtowania przestrzeni i budynków w mieście Gdańsku są wytycznymi projektowymi ujednociającymi rozwiązania techniczne i przestrzenne. Z uwagi na różnorodność zastanych sytuacji w przestrzeni miejskiej, dopuszcza się możliwość indywidualnych rozwiązań lub odstępstw

przy projektowaniu przestrzeni publicznych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala rezerwy terenowe ulic wraz z jej podstawowymi parametrami, takimi jak przekrój czy wyposażenie minimalne. Szczegółowe rozwiązania techniczne stosuje się na etapie projektu budowlanego.

Analizy prognostyczne ruchu wykonywane dla rejonu ul. Piekarniczej i Lema dotyczyły wpływu planowanych inwestycji niedrogowych na przyległy układ drogowy. Analizy ruchu potwierdziły funkcje ul. Lema jako układu uzupełniającego (ulica lokalna) dla otaczającej zabudowy i istotnie wpływającej na poprawę warunków ruchu w rejonie.

3.5. Składający uwagę kwestionują funkcję ul. Lema, ze względu na wprowadzone zapisy dotyczące budowy trasy rowerowej w ciągu ul. Lema (jako wyposażenie minimalne). W opublikowanych dokumentach brak analizy budowy (wyznaczenia?) trasy rowerowej w ciągu ul. Lema oraz ew. jej powiązań z istniejącymi i projektowanymi drogami rowerowymi. W ocenie składających uwagę użyte w projekcie planu sformułowanie "trasa rowerowa", a nie "droga rowerowa" jest niezrozumiałe ze względu na uwarunkowania przestrzenne. Składający uwagę wnoszą o doprecyzowanie planowanego charakteru trasy rowerowej (turystyczna, krajoznawcza?) w ciągu ul. Lema oraz określenie sposobu jej oznakowania.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ustalenie trasy rowerowej w ul. Lema jest kontynuacją założeń przyjętych w sąsiednim mpzp Piecki Migowo – rejon ulic Piekarniczej i Lema w mieście Gdańsku. Trasa ma charakter lokalny i prowadzi od ulicy Kartuskiej (w karcie terenu ul. Kartuskiej 09-KD82 ustalono trasę rowerową w formie pasów rowerowych), w kierunku ul. Piekarniczej i dalej tzw. Nowej Politechnicznej.

W karcie terenu ulicy Lema (08-KD81) w wyposażeniu minimalnym (ust. 4 pkt 4) ustalono trasę rowerową, w ramach której ruch rowerzystów ma się odbywać po jezdni na zasadach ogólnych (ustalenie w ust. 11 pkt 4). Takie ustalenia stanowią przesłankę do zastosowania rozwiązań przyjaznych rowerzystom na dalszych etapach, tj. w projekcie budowlanym (np. zastosowanie odpowiedniej nawierzchni jezdni) oraz w projekcie organizacji ruchu (np. ograniczenie dozwolonej prędkości). Analizy prognostyczne ruchu wykonywane dla rejonu ulic Piekarniczej i Lema dotyczyły wpływu planowanych inwestycji niedrogowych na przyległy układ drogowy. Analizy ruchu potwierdziły funkcje ul. Lema jako układu uzupełniającego (ulica lokalna) dla otaczającej zabudowy i istotnie wpływającej na poprawę warunków ruchu w rejonie. W ramach analiz prognostycznych przyjęto ul. Lema jako układ lokalny o ograniczonej przepustowości ze względu m.in. na prowadzenie trasy rowerowej po jezdni na zasadach ogólnych.

3.6. Wskazano niezgodność zapisów par. 12 (Karta terenu 04-MN21) z zasadami wiedzy technicznej. W punkcie 19 Karty terenu wskazano, iż w granicach terenu występuje obszar potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych. W tym samym punkcie wprowadzono zalecenie zagospodarowania wód opadowych na terenie poprzez ich retencjonowanie i rozsączanie. Na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych retencjonowanie i rozsączanie wód opadowych do gruntu może wyzwać zjawiska ruchów masowych ziemi. Biorąc powyższe pod uwagę wprowadzone zapisy planu są zdaniem składających uwagę niedopuszczalne.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Teren 04-MN21 przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną posiada zróżnicowaną rzeźbę terenu i tylko na jego części (południowej) występuje potencjalne zagrożenie osuwania się mas ziemnych. Należy przy tym podkreślić, że w całym terenie nie występują obszary wpisane do rejestru osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

Natomiast na wielu jego fragmentach możliwe będzie zagospodarowanie wód opadowych na terenie poprzez ich retencjonowanie i rozsączanie, podobnie, jak na terenie 05-U33, gdzie zrealizowany został niewielki zbiornik przeznaczony na wody opadowe. Biorąc pod uwagę wielkość tego terenu oraz niejednorodność ukształtowanie powierzchni, a zwłaszcza wielkość spadków terenu, należy uznać, że oba zapisy są możliwe do realizacji.

#### 4. Osoba fizyczna, e-mail z dnia 02.10.2023 r. (Lp. 4323/102023)

Dla obszaru „a” na terenie 02-M/U32, wnioski o podwyższenie wysokości zabudowy do 12 m (jak dla karty terenu 03-M/U31 niniejszego planu) przy zachowaniu trzech kondygnacji nadziemnych oraz o podwyższenie

rzędnej terenu do 60 m n.p.m., co i tak będzie dotyczyło tylko najbliższej zabudowy przy ul. Zielony Stok (po stronie zachodniej karty terenu), ponieważ teren (ul. Kartuska) spada w kierunku wschodnim. Ustalona rzędna o wartości 58 m jest o wiele niższa od wysokości zabudowy sąsiedniej po stronie zachodniej wynoszącej 62,14 m n.p.m. Przy dopuszczalnych trzech kondygnacjach nadziemnych oraz wymaganych stromych dachach i ograniczeniu wysokości do 10 m trudno uzyskać optymalne wysokości kondygnacji jak dla zabudowy usługowo-mieszkalnej. Spowoduje to obniżanie wysokości kondygnacji w świetle w celu uzyskania użytkowej powierzchni na poziomie trzeciej kondygnacji jako poddasza. Główna pierzeja od strony ul. Kartuskiej powinna być jednak bardziej reprezentacyjna za czym idzie również wysokość kondygnacji, co istotne jest szczególnie w zakresie funkcji usługowej.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga częściowo uwzględniona

Uzasadnienie:

Jak wskazano w uwadze, wysokość bezwzględna sąsiedniego budynku za zachodnią granicą planu (przy ul. Zielony Stok) wynosi ok. 62,14 m n.p.m. - należy jednak zauważyć, że wysokość samego budynku to ok. 14 m. Uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwala jedynie na zabudowę o wysokości maksymalnie 10 m w pasie wzdłuż ul. Kartuskiej (obszar „a”). Dlatego różnica wysokości pomiędzy istniejącą a projektowaną zabudową będzie wyraźna, jak wskazano w uwadze. Jednocześnie mając na uwadze trudne relacje wysokościowe w tym rejonie, została podwyższona rzędna wysokościowa, której nie może przekraczać najwyższy punkt pokrycia kubatury brutto budynku.

5. Dr inż. Mieczysław Kamiński prezes Polskiego Związku Działkowców Okręg Pomorski w Gdańsku, data wpływu 01.09.2023 r. (L.dz. 3927/092023):

Zachowanie dotychczasowych granic Rodzinnego Ogrodu Działkowego „Nowolipie” i zakwalifikowanie terenów Rodzinnego Ogrodu Działkowego „Nowolipie” jako zieleni działkowa (ogród działkowy). Pozwoli to działkowcom dalej prowadzić uprawy ogrodnicze i aktywnie wypoczywać.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: niewuwzględniona

Uzasadnienie:

Ulica Lema, na znacznym odcinku objętym granicami procedowanego planu, obecnie nie spełnia standardów. Jest wąską drogą utwardzoną płytami betonowymi, wciętą pomiędzy morenowe wzniesienia, nie posiadającą podstawowego wyposażenia: chodników, pobocza czy systemu odwodnienia. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje realizację połączenia pieszo-jezdnego co w obecnych uwarunkowaniach przestało być wystarczające. Wykonane analizy ruchu, dla tego rejonu miasta, wykazały, że powiązanie ulic Lema i Kartuskiej przyczyni się do odciążenia skrzyżowania ulic Piekarniczej i Rakoczego oraz poprawi komfort korzystania z dróg dla mieszkańców w sąsiedztwie. W kolejnych planach miejscowych konsekwentnie rezerwowano tereny pod docelowy przebieg układu drogowego. Ostatnim elementem tego układu jest zabezpieczenie rezerwy drogowej pod rozbudowę ul. Lema, która łączy się z ul. Kartuską. Dokumentem strategicznym miasta, który określa charakter i kształt ulic wynikający z ich sąsiedztwa jest Gdański Standard Ulicy Miejskiej. Zgodnie z jego postulatami i uwzględniając lokalne uwarunkowania przekrój ul. Lema założono jako jedną jezdnię z dwoma pasami ruchu, z jednostronnym chodnikiem wzdłuż zabudowy po stronie zachodniej. W środkowej części przebiegu ulicy znajduje się szpaler drzew, pomiędzy jezdnią a chodnikiem, którego usytuowanie uwzględnia lokalizację infrastruktury podziemnej. W konsekwencji pas drogowy wymaga zajęcia fragmentu sąsiadującego Rodzinnego Ogrodu Działkowego „Nowolipie” o powierzchni ok. 2000 m<sup>2</sup> (pas o szerokości od ok. 4 do 12 m). Zaproponowane rozwiązanie jest najlepsze dla prawidłowej realizacji ul. Lema, która poprawi komfort życia mieszkańców sąsiednich osiedli. Analizy przestrzenne wykazały, że podcięcie ogrodów działkowych na poszerzenie pasa drogowego jest optymalnym rozwiązaniem.

### **III. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony po raz trzeci do publicznego wglądu w dniach od 08.01.2024 r. do 05.02.2024 r.**

W ustawowym terminie, tj. do 19.02.2024 r. do projektu planu po trzecim wyłożeniu wniesiono w 4 pismach 13 uwag:

1. Osoba fizyczna, e-mail z dnia 19.02.2024 (Lp. 479/022024)

Osoba fizyczna, e-mail z dnia 19.02.2024 (Lp. 481/022024),

1.1. Składający uwagę wnoszą o skorygowanie zapisów wskazujących szczegółowe parametry techniczne (droga jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu, wyposażona w chodnik i trasę rowerową), które uniemożliwią zastosowanie innych rozwiązań, bardziej sprzyjających uspokojonemu ruchowi lokalnemu np. rozwiązania typu woonerf, które uważają za rozwiązanie zbieżne z obecną funkcją ul. Lema. Sztywne podawanie parametrów technicznych ograniczy możliwość wprowadzenia takich rozwiązań jak np. woonerf. Zdaniem składających uwagę aktualnie obowiązująca strefa ograniczonej prędkości (maksymalnie 30 km/h) jest fikcją - prosty, długi odcinek sprzyja łamaniu dozwolonej prędkości, skutecznym i nowoczesnym rozwiązaniem, realnie utrudniającym rozwijanie nadmiernych prędkości, może być rozwiązaniem typu woonerf.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

W obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego realizacja przedłużenia ul. Lema do ul. Kartuskiej była zakładana w formie ciągu pieszo-jezdnego. W miarę sukcesywnego zagospodarowywania obszaru dzielnicy zabudową mieszkaniową oraz w związku ze zmianą podejścia do kształtowania ulic w mieście (politykę miasta w tym względzie odzwierciedla Gdański Standard Ulicy Miejskiej) połączenie drogowe ul. Lema z ul. Kartuską powinno być zrealizowane w formie ulicy miejskiej, przyjaznej dla wszystkich jej użytkowników, wyposażonej w chodnik, pas zieleni z drzewami, jezdnię i elementy odwadniające.

W projekcie planu ustalono przekrój ul. Lema (08-KD81) jako jedna jezdni dwa pasy ruchu. Mając na uwadze głosy mieszkańców, obawiających się o bezpieczeństwo pieszych, w projekcie planu nie dopuszczono realizacji ulicy w formie przestrzeni współdzielonej. Swobodne poruszanie się pieszych w strefach typu woonerf jest możliwe na ulicach osiedlowych. Z kolei wprowadzenie rozwiązań uspokajających ruch 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.

1.2. Składający uwagę kwestionuje wprowadzenie nowych parametrów dla obszaru objętego granicami mpzp nr 1856, które spowodują jeszcze większą urbanizację tego obszaru i okolicy, sprowadzając w rejon ul. Lema i Hausbrandta dodatkowy ruch, powodujący zanieczyszczenie spalinami, wibracjami i hałasem - podane w tym kontekście informacje o poprawie warunków akustycznych na obszarze MPZP zdaniem składających uwagę powinny być poprzedzone analizą oddziaływania na środowisko w oparciu o aktualne dane i pomiary.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Parametry urbanistyczne na północ od ul. Kartuskiej, w rejonie ulic Lema i Hausbrandta nie zmieniły się w odniesieniu do obowiązujących planów miejscowych i nie będą miały wpływu na zwiększenie ruchu w granicach procedowanego planu. Na południe od ul. Kartuskiej ustalono parametry analogiczne lub mniejsze niż w sąsiedztwie. Nowa zabudowa w niewielkim stopniu wpłynie na zwiększenie ruchu w rejonie planu.

W prognozie oddziaływania na środowisko przedstawione zostały prognozowane warunki klimatu akustycznego po realizacji planowanej ulicy tzw. Nowej Myśliwskiej oraz przebudowie ulic Lema i Hausbrandta, a informacja dotycząca poprawy warunków akustycznych podana w prognozie dotyczyła ul. Kartuskiej. Zgodnie z przedstawioną w prognozie mapą, ukazującą symulację długookresowego, średniego poziomu hałasu drogowego dla pory dzień-noc w rejonie obszaru objętego projektem planu, zauważyć można pogorszenie warunków klimatu akustycznego wzdłuż ul. Lema w jej odcinku południowym (w granicach obszaru objętego projektem planu). Przy założeniu rozbudowy układu transportowego o planowaną ul. Nową Myśliwską i połączenie ulic Hausbrandta i Lema, zgodnie z symulacją, poziom hałasu wzdłuż ul. Lema może przekraczać 55 dB. Wartość ta jest wyższa niż poziom hałasu obecnie, jednak nie przekracza dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (64 dB), zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112). W przypadku zachowania obecnego kształtu układu transportowego i przebudowy wyłącznie ul. Lema prognozowana ilość pojazdów poruszających się po tej ulicy może wzrosnąć ponad 3 razy w stosunku do stanu obecnego, co będzie skutkowało podniesieniem hałasu do poziomu ponad 59 dB na terenach mieszkaniowych. Nadal nie będzie to stanowiło przekroczenia

dopuszczonych poziomów hałasu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (64 dB), zgodnie z ww. rozporządzeniem.

1.3. Wniosek o zaniechanie wdrażania rozwiązań w układzie transportowo-drogowym, które pogorszą, i tak już nie najlepsze, aktualne warunki komunikacyjne aktualnych mieszkańców ul. Lema na obszarze objętym MPZP. Zdaniem składających uwagę należy przeprowadzić aktualne pomiary i urealnić analizy by sprawdzić, jak zwiększy się ruch, a co za tym idzie, jak pogorszy się komfort życia aktualnych mieszkańców ul. Lema na obszarze objętym MPZP (analizę ruchu, na którą powołują się planiści, wykonano w 2016 r., czyli zanim zasiedlono najwyższe budynki „Słonecznej Moreny”, a problemy z korkami jeszcze spotęgują się wraz z dodatkowym ruchem związanym z realizacją przez EuroStyl osiedla „Synteza” oraz osiedla „Lema”). W ocenie składającego uwagę, tylko zaktualizowane pomiary, realizowane w normalnych warunkach bez pandemii i z aktualnym stanem nasycenia okolicy w ruch mieszkańców i ruch transferowy, umożliwi uzyskanie prawdziwego obrazu oraz oszacowanie zmian po zastosowaniu różnych scenariuszy i wariantów planowanych zmian dla aktualnego i planowanego układu drogowego.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zgodnie z polityką miasta dąży się do rozwoju miasta do wewnątrz i spełnienia warunków do kształtowania tzw. miasta kompaktowego. Niezbędnym elementem, aby było to możliwe, jest odpowiednia infrastruktura drogowa, dopasowana do potrzeb i ruchu w danej okolicy. Zasadność przedłużenia ul. Lema do ul. Kartuskiej została przebadana w opracowanej przez Fundację Rozwoju Inżynierii Lądowej analizie i prognozie ruchu drogowego dla inwestycji przy ul. Rakoczego w Gdańsku (nr działki 711/11, 711/12), która wpłynęła do Biura Rozwoju Gdańska w maju 2021 roku jako załącznik do wniosku o zmianę sąsiedniego mpzp (działki położone poza północną granicą procedowanego planu).

Analiza wykazała, że wprowadzenie nowego połączenia drogowego w kierunku ul. Kartuskiej przyczyni się do zmniejszenia natężenia ruchu na istniejącym odcinku ul. Lema, na skrzyżowaniach Lema-Piekarnicza oraz Piekarnicza-Rakoczego, zarówno w szczycie porannym, jak i popołudniowym. Dzięki uruchomieniu dodatkowego wjazdu i wyjazdu z osiedla, ruch na okolicznym układzie drogowym będzie bardziej równomiernie rozłożony i jego płynność ulegnie poprawie. Przewidywane natężenie ruchu na projektowanym odcinku ul. Lema to około 500 pojazdów w przekroju (tj. sumarycznie w obu kierunkach) w godzinie szczytu i nie przekracza typowych parametrów zakładanych dla ulicy lokalnej. Prognozowana poprawa warunków ruchu wskazuje, że nowa ulica nie przyczyni się do powstania znaczącego ruchu tranzytowego i głównie będzie służyła okolicznym mieszkańcom, zapewniając alternatywny wyjazd z osiedla. W przypadku wysokiego udziału ruchu tranzytowego obserwowane wyniki byłyby odwrotne – wzrosłoby prognozowane natężenie ruchu na odcinku ulicy Lema pomiędzy skrzyżowaniami z Piekarniczą i Hausbrandta.

Analizy wpływu inwestycji/zmian w zagospodarowaniu przestrzennym obszaru na układ transportowy wykonuje się na podstawie: pomiarów ruchu stanu istniejącego (w celu weryfikacji i oceny istniejących warunków ruchu), założeń do prognoz w zakresie rozwoju układu transportowego w poszczególnych horyzontach czasowych oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wynikających m.in. z pozwoleń na budowę i zapisów mpzp. W procesie obliczeniowym używany jest Transportowy model symulacyjny miasta Gdańska, na podstawie którego wyników wyliczane są warunki ruchu na poszczególnych skrzyżowaniach. Taki proces pozwala zachować obiektywność w podejmowaniu decyzji odnośnie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym pod względem oceny wpływu na układ transportowy.

Analizy ruchu dla przedmiotowego obszaru zostały wykonane w 2017 roku (Analiza możliwości obsługi transportowej otoczenia ul. Piekarniczej w Gdańsku – analiza komunikacyjna dla inwestycji na terenie działki nr 726/2 obręb nr 064 przy ul. Piekarniczej w Gdańsku) oraz ponownie w 2021 roku w celu aktualizacji m.in. ze względu na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym obszaru (Analiza i prognoza ruchu drogowego dla inwestycji przy ul. Rakoczego w Gdańsku (działki 711/11, 712/12)). W ramach analizy uwzględniono również potencjał wynikający z realizacji najwyższych budynków osiedla „Słoneczna Morena”, planowanego osiedla przez Euro Styl, a także pozostałych terenów inwestycyjnych dla analizowanego obszaru. Przeanalizowano również dodatkowe scenariusze rozwoju układu drogowego i ich wpływ na warunki ruchu w obszarze ulic Rakoczego, Piekarniczej i Lema.

1.4. Proponowane zmiany MPZP i planowanego układu transportowego i południowego odcinka ul. Lema naruszają integralność ogródków działkowych w ich aktualnej postaci, co spowoduje wywłaszczenie części rodzinnych ogródków działkowych, zniszczy części nasadzeń istniejących od kilkudziesięciu lat i znacznie



zmniejszy powierzchnię części ogródków. Użytkownikami ogródków są głównie seniorzy i osoby dojrzałe, które poświęciły dużą część swojego życia na wyhodowanie drzew, postawienie altanek i wypielegnowanie swoich ogrodów. W ocenie składającej uwagę nie przeprowadzono właściwej konsultacji z bezpośrednio zainteresowanymi osobami, gdyż ze społeczność ROD, a zwłaszcza posiadacze ogródków, którzy będą bezpośrednio dotknięci skutkami wprowadzenia planowanego MPZP, nie zostali skutecznie poinformowani drogą urzędową, a także nie mieli dostępu do narzędzi teleinformatycznych umożliwiających uczestnictwo w dyskusjach publicznych organizowanych wyłącznie w trybie zdalnym.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

#### Uzasadnienie:

W obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego realizacja przedłużenia ul. Lema do ul. Kartuskiej była zakładana w formie ciągu pieszo-jezdnego. W miarę sukcesywnego zagospodarowywania obszaru dzielnicy zabudową mieszkaniową oraz w związku ze zmianą podejścia do kształtowania ulic w mieście (politykę miasta w tym względzie odzwierciedla Gdański Standard Ulicy Miejskiej) połączenie drogowe ul. Lema z ul. Kartuską powinno być zrealizowane w formie ulicy miejskiej, przyjaznej dla wszystkich jej użytkowników, wyposażonej w chodnik, pas zieleni z drzewami, jezdnię i elementy odwadniające.

Przyjęta klasa lokalna drogi jest kontynuacją ustaleń z planu obowiązującego na północnym odcinku ul. Lema. W związku z powyższym, jednym z głównych celów przystąpienia do sporządzenia mpzp było zabezpieczenie odpowiedniej rezerwy terenowej dla wykonania takiego połączenia. Jeszcze przed przystąpieniem została wykonana koncepcja drogowa, której celem było sprawdzenie możliwości technicznych poprowadzenia w tym śladzie drogi publicznej, ustalenie planowanego wyposażenia ulicy oraz wyznaczenie linii rozgraniczających ulicę, określających granice terenu, który zostanie włączony do pasa drogowego. Ze względu na istniejącą zabudowę jednorodziną po zachodniej stronie ulicy, poszerzenie drogi zostało zaplanowane po stronie Rodzinnych Ogrodów Działkowych (pas o szerokości od ok. 4 do 12 m). Wschodnia granica planu jest odwzorowaniem wyników tej analizy.

Poszerzenie ul. Lema nie wpłynie na integralność ogrodów działkowych. Na potrzeby poszerzenia pasa drogowego został przeznaczony fragment ogrodów działkowych (w sumie ok. 2000 m<sup>2</sup>), z czego część stanowią nieużytkowane skarpy. Jest to niewielki fragment ROD Nowolipie, który ma ponad 140 000 m<sup>2</sup>. Ustawa o rodzinnych ogrodach działkowych przewiduje odszkodowanie za składniki majątkowe znajdujące się na działkach i ewentualnie zapewnienie terenu zamiennego za zlikwidowane działki.

Konsultacje projektu planu zostały przeprowadzone zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. i informacje o nich znajdują się na stronie internetowej [www.brg.gda.pl](http://www.brg.gda.pl) w zakładce dotyczącej przedmiotowego planu miejscowego <https://www.brg.gda.pl/plany/plan/pieklisko-rejon-ulic-lema-i-zielony-stok>.

Zmiana ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzająca możliwość prowadzenia dyskusji publicznej za pomocą środków porozumiewania się na odległość, zapewniających jednoczesną transmisję wizji i dźwięku miała na celu umożliwienie prowadzenia procedur planistycznych w sposób dostępny dla każdego zainteresowanego, z wykorzystaniem środków komunikowania się na odległość (np. urządzenia elektroniczne, w tym smartfony). Mówi o tym art. 8d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu mającym zastosowanie w przedmiotowej procedurze (tj. sprzed wejścia w życie ustawy nowelizującej z dnia 7 lipca 2023 r.).

Przed wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku umieszcza się obwieszczenie informujące m. in. o terminach: wyłożenia projektu planu i dyskusji publicznej. Obwieszczenie publikowane jest w lokalnym wydaniu prasy ogólnokrajowej i dodatkowo wysyłane jest do Rad Dzielnic z prośbą o rozpropagowanie wśród członków Rad oraz zainteresowanych mieszkańców. Projekt był trzykrotnie wykładany do publicznego wglądu (poprzednie wyłożenia były w marcu/kwietniu i sierpniu/wrzeźniu 2023 r.).

Na stronie internetowej Biura Rozwoju Gdańska umieszczone są wszystkie informacje dotyczące sporządzanego planu, w tym o sposobie zdalnego uczestnictwa w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego.

Dyskusja publiczna jest jedną z form partycypacji społecznej. W trakcie ostatniego 28 dniowego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu projektant, jak przy każdym wyłożeniu, był do dyspozycji mieszkańców.

O rozstrzygnięciach planu można było porozmawiać osobiście z projektantem w siedzibie Biura lub telefonicznie.

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 przedmiotowym piśmie oprócz ww. uwag zawarte zostały wnioski o informację, 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.

## 2. Osoba fizyczna, e-mail z dnia 19.02.2024 (Lp. 478/022024),

2.1. Wniosek o wpisanie do karty 08-KD81, na długości odcinka istniejącej zabudowy od działki 153/25 do działki 153/20, konieczności wykonania strefy ruchu uspokojonego, np. tzw. mijanek, zawężenia geometrycznego przekroju w celu wymuszenia ograniczenia prędkości, stworzenia strefy zamieszkania i tzw. strefy woonef, co pomoże w zapewnieniu bezpieczeństwa w ruchu drogowym użytkownikom jak i mieszkańcom. Zdaniem składającego uwagę duża ilość wjazdów bramowych przy ograniczonej widoczności z uwagi na ogrodzenia będzie powodowała zagrożenie Bezpieczeństwa Ruchu Drogowego. Otwarcie bram automatycznych będzie wymagało zatrzymania na pasie ruchu i zatrzymania pojazdów przy dużym pochyleniu podłużnym. Geometryczne zaprojektowanie ulicy wymusi ograniczenie prędkości do max. 20 km/h i utrzymanie strefy zamieszkania. Wniosek został sformułowany po zapoznaniu się z dokumentami: „Analiza możliwości obsługi transportowej otoczenia ul. Piekarniczej w Gdańsku (analiza komunikacyjna dla inwestycji na terenie działki nr 726/2 obręb 064 przy ul. Piekarniczej w Gdańsku)” z 2017 r. oraz „Analiza i prognoza ruchu drogowego dla inwestycji przy ul. Rakoczego w Gdańsku (działki 711/11, 712/12) z 2021 r. Zdaniem składającego uwagę drugi dokument był oparty o niepełne, nieaktualne dane i nie zawierał mikrosymulacji.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

### Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi 1.1 oraz 1.3

### 2.2. Wniosek o zapisanie w karcie 08-KD81:

- wymogu wykonania tzw. cichej nawierzchni bitumicznej ulicy w celu ograniczenia negatywnego wpływu na zabudowę ekstensywną wybudowaną na podstawie obowiązujących zapisów MPZP 1822,
- zakazu wykonania nawierzchni chodników z kostki fazowanej. Dotychczas wykonane ulice i chodniki na osiedlu Słoneczna Morena o takiej nawierzchni nie są estetyczne i są głośne.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

### Uzasadnienie:

Uwaga jest niezasadna, gdyż plan miejscowy nie reguluje kwestii szczegółowych rozwiązań technicznych, które będą rozwiązywane na etapie opracowania projektu budowlanego.

2.3. Planowana zmiana z ciągu pieszo-jezdnego na ulicę lokalną zmniejsza ilość terenów zielonych z obszaru istniejącego ogrodu działkowego i wpływa negatywnie na środowisko.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

### Uzasadnienie:

Pas drogowy planowanej ulicy lokalnej (teren 08-KD81), oprócz obszaru obecnie zajmowanego pod ciąg pieszo-jezdny, zajmować będzie niewielkie (w skali całego ROD) fragmenty ogrodów działkowych (ok. 2000 m<sup>2</sup>) oraz teren obecnie nieużytkowany, pozostający poza Rodzinnymi Ogrodami Działkowymi (ok. 1046 m<sup>2</sup>). W tym pasie terenu nie wszystkie powierzchnie będą uszczelnione (chodniki, ulica) – część z nich zajęta zostanie przez zielen przyuliczną, której szczegółowa forma zostanie określona na etapie projektu budowlanego. W projekcie planu ustalono również wprowadzenie szpaleru drzew. W związku z tym zachowana zostanie część powierzchni biologicznie czynnej.

## 3. Osoba fizyczna, e-mail z dnia 19.02.2024 r. (Lp. 480/022024)

3.1. Składający uwagę wnosi o wykonanie strefy ruchu uspokojonego na długości odcinka istniejącej zabudowy od działki 153/25 do działki 153/20 o, tzw. mijanek, zawężenia geometrycznego przekroju drogi w celu wymuszenia ograniczenia prędkości.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi 1.1

3.2. Wniosek o wykonanie chodnika o minimalnej szerokości 3 m na wysokości zabudowy od działki nr 153/25 do działki nr 153/20, od strony domków jednorodzinnych.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwzględniona, nie wymaga wprowadzenia zmian do projektu planu

Uzasadnienie:

Uwaga uwzględniona w zapisach projektu planu, §16 ust. 11 pkt 1 (karta terenu 08-KD81).

3.3. Wniosek o zapisanie w karcie 08-KD81:

- wymogu wykonania tzw. cichej nawierzchni bitumicznej ulicy w celu ograniczenia negatywnego wpływu na zabudowę ekstensywną wybudowaną na podstawie obowiązujących zapisów MPZP 1822,
- zakazu wykonania nawierzchni chodników z kostki fazowanej. Dotychczas wykonane ulice i chodniki na osiedlu Słoneczna Morena o takiej nawierzchni nie są estetyczne i są głośnie.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Uwaga jest niezasadna, gdyż plan miejscowy nie reguluje kwestii szczegółowych rozwiązań technicznych, które będą rozwiązane na etapie opracowania projektu budowlanego. Zgłaszane postulaty regulowane są przez odpowiednie przepisy budowlane.

3.4. Zakwestionowanie zmiany z ciągu pieszo-jezdnego na ulicę lokalną. W ocenie osoby składającej uwagę zmniejszy to ilość terenów zielonych na istniejącym ogrodzie działkowym i wpłynie negatywnie na środowisko.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi 2.3

3.5. Zakwestionowanie możliwości realizacji drogi z uwagi na wpływ na konstrukcję istniejących budynków.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Uwaga jest niezasadna, gdyż plan miejscowy nie reguluje kwestii szczegółowych rozwiązań technicznych, które będą rozwiązane na etapie opracowania projektu budowlanego. Zgłaszane postulaty regulowane są przez odpowiednie przepisy budowlane.

3.6. Zakwestionowano rozwiązania drogowe polegające na przebudowie ulicy Lema w związku z możliwym negatywnym wpływem hałasu.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Prognozowane warunki klimatu akustycznego, jakie mogą mieć miejsce w rejonie przedłużenia ulicy Lema (teren 08-KD81) zostały ocenione w prognozie oddziaływania na środowisko na podstawie symulacji hałasu obliczonej w programie Cadna. Zgodnie z obliczeniami długookresowy, średni poziom hałasu drogowego dla pory dzień-noc-nocnej (LDWN), jaki może być emitowany w środowisku wzdłuż tej ulicy zawierać się będzie w przedziale 55-59 dB. Są to warunki klimatu akustycznego odpowiednie dla zabudowy

mieszkaniowej, w tym zabudowy jednorodzinnej, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 112). Zauważyć należy, że zgodnie z ww. rozporządzeniem zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może zostać zlokalizowana na terenach, na których poziom hałasu sięga 64 dB. Oznacza to, że w wyniku funkcjonowania tej ulicy nie będą występowały przekroczenia hałasu na terenie zabudowy mieszkaniowej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia.....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 08-KD81**, teren ulicy lokalnej – odcinek ulicy Lema o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem, trasą rowerową, wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 490 m.

W skład uzbrojenia dróg (w miarę potrzeb) wchodzi:

- 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 URZĄDZEŃ I SIECI MAGISTRALNYCH**

**1. Karta terenu nr 03-M/U31** – korytarz infrastruktury technicznej o długości około 72 m, na potrzeby kanalizacji deszczowej odwadniającej ul. Lema.

Realizacja finansowana przez właściciela sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Gdańska

z dnia ..... 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**