

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA
z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćkowy - rejon ulicy Przemian w mieście Gdańsku

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907), 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907) **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” (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 Maćkowy - rejon ulicy Przemian w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1925) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 22,35 ha, położony w jednostce Maćkowy, w rejonie ulicy Przemian.

§ 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) **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, przedsiionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 3) **obowiązująca linia zabudowy** – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;
- 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) szeregową i łańcuchową,
 - d) grupową (dywanową, tarasową),
 - e) pierzejową,
 - f) pierzejową ciągłą.

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

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

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

- b) w przypadku dachu mansardowego – dolna połać nachylona jest do poziomu pod kątem nie większym niż 70°, górna połać – pod kątem równym lub większym niż 10°, okap o maksymalnym wysunięciu od lica ściany: 30 cm,
- c) powierzchnia rzutu połaci stromych (wraz z górną połacią w przypadku dachu mansardowego) stanowi minimum 80% powierzchni rzutu budynku zawartej w zewnętrznych krawędziach ścian budynku,
- d) powierzchnia rzutu lukarn, przekrytych połaciami o nachyleniu do poziomu mniejszym niż 30°, nie przekracza 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na której zostały zlokalizowane.

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

- 7) **rekreacyjna zieleń przydomowa** – przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:
 - a) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),
 - b) powierzchnia co najmniej 100 m²,
 - c) zwarta forma – szerokość minimum 5 m,
 - d) zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni,
 - e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
 - f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);
- 8) **przestrzeń współdzielona** – ulica lub jej odcinek o przekroju jednoprzestrzennym, tj. bez standardowego podziału na strefy ruchu kołowego, rowerowego i pieszego, w której priorytet ma użytkownik pieszy, a ruch kołowy prowadzony jest w sposób uspokojony. Przestrzeń współdzieloną należy realizować zgodnie z projektowaniem uniwersalnym;
- 9) **miejsce do parkowania rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru oraz przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca do parkowania rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc do parkowania lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym) oraz minimum 20% miejsc na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia. Zaleca się:
 - a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,
 - b) sytuowanie zewnętrznych miejsc do parkowania w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamkniętym;
- 10) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową** – miejsce do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;
- 11) **układ odwadniający** – układ obejmujący ciek naturalne, kanały, rowy, drenaże oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, w tym zbiorniki retencyjne;
- 12) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
- 13) **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;
- 14) **ochrona historycznej formy stolarki okiennej** to zachowanie podziałów z odwzorowaniem liczby i proporcji kwater oraz szerokości elementów konstrukcyjnych. Ochrona nie dotyczy materiału i sposobu otwierania okien;
- 15) **Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z podobnymi terenami poza granicami miasta. OSTAB tworzą:
- a) osnowa przyrodnicza miasta, obejmująca najcenniejsze lasy, zadrzewienia, rzeki, stanowiące regionalne korytarze ekologiczne, z dopuszczeniem jedynie niezbędnych elementów infrastruktury technicznej i transportowej oraz rekreacyjno-wypoczynkowej,
- b) płaty strukturalne, złożone z pozostałych terenów otwartych oraz terenów zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej, o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu i o zasadach zabudowy sprzyjających utrzymaniu powiązań przyrodniczych. W granicach płatów OSTAB całą wymaganą powierzchnię biologicznie czynną realizuje się na poziomie terenu (z wykluczeniem powierzchni na dachach kondygnacji nadziemnych budynków), chyba że w karcie terenu ustalono inaczej,
- c) ciągi łączące, które zapewniają zachowanie w obrębie OSTAB ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej, w sposób określony w karcie terenu;
- 16) **zielen 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, zielen 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 zielen 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;
- 17) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

§ 3. Symbole i nazwy klas przeznaczeń terenów:

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

- 3) **KDL teren drogi lokalnej;**
- 4) **KDD teren drogi dojazdowej;**
- 5) **KP teren komunikacji pieszo-rowerowej;**
- 6) **I teren infrastruktury technicznej;**
- 7) **L teren lasu.**

§ 4. 1. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej.

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

§ 5. 1. Wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych i rowerów:

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

13.	targowiska	1000 m ² pow. terenu	MIN. 50	MIN. 10
14.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m ² pow. konsumpcyjnej	MIN. 10	MIN. 8
15.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 2
16.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN.2
17.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN.2
18.	kościół, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	MIN. 12	MIN. 5
19.	domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 3
20.	kina	100 miejsc siedzących	MIN. 5	MIN. 5
21.	teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MIN. 15	MIN. 2
22.	muzea	1000 m ² pow. wystawienniczej	MIN. 20	MIN. 8
23.	szkoły podstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,0	MIN. 3
24.	szkoły ponadpodstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,0	MIN. 5
25.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 4	MIN. 6
26.	przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN. 3	MIN. 3
27.	szpitale, kliniki	1 łóżko	MIN. 0,8 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 0,1
28.	rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2	MIN. 1
29.	duże boiska (boiska do np. piłki nożnej, rugby)	100 widzów oraz 100 m ² pow. pola gry	MIN. 20 oraz MIN. 0,2	MIN. 5 oraz MIN. 1
30.	małe boiska (boiska do np. piłki ręcznej, koszykówki, siatkówki)	100 widzów oraz 100 m ² pow. pola gry	MIN. 20 oraz MIN. 1	MIN. 3 oraz MIN. 1
31.	kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 4	MIN. 3
32.	kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	MIN. 5	MIN. 5
33.	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	MIN. 2	MIN. 2

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

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

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

4. Ustalenia ustępu 3 nie dotyczą budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

5. Dla domów dziennego pobytu, warsztatów terapii zajęciowej minimalny udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych wynosi 30%, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania.

6. Dla domów stałego pobytu dla osób starszych, domów pomocy społecznej minimalny udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych wynosi 20%, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania.

7. Dla szpitali, klinik, przychodni i gabinetów lekarskich minimalny udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych wynosi 10%, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania.

§ 6. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki:

1) regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:

- a) wskazanych w planie budynków o wartościach kulturowych,
- b) wolnostojących budynków usługowych,
- c) budynków użyteczności publicznej,
- d) budynków technicznych,
- e) budowli i obiektów inżynierskich,
- f) sztuki na elewacjach (np. murale, sgraffito, malatura, itp.);

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

- a) dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących o adresie),
- b) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e,
- c) dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem lit. e i lit. f lub historyczne formy stolarki,
- d) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e,
- e) dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach w obrębie jednego budynku dopuszcza się inny niż w pozostałej części budynku kolor i formę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem jednolitej wielkości, podziałów i koloru we wszystkich lokalach usługowych usytuowanych na parterze,
- f) dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę lub formy historyczne,
- g) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku.

§ 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 14 terenów numerowanych kolejno od 01.1 do 14.2, gdzie:

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

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

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

§ 9. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH 01.1 MN-MW-U, 02.2 MN-MW-U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY - REJON ULICY PRZEMIAN W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1925

1. Numery terenów: 01.1, 02.2.

2. Powierzchnie terenów:

1) 01.1 MN-MW-U: 2,34 ha;

2) 02.2 MN-MW-U: 3,64 ha.

3. Przeznaczenie terenów: MN-MW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub usług;

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

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

4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczególne wykluczenia:

1) domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań;

2) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;

3) hurtownie powyżej 200 m² powierzchni użytkowej;

4) salony i myjnie samochodowe;

5) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;

6) nadziemne wielopoziomowe garaże;

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

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

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

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,

b) obowiązujące – 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 3;

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

5) wysokość zabudowy:

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

b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna – dowolna, maksymalna – 12 m;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

- a) maksymalna wielkość powierzchni całkowitej każdej kondygnacji nadziemnej pojedynczego budynku wolnostojącego, bliźniaczego (łącznie): 300 m²,
- b) maksymalna długość elewacji frontowej pojedynczego budynku wolnostojącego, bliźniaczego (łącznie) – 15 m;

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

8) kształt dachu:

- a) dla zabudowy w pierwszej linii zabudowy od strony ulicy Przemian: stromy, dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 40° do 50°, z układem kalenicowym względem ulicy Przemian, z wykluczeniem dachu mansardowego oraz dachów w kształcie kopuł i kolebek, itp. dachów widocznych z poziomu terenu,
 - b) dla pozostałej zabudowy: stromy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci, z wykluczeniem dachu mansardowego oraz dachów w kształcie kopuł i kolebek, itp. dachów widocznych z poziomu terenu;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych oraz parkingów należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa:

- a) dla terenu 01.1 MN-MW-U: od ulicy Przemian (poza granicami planu) oraz dla działki nr 244 obręb 94 poprzez teren 09.1 I, od ulicy Niepołomickiej (poza granicami planu);
- b) dla terenu 02.2 MN-MW-U: od ulicy Przemian (12.1 KDL oraz poza granicami planu) oraz dla działki nr 243 obręb 94 poprzez teren 09.1 I, z ulic poza granicami planu;

2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) tereny objęte strefą ochrony konserwatorskiej - wsi ulicówki Maćkowy wzdłuż ulicy Przemian; zasady ochrony:

- a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12,
- b) ochronie podlega zachowany czytelny układ urbanistyczny z elementami historycznej struktury przestrzennej, zabudowa z elementami założenia folwarcznego,
- c) dla nowej zabudowy w strefie ustala się:

- elewacje tynkowane (o niskim nasyceniu barw), z cegły i/lub drewna,
 - pokrycie dachu z dachówki ceramicznej, matowej, w naturalnym kolorze spieku ceramicznego;
- 2) budynki mieszkalne o wartościach kulturowych - domy przy ulicy Przemian 14, 20, 24, 30, 32, 34, jak na rysunku planu; ochronie podlega:
- a) historyczna bryła budynku,
 - b) w budynkach przy ulicy Przemian 14, 20, 30, 32, 34 ochronie podlega historyczna kompozycja elewacji, w tym gabaryty i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych,
 - c) w budynkach przy ulicy Przemian 30, 32, 34 ochronie podlega historyczna forma, materiał i kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej,
 - d) w budynkach przy ulicy Przemian 30, 32, 34 ochronie podlega historyczny, autentyczny detal architektoniczny - gzymsy,
 - e) w budynku przy ulicy Przemian 32 ochronie podlegają drewniane opaski okienne zachowane na poziomie poddasza, w ścianie szczytowej.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren 01.1 MN-MW-U oraz część terenu 02.2 MN-MW-U, jak na rysunku planu, objęte Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzące płat strukturalny;
- 2) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu, z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 4) drzewo do zachowania w terenie 01.1 MN-MW-U, jak na rysunku planu - wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać jego naturalnej, długotrwałej roślinności w warunkach miejskich;
- 5) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 6) dla zabudowy usługowej na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną roślinność i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² 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;
- 7) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym lub usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,32.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się realizację zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 2) 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.;
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 4) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych;
- 5) teren w obrębie czynnych niezainwentaryzowanych układów drenażowych porolnych warunkujących istniejący poziom wód gruntowych.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO 03.3 MN-MW-U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY - REJON ULICY PRZEMIAN W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1925

1. Numer terenu: 03.3.

2. Powierzchnia terenu: 5,91 ha.

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

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczególne wykluczenia:

- 1) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu: domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań;
- 2) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 3) hurtownie powyżej 200 m² powierzchni użytkowej;
- 4) salony i myjnie samochodowe;
- 5) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;
- 6) nadziemne wielopoziomowe garaże;
- 7) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 8) więcej niż dwa garaże boksowe na jednej działce inwestycyjnej.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszo-jezdny w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 5,0 m, łączący wlot ciągu pieszo - jezdnego, o którym mowa w pkt 7 z ciągiem pieszym

w zalecanej lokalizacji, o którym mowa w pkt 3, w obszarze „e” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu; dopuszcza się przesunięcie ciągu w obu kierunkach o maksymalnie 10,0 m w odniesieniu do osi tego ciągu oznaczonego na rysunku planu;

- 3) ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, przebiegający w środkowej części terenu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2,5 m, łączący wlot ciągu pieszego, o którym mowa w pkt 6, z ciągiem pieszo-jezdnym, o którym mowa w pkt 2, w obszarze „e” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu;
- 4) ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, przebiegający w północno-zachodniej części terenu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2,5 m, łączący teren ulicy dojazdowej 11.2 KDD z terenem poza granicą planu;
- 5) wlot ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, w północno-wschodniej części terenu dopuszcza się przesunięcie wlotu o 5,0 m wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 13.1 KP w odniesieniu do osi tego wlotu oznaczonego na rysunku planu;
- 6) wlot ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, w południowej części terenu, dopuszcza się przesunięcie wlotu o 10,0 m wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 14.2 KP w odniesieniu do osi tego wlotu oznaczonego na rysunku planu;
- 7) wlot ciągu pieszo-jezdnego w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu od strony terenu 11.2 KDD, dopuszcza się przesunięcie wlotu o 5 m wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej z terenem 11.2 KDD w odniesieniu do osi tego wlotu oznaczonego na rysunku planu;
- 8) wymóg realizacji frontów usługowych z lokalami usługowymi w kondygnacji parteru na minimum 50% długości elewacji pomiędzy punktami 1-2 od strony terenu komunikacji pieszo-rowerowej 14.2 KP oraz 2-3 od strony terenu komunikacji pieszo-rowerowej 13.1 KP oznaczonymi na rysunku planu;
- 9) drogi wewnętrzne w tym m.in. parkingi i place manewrowe pomiędzy linią rozgraniczającą terenu 13.1 KP a elewacjami budynków oraz w odległości do 20 m od tej linii należy realizować w formie przestrzeni współdzielonej.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,
 - b) obowiązujące – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna – dowolna,
 - b) maksymalna w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu – 35%,
 - c) maksymalna w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b”, „c”, „d” i „e”, jak na rysunku planu – 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50 %, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 6;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna – 0,
 - b) maksymalna w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu – 0,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,5,
 - c) maksymalna w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b”, „c”, „d” i „e”, jak na rysunku planu – 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,7;
- 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: minimalna – dowolna, maksymalna – 12 m;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
- a) maksymalna długość elewacji frontowej pojedynczego budynku wolnostojącego, bliźniaczego (łącznie) – 20 m,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni całkowitej każdej kondygnacji nadziemnej pojedynczego budynku wolnostojącego, bliźniaczego (łącznie), w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami :
 - „a”, „b” i „e” – 150 m²,
 - „c” – 200 m²,
 - „d” – 250 m²,
 - c) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b”, „c” i „e” dopuszcza się połączenie maksymalnie dwóch, a w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „d” - trzech, budynków wolnostojących łącznikiem, dla którego ustala się maksymalną wielkość powierzchni całkowitej każdej kondygnacji nadziemnej łącznika: 50 m², minimalną długość elewacji frontowej łącznika: 4 m, minimalne cofnięcie elewacji frontowej łącznika od elewacji frontowej pojedynczego budynku wolnostojącego: 2 m, przeszklenie ścian łącznika na minimum 60% powierzchni elewacji,
 - d) minimalna odległość między budynkami wolnostojącymi lub zespołami połączonych budynków bliźniaczych – 8 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - e) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej - wolnostojące lub bliźniacze, dla zabudowy usługowej - wolnostojące;
- 8) kształt dachu:
- a) dla zabudowy w pierwszej linii zabudowy od strony ulicy Przemian (12.1 KDL): stromy, dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 40° do 50°, z układem kalenicowym względem ulicy Przemian,
 - b) dla pozostałej zabudowy: stromy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci,
 - c) wyklucza się dachy mansardowe oraz dachy w kształcie kopuł i kolebek, itp. dachy widoczne z poziomu terenu;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² /1 m² powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań;
- 10) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych oraz parkingów należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Przemian (12.1 KDL), od ulicy dojazdowej 11.2 KDD;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub 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) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej - wsi ulicówki Maćkowy wzdłuż ulicy Przemian; zasady ochrony:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12,
 - b) ochronie podlega zachowany czytelny układ urbanistyczny z elementami historycznej struktury przestrzennej,
 - c) dla nowej zabudowy w strefie ustala się:
 - elewacje tynkowane (o niskim nasyceniu barw), z cegły i/lub drewna,
 - pokrycie dachu z dachówki ceramicznej, matowej, w naturalnym kolorze spieku ceramicznego;
- 2) budynki mieszkalne o wartościach kulturowych - domy przy ulicy Przemian 5 i 11, jak na rysunku planu, ochronie podlega historyczna bryła budynku.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworząca płat strukturalny;
- 2) na parkingach, za wyjątkiem działek wydzielonych dla zabudowy jednorodzinnej, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
 - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
 - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 3) szpalery drzew do wprowadzenia wzdłuż ciągów pieszo-rowerowych (13.1 KP i 14.2 KP) oraz w północnej części terenu wzdłuż fragmentu ciągu pieszo-jezdnego w zalecanej lokalizacji i ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich; dopuszcza się przerwanie szpalery w celu prowadzenia infrastruktury technicznej;
- 4) poza drzewami, o których mowa w pkt 2 i 3, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; ustalenie to nie dotyczy działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 6) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 7) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

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

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 10, 11, 13;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym lub usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust.6 pkt 2 oraz ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 3 – 4:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 3;
- 3) zieleni: obowiązkowa, zgodnie z ust. 11.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,32;
- 2) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy zbiorczej – odcinek ulicy Starogardzkiej (poza granicami planu).

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się realizację zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 2) 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.;
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 4) teren w obrębie czynnych niezainwentaryzowanych układów drenażowych porolnych warunkujących istniejący poziom wód gruntowych.

§ 11. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH 04.1 MNW, 05.2 MNW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY - REJON ULICY PRZEMIAN W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1925

1. Numery terenów: 04.1, 05.2.

2. Powierzchnie terenów:

- 1) 04.1 MNW: 4,36 ha;
- 2) 05.2 MNW: 1,10 ha.

3. Przeznaczenie terenów: MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** nie ustala się.

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

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

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne od strony ulicy Feliksa Muzyka (10.1 KDD), od strony terenu komunikacji pieszo-rowerowej 13.1 KP oraz od strony terenu komunikacji pieszo-rowerowej 14.2 KP, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) w granicach płata strukturalnego OSTAB – 70%;
 - b) poza granicami płata strukturalnego OSTAB – 50%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 0,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,5;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 12 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna – dowolna, maksymalna – 12 m;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: stromy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Feliksa Muzyka (10.1 KDD);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się, w tym planowany kolektor deszczowy w korytarzu infrastruktury technicznej w zalecanej lokalizacji w terenie 04.1 MNW, jak na rysunku planu.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu 04.1 MNW, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 1.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część terenu 04.1 MNW objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworząca płat strukturalny;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) w terenie 04.1 MNW w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 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:

- 1) część terenu 04.1 MNW, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) część terenu 04.1 MNW oraz część terenu 05.2 MNW na południe od linii wewnętrznego podziału, jak na rysunku planu, położona jest w otoczeniu lotniska oraz powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania lotniska 49. Bazy Lotniczej w Pruszczu Gdańskim, a także w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczanych na dachach.

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,32;

- 2) część terenu 04.1 MNW potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy zbiorczej – odcinek ulicy Starogardzkiej (poza granicami planu).

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) 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.;
- 3) teren w obrębie czynnych niezainwentaryzowanych układów drenażowych porolnych warunkujących istniejący poziom wód gruntowych.

§ 12. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH 06.4 MN-MW-U, 07.5 MN-MW-U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY - REJON ULICY PRZEMIAN W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1925

1. Numery terenów: 06.4, 07.5.

2. Powierzchnie terenów:

- 1) 06.4 MN-MW-U: 0,40 ha;
- 2) 07.5 MN-MW-U: 1,81 ha.

3. Przeznaczenie terenów: MN-MW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub usług:

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczegółowe wykluczenia:

- 1) domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań;
- 2) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 3) hurtownie powyżej 200 m² powierzchni użytkowej;
- 4) salony i myjnie samochodowe;
- 5) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;
- 6) usługi autohandlu;
- 7) nadziemne wielopoziomowe garaże;
- 8) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 9) więcej niż dwa garaże boksowe na jednej działce inwestycyjnej.

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

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,
 - b) obowiązujące w terenie 07.5 MN-MW-U – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - dowolna, maksymalna – 35%;

- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją – 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 0,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,5;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 12 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna – dowolna, maksymalna – 12 m;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna wielkość powierzchni całkowitej każdej kondygnacji nadziemnej pojedynczego budynku wolnostojącego, bliźniaczego (łącznie) – 300 m²,
 - b) maksymalna długość elewacji frontowej pojedynczego budynku wolnostojącego, bliźniaczego (łącznie) – 15 m;
- 7) formy zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej - wolnostojące lub bliźniacze, dla zabudowy usługowej - wolnostojące;
- 8) kształt dachu:
 - a) dla zabudowy w pierwszej linii zabudowy od strony ulicy Przemian: stromy, dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 40° do 50°, z układem kalenicowym względem ulicy Przemian oraz z wykluczeniem dachu mansardowego oraz dachów w kształcie kopuł i kolebek, itp. dachów widocznych z poziomu terenu,
 - b) dla pozostałej zabudowy: stromy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci, z wykluczeniem dachu mansardowego oraz dachów w kształcie kopuł i kolebek, itp. dachów widocznych z poziomu terenu;
- 9) dla dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych oraz parkingów należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy ciągów pieszych i rowerowych, a także działek wydzielonych dla pojedynczych domów mieszkalnych wolnostojących do dwóch mieszkań oraz dla pojedynczych segmentów w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) dla 06.4 MN-MW-U: od ulicy Feliksa Muzyka (10.1 KDD), od ulicy Przemian (poza granicami planu), od ulicy Niepołomickiej (poza granicami planu),
 - b) dla 07.5 MN-MW-U: od ulicy Feliksa Muzyka (10.1 KDD), od ulicy Przemian (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) część terenu 06.4 MN-MW-U oraz teren 07.5 MN-MW-U objęte strefą ochrony konserwatorskiej - wsi ulicówki Maćkowy wzdłuż ulicy Przemian; zasady ochrony:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12,
 - b) ochronie podlega zachowany czytelny układ urbanistyczny z elementami historycznej struktury przestrzennej,
 - c) dla nowej zabudowy w strefie ustala się:
 - elewacje tynkowane (o niskim nasyceniu barw), z cegły i/lub drewna,
 - pokrycie dachu z dachówki ceramicznej, matowej, w naturalnym kolorze spieku ceramicznego;
- 2) w terenie 07.5 MN-MW-U budynki mieszkalne o wartościach kulturowych - domy przy ulicy Przemian 23 i 29 oraz budynki gospodarcze przy ulicy Przemian 25 i 25A, jak na rysunku planu; ochronie podlega:
 - a) historyczna bryła budynku,
 - b) w budynku przy ulicy Przemian 23 oraz w budynkach gospodarczych przy ulicy Przemian 25 i 25A ochronie podlega historyczna kompozycja elewacji, w tym gabaryty i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych,
 - c) w budynku przy ulicy Przemian 23 oraz w budynkach gospodarczych przy ulicy Przemian 25 i 25A historyczna forma, materiał i kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej,
 - d) w budynku przy ulicy Przemian 23 oraz w budynkach gospodarczych przy ulicy Przemian 25 i 25A materiał elewacyjny.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) tereny objęte Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzące płat strukturalny;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 3) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 4) dla zabudowy usługowej na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
 - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
 - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych

elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym lub usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,32.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się realizację zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 2) 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.;
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 4) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych;
- 5) teren w obrębie czynnych niezainwentaryzowanych układów drenażowych porolnych warunkujących istniejący poziom wód gruntowych.

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO 08.1 L MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY - REJON ULICY PRZEMIAN W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1925

1. Numer terenu: 08.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,77 ha.

3. Przeznaczenie terenu: L - teren lasu:

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** nie ustala się.

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

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11.

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Niepołomickiej (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania: samochodów osobowych i rowerów: nie dotyczy;
- 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;

- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: nie dotyczy;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej – wsi ulicówki Maćkowy wzdłuż ulicy Przemian; zasady ochrony:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11;
- 2) zachowane relikty parku – ochronie podlega starodrzew.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 2) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzący płat strukturalny.

12. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: odcinek rowu w zachodniej części terenu - zaleca się zachowanie otwartego koryta.

§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO 09.1 I MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY - REJON ULICY PRZEMIAN W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1925

1. Numer terenu: 09.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,05 ha.

3. Przeznaczenie terenu: I - teren infrastruktury technicznej:

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** nie ustala się.

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

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11;

2) wloty ciągu pieszego, zlokalizowane w północno-zachodniej oraz południowo-wschodniej części terenu, jak na rysunku planu.

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Przemian (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej - wsi ulicówki Maćkowy wzdłuż ulicy Przemian; ochronie podlega zachowany czytelny układ urbanistyczny z elementami historycznej struktury przestrzennej.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzący płat strukturalny, z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 2) wszystkie powierzchnie poza niezbędnymi dla infrastruktury technicznej i ruchu przeznaczyć pod zieleń.

12. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: należy zapewnić dojazd do działki nr 243 obręb 94 (teren 02.2 MN-MW-U) oraz nr 244 obręb 94 (teren 01.1 MN-MW-U).

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

§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO 10.1 KDD MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY - REJON ULICY PRZEMIAN W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1925

1. Numer terenu: 10.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,80 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDD - teren ulicy dojazdowej - ulica Feliksa Muzyka.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12,0 m do 19,5 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: plac do zawracania, chodnik, z zastrzeżeniem ust. 14.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Przemian (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Niepołomicką (poza granicami planu).

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej - wsi ulicówki Maćkowy wzdłuż ulicy Przemian; ochronie podlega zachowany czytelny układ urbanistyczny z elementami historycznej struktury przestrzennej;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zasady ochrony zgodnie z ust. 13 pkt 1.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworząca płat strukturalny; wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń;
- 2) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

8. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 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: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 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:

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) część terenu na południe od linii wewnętrznego podziału, jak na rysunku planu, położona jest w otoczeniu lotniska oraz powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania lotniska 49. Bazy Lotniczej w Pruszczu Gdańskim, a także w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych –

zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczanych na dachach.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się realizację przekroju ulicy w formie przestrzeni współdzielonej.

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

§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO 11.2 KDD MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY - REJON ULICY PRZEMIAN W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1925

1. Numer terenu: 11.2.

2. Powierzchnia terenu: 0,09 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDD - teren ulicy dojazdowej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12,0 m do 22,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: plac do zawracania, chodnik, z zastrzeżeniem ust. 14.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Przemian (12.1 KDL).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej - wsi ulicówki Maćkowy wzdłuż ulicy Przemian; ochronie podlega zachowany czytelny układ urbanistyczny z elementami historycznej struktury przestrzennej.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworząca płat strukturalny; wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń;
- 2) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

8. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 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: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 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: nie dotyczy.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się realizację przekroju ulicy w formie przestrzeni współdzielonej.

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

§ 17. KARTA TERENU OZNACZONEGO 12.1 KDL MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY - REJON ULICY PRZEMIAN W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1925

1. Numer terenu: 12.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,42 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDL - teren ulicy lokalnej - odcinek ulicy Przemian.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 11,5 m do 16,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, z zastrzeżeniem ust. 14.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Starogardzką (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Niepołomicką (poza granicami planu).

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

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej - wsi ulicówki Maćkowy wzdłuż ulicy Przemian; zasady ochrony:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11,
 - b) ochronie podlega zachowany czytelny układ urbanistyczny z elementami historycznej struktury przestrzennej,
 - c) ochronie podlega historyczny przebieg ulicy Przemian wraz ze szpalerem drzew - szpaler do odtworzenia, zgodnie z ust. 7 pkt 1.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) szpalery drzew do wprowadzenia, wzdłuż południowej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich; należy uwzględnić dojazdy i prowadzenie elementów infrastruktury technicznej do terenów przyległych;
- 2) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu, wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej, długotrwałej vegetacji w warunkach miejskich;
- 3) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;
- 4) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworząca płat strukturalny; wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń.

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: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: obowiązkowa, zgodnie z 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: nie dotyczy.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się realizację przekroju ulicy w formie przestrzeni współdzielonej.

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

§ 18. KARTA TERENU OZNACZONEGO 13.1 KP MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY - REJON ULICY PRZEMIAN W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1925

1. Numer terenu: 13.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,54 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KP - teren komunikacji pieszo-rowerowej:

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** nie ustala się.

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

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

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

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Starogardzkiej (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) samochodów osobowych: wyklucza się;
 - b) rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej - wsi ulicówki Maćkowy wzdłuż ulicy Przemian; ochronie podlega zachowany czytelny układ urbanistyczny z elementami historycznej struktury przestrzennej;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 1.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) szpaler drzew do wprowadzenia, wzdłuż północno-zachodniej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich; należy uwzględnić dojazdy i prowadzenie elementów infrastruktury technicznej do terenów przyległych;
- 2) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;
- 3) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworząca płat strukturalny; wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 13;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;
- 3) zieleń: dopuszcza się.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) część terenu na południe od linii wewnętrznego podziału, jak na rysunku planu, położona jest w otoczeniu lotniska oraz powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania lotniska 49. Bazy Lotniczej w Pruszczu Gdańskim, a także w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczanych na dachach.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenu z terenem ulicy Starogardzkiej (poza granicami planu).

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

§ 19. KARTA TERENU OZNACZONEGO 14.2 KP MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY - REJON ULICY PRZEMIAN W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1925

1. Numer terenu: 14.2.

2. Powierzchnia terenu: 0,12 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KP - teren komunikacji pieszo-rowerowej:

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

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

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

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

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

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Starogardzkiej (poza granicami planu) poprzez teren 13.1 KP;

2) miejsca do parkowania:

a) samochodów osobowych: wyklucza się,

b) rowerów: dopuszcza się;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

2) szpaler do wprowadzenia, wzdłuż południowo-zachodniej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich długotrwałą, naturalną wegetację w warunkach miejskich; dopuszcza się przerwanie szpalera w celu prowadzenia infrastruktury technicznej.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 13;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;
- 3) zieleni: dopuszcza się.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

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

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

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

- 1) część graficzna - rysunek planu Maćkowy - rejon ulicy Przemian 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).

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

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Maćkowy IV w mieście Gdańsku, uchwała nr XXXIII/911/09 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 lutego 2009 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 74, z dnia 4 czerwca 2009 r., poz. 1509);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Maćkowy rejon ulicy Starogardzkiej w mieście Gdańsku, uchwała nr XIX/568/04 Rady Miasta Gdańska z dnia 22 stycznia 2004 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 23, z dnia 27 lutego 2004 r., poz. 500).

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

Przewodnicząca Rady Miasta Gdańska

Agnieszka Owczarczak

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćkowy – rejon ulicy Przemian w mieście Gdańsku był wyłożony po raz pierwszy do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 06.05.2024 r. do 04.06.2024 r. W dniu 20.05.2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W ustawowym terminie tj. do dnia 18.06.2024 r. do projektu planu wniesiono w 11 pismach 11 uwag:

1. 2 osoby fizyczne, email z dnia 08.05.2024 r. (L.P. 1403/052024), email z dnia 14.05.2024 r (L.P. 1483/052024), pismo z dnia 14.05.2024 r. (L.P. 1530/052024)

Sprzeciw wobec wprowadzenia ciągu pieszego wzdłuż boku działek 42/36, 254 oraz 255 obręb 0094 w terenie 04.1 MNW. Projektowany ciąg pieszy uniemożliwia plan realizacji domu jednorodzinnego na działce zgodnie z obowiązującymi normami budowlanymi, wpłynie na zwiększenie hałasu i zakłóci spokój i prywatność mieszkańców oraz wpłynie negatywnie na wartość nieruchomości. Planowany ciąg pieszy nie wpłynie znacząco na skrócenie drogi do przystanku autobusowego przy ulicy Starogardzkiej oraz do sklepu LIDL – obecna trasa istniejącą ulicą Feliksa Muzyka i Niepołomicką jest tylko 50 m dłuższa niż nowym ciągiem. Ponadto planowany ciąg koliduje z istniejącymi skrzynkami- rozdzielnicami elektrycznymi. Kwestionowany ciąg pieszy narusza władztwo planistyczne gminy, przeznaczając nieruchomość na cele publiczne, co ogranicza możliwości jej zabudowy i obniża wartość.

Składający zwracają uwagę na konieczność utwardzenia i oświetlenia ul. Feliksa Muzyka.

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

Uzasadnienie:

Ponowne analizy wykazały, że z uwagi na przeniesienie lokalizacji przystanków autobusowych przy ulicy Starogardzkiej, odległość dojazdu do przystanku od ulicy Feliksa Muzyka nie zmieni się znacząco przez wprowadzenie omawianego ciągu pieszego. Dogodne dojeżdżenie do przystanków i usługi znajdujących się w rejonie ulicy Starogardzkiej zapewnia ulica dojazdowa Feliksa Muzyka 10.1 KDD oraz ulica Niepołomicka (poza granicami planu), zatem ciąg pieszy w terenie 04.1 MNW zostanie usunięty.

W piśmie oprócz ww. uwagi zawarte zostały wnioski i postulaty nie dotyczące zakresu projektu 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, pismo z dnia 29.05.2024 r. (L.P. 1969/052024)

Sprzeciw wobec wskazania budynku mieszkalnego przy ul. Przemian 5 jako obiekt o wartościach kulturowych i objęcia go ochroną konserwatorską. Budynek jest w złym stanie technicznym, a właściciel chciałby go wyremontować.

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

Uzasadnienie:

Ponowne analizy przestrzenne, w tym ocena wartości historycznych budynku wykazały, że możliwe jest wprowadzenie zmian w zakresie wymaganej ochrony konserwatorskiej budynku zlokalizowanego przy ulicy Przemian 5 objętego granicami terenu 03.3 MN-MW-U wyznaczonego w projekcie planu. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 1913 nie nakłada obowiązku ochrony konserwatorskiej ww. obiektu. Budynek ten cechuje się średnim stanem technicznym i wymaga modernizacji (co podkreślił składający uwagę). Część stolarki okiennej została w nim wymieniona, zróżnicowane pokrycie elewacji uzasadnia rezygnację z ochrony konserwatorskiej budynku. Ponadto, budynek ten nie jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

Ochrona wartości kulturowych budynku i uzgodnienia miejscowych planów w tym zakresie jest w kompetencji Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W związku z tym na rysunku projektu planu oraz w części tekstowej zostały wprowadzone zmiany w tym zakresie i w takiej formie projekt planu zostanie przedstawiony w ramach procedury planistycznej do ponownego uzgodnienia Pomorskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków. Należy podkreślić, że dostosowanie ustaleń projektu planu m.in. do wymogów PWKZ oraz uzgodnienie przez ten organ, zgodnie z procedurą, jest warunkiem koniecznym do przedłożenia planu do uchwalenia na Sesji Rady Miasta Gdańska.

3. Osoba fizyczna, email z dnia 11.06.2024 r. (L.P. 2915/062024), email z dnia 18.06.2024 r. (L.P. 4633/062024)

3.1. Sprzeciw wobec wprowadzenia ciągu pieszego w terenie 03.3 MN-MW-U przez działki 53/9, 53/10 obręb 0094. Działki te są przeznaczone jako działki budowlane lub powiększenie działki 53/13.

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

Uzasadnienie:

Uwaga zostanie uwzględniona w zakresie rezygnacji ze wskazywania przebiegu ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji o kierunku wschód-zachód poprzez działki 53/9 i 53/10 obręb 0094. Ustalone w projekcie planu ciągu piesze, o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym ze szpalerami drzew, w granicach terenów inwestycyjnych (m.in. w terenie 03.3 MN-MW-U) mają na celu zapewnienie dogodnej dostępności pieszej oraz swobody przemieszczania się użytkowników po tak dużym obszarze.

Ponowne analizy wykazały możliwość rezygnacji ze wskazanego ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji, prowadzącego od ciągu pieszo-jezdnego do ciągu pieszo-rowerowego 13.1 KP wzdłuż ulicy Starogardzkiej. Wskazany zostanie wlot ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji od strony ulicy Starogardzkiej i zapis w części tekstowej projektu planu o konieczności połączenia ww. wlotu z ciągiem pieszo-jezdnym w zalecanej lokalizacji w terenie 03.3 MN-MW-U. Intencją tej zmiany jest umożliwienie swobodnego trasowania tego przejścia przez teren mieszkaniowo-usługowy.

Możliwość dodatkowych ciągów pieszych i rowerowych ustalonych na tak dużym terenie jest wskazana i uzasadniona. Ww. połączenie o kierunku wschód-zachód stanowić będzie ważne powiązanie piesze pomiędzy zachodnią częścią obszaru planu, gdzie w obowiązującym planie miejscowym nr 1913 wyznaczono teren zieleni urządzonej, a osiedlami mieszkaniowymi, usługami i przystankami autobusowymi w rejonie ulicy Starogardzkiej.

3.2. Wniosek o ponowną weryfikację czy obiekt gospodarczy przy ulicy Przemian 5a, dz. nr 53/14 obręb 0094 powinien być wskazany jako obiekt o wartościach kulturowych. Wniosek jest uzasadniony złym stanem technicznym obiektu - wygięty, częściowo zawalony dach) zastąpiony innym. W obiekcie przechowywany jest opał na zimę, a obiekt miała zostać rozebrany w związku z realizacją przyłącza gazu przez PGNiG, jednak jest ona przesunięta o rok, do 2025.

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

Uzasadnienie:

Ponowne analizy przestrzenne, w tym ocena wartości historycznych budynku wykazały, że możliwe jest wprowadzenie zmian w zakresie wymaganej ochrony konserwatorskiej budynku gospodarczego zlokalizowanego przy ulicy Przemian 5a, na działce nr 53/14 obręb 0094 objętego granicami terenu 03.3 MN-MW-U. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 1913 nie nakłada obowiązku ochrony konserwatorskiej ww. obiektu. Budynek ten nie jest również wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Jego ochrona planistyczna w ramach projektu planu została wprowadzona na wniosek Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (postanowienie PWKZ nr ZN.5150.305.2023.MM z dnia 20.10.2023 r.). Budynek ten cechuje się złym stanem technicznym – zawaleniu uległa część dachu, zniszczona została konstrukcja ścian (co podkreślił składający uwagę). Brak spójnej historycznej kompozycji budynku, w tym jego przeróbki (przybudówki), niejednorodne pokrycie dachu oraz zły stan techniczny, uzasadnia rezygnację z ochrony konserwatorskiej ww. budynku.

Ochrona wartości kulturowych budynku i uzgodnienia miejscowych planów w tym zakresie jest w kompetencji Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W związku z tym na rysunku projektu planu oraz w części tekstowej zostaną wprowadzone zmiany w tym zakresie i w takiej formie projekt planu zostanie przedstawiony w ramach procedury planistycznej do ponownego uzgodnienia

Pomorskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków. Należy podkreślić, że dostosowanie ustaleń projektu planu m.in. do wymogów PKWZ oraz uzgodnienie przez ten organ, zgodnie z procedurą, jest warunkiem koniecznym do przedłożenia planu do uchwalenia na Sesji Rady Miasta Gdańska.

4. 2 osoby fizyczne, email z dnia 18.06.2024 r. (L.P. 4638/062024), email z dnia 18.06.2024 r. (L.P. 5247/062024)

4.1. Sprzeciw wobec powstania kolejnego osiedla z wyjazdem wyłącznie od ul. Przemian, co znacznie zwiększy ruch samochodowy i dalsze niszczenie drogi ciężkim sprzętem budowlanym. Wniosek o przekształcenie ulicy Przemian w drogę jednokierunkową, jej remont ze względu na zły stan techniczny (błoto i dziury) oraz realizację chodnika. Szerokość drogi nie pozwala na wyminięcie się dwóch samochodów oraz ruch pieszy (utrudnione dojście do przystanków autobusowych). Załączone zdjęcia pokazują jak duży jest ruch na tej ulicy, a dwa samochody nie są w stanie się minąć.

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

Uzasadnienie:

Istniejące zagospodarowanie ulicy Przemian nie jest zagospodarowaniem docelowym. W karcie terenu ulicy Przemian (12.1 KDL) ustalono przekrój jedna jezdni, dwa pasy ruchu, a w ramach wyposażenia minimalnego ustalono konieczność realizacji minimum jednego chodnika. W projekcie planu dopuszczono również realizację przekroju w formie przestrzeni współdzielonej. Decyzja o wyborze konkretnego rozwiązania zostanie podjęta na etapie sporządzania projektu budowlanego. Ustalenie harmonogramu realizacji inwestycji w mieście jest poza zakresem ustaleń planów miejscowych.

Wprowadzanie rozwiązań związanych z uspokojeniem oraz organizacją ruchu (w tym ustalenie ruchu jednokierunkowego) jest kwestią, która leży w gestii zarządcy drogi, którym jest Gdański Zarząd Dróg i Zieleni. Wprowadzenie tego typu rozwiązań jest możliwe w oparciu o zapisy projektu planu.

Na etapie sporządzania projektu planu przeanalizowano możliwość obsługi terenu 03.3 MN-MW-U również od ulicy Starogardzkiej. Ulica Starogardzka jest drogą klasy zbiorczej, na której należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, a dostępność do terenów przyległych powinno się zapewniać z ulic niższych klas. Północno-wschodnia część terenu 03.3 MN-MW-U przylega do ulicy Starogardzkiej w rejonie skrzyżowania o przesuniętych wlotach z ulicami Bartniczą i Przemian. Docelowo na południe od wlotu ulicy Bartniczej będzie znajdowało się przejście dla pieszych, w rejonie którego wyklucza się możliwość obsługi drogowej terenów przyległych. Zjazdy obsługujące tereny przyległe nie mogą znajdować się w obszarze oddziaływania skrzyżowania. Południowo-wschodnia część terenu 03.3 MN-MW-U przylega do pasa drogowego ulicy Starogardzkiej, gdzie droga przebiega na łuku - nie jest możliwe zapewnienie odpowiednich warunków widoczności dla pojazdów włączających się do ruchu.

Należy wspomnieć, że teren 03.3 MN-MW-U jest obecnie objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Maćkowy IV w mieście Gdańsku, w którym dostępność drogowa dla tego obszaru została ustalona wyłącznie od ulicy Przemian właśnie ze względu na wyżej wymienione okoliczności dotyczące bezpieczeństwa ruchu drogowego. W sporządzanym projekcie planu powielono ustalenia planu obowiązującego w zakresie obsługi drogowej.

4.2. Sprzeciw wobec utworzenia wokół ulicy Przemian strefy ochrony konserwatorskiej starej wsi Maćkowy oraz ograniczeniu możliwości remontu i odświeżenia domów ze względu na objęcie niektórych budynków ochroną konserwatorską.

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

Uzasadnienie:

Obszar wokół ulicy Przemian w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego z 2018 r. został wskazany do objęcia ochroną ze względu na stan zachowania elementów historycznej struktury przestrzennej dawnej wsi Maćkowy. Projekt planu nie może być sprzeczny ze SUiKZP, dlatego też wokół ulicy Przemian wprowadzono strefę ochrony konserwatorskiej - wsi ulicówki Maćkowy obejmującej tereny 01.1 MN-MW-U, 02.2 MN-MW-U, część terenu 03.3 MN-MW-U, część terenu 06.4 MN-MW-U, 07.5 MN-MW-U, 08.1 L, 12.1 KDL oraz część terenu 13.1 KP. Ochroną objęto czytelny układ urbanistyczny wsi – wieś ulicówka z elementami historycznej struktury przestrzennej, w tym przebieg ulicy Przemian oraz szpaler drzew. Ponadto dla nowej zabudowy w granicach strefy

ustalono elewacje tynkowane o niskim nasyceniu barw, z cegły i/lub drewna oraz pokrycie dachu z dachówki ceramicznej matowej, w naturalnym kolorze spieku ceramicznego.

W związku z uwzględnieniem uwag w zakresie zdjęcia ochrony konserwatorskiej dla niektórych budynków, o których mowa w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwag 2, 3.2, 5, ochrona zostanie w znacznym stopniu ograniczona tylko do niezbędnych elementów stanowiących czytelny układ historycznej wsi. Projekt planu po wprowadzeniu zmian w zakresie ochrony konserwatorskiej zostanie ponownie przedłożony do uzgodnień PWKZ.

Należy podkreślić, że ewentualne ustalenie ochrony wartości kulturowych obiektu nie wyklucza remontów i odświeżenia budynków.

4.3. Składający uwagę kwestionują parametry ustalone w projekcie planu w terenie 06.4 MN-MW-U. Ich zdaniem „35% powierzchni biologicznej zabudowy działki” może uniemożliwić postawienie kontenera usługowego na ich działce.

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

Uzasadnienie:

Maksymalną powierzchnię zabudowy określono na podstawie analizy sąsiedztwa pod kątem parametrów urbanistycznych ujętych w obowiązujących planach miejscowych. Analiza wykazała, że na sąsiednich działkach maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi od 30 do 35%. Ustalona w projekcie planu powierzchnia zabudowy na poziomie 35% powiela zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1913 dla terenu 026-M/U31. Ustalenie wyższej powierzchni zabudowy niż 35% zaburzyłoby charakter zabudowy tego obszaru i nie wpisywałoby się w jego historyczne uwarunkowania.

Po ponownych analizach uznano, że w granicach terenów 06.4 i 07.5, w obrębie płyta strukturalnego OSTAB, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zostanie określony na poziomie 50%. Pozostałe parametry zabudowy, w tym powierzchnia zabudowy pozostaną bez zmian.

5. Osoba fizyczna, email z dnia 18.06.2024 r. (L.P. 4726/062024)

Wniosek o zdjęcie ochrony konserwatorskiej z budynku zlokalizowanego przy ulicy Przemian 29 ze względu na stopień zniszczenia budynku.

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

Uzasadnienie:

Ponowne analizy przestrzenne, w tym ocena wartości historycznych budynku wykazały, że możliwe jest wprowadzenie zmian w zakresie wymaganej ochrony konserwatorskiej budynku gospodarczego zlokalizowanego przy ulicy Przemian 29, objętego granicami terenu 07.5 MN-MW-U. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 1913 nie nakłada obowiązku ochrony konserwatorskiej ww. obiektu. Budynek ten nie jest również wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Jego ochrona planistyczna w ramach projektu planu została wprowadzona na wniosek Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (postanowienie PWKZ nr ZN.5150.305.2023.MM z dnia 20.10.2023 r.). Budynek ten cechuje się złym stanem technicznym (co podkreślił składający uwagę). Brak spójnej historycznej kompozycji budynku, w tym jego przeróbki (przybudówki) oraz zły stan techniczny, uzasadnia rezygnację z ochrony konserwatorskiej ww. budynku.

Ochrona wartości kulturowych budynku i uzgodnienia miejscowych planów w tym zakresie jest w kompetencji Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W związku z tym na rysunku projektu planu oraz w części tekstowej zostaną wprowadzone zmiany w tym zakresie i w takiej formie projekt planu zostanie przedstawiony w ramach procedury planistycznej do ponownego uzgodnienia Pomorskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków. Należy podkreślić, że dostosowanie ustaleń projektu planu m.in. do wymogów PWKZ oraz uzgodnienie przez ten organ, zgodnie z procedurą, jest warunkiem koniecznym do przedłożenia planu do uchwalenia na Sesji Rady Miasta Gdańska.

6. Osoby fizyczna, email z dnia 18.06.2024 r. (L.P. 5052/062024)

6.1. Wniosek o ustalenie w terenie 06.4 MN-MW-U oraz 07.5 MN-MW-U minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50% jak w terenach 01.1 MN-MW-U, 02.2 MN-MW-U, 03.3 MN-MW-U

na obszarze OSTAB. Teren 06.4 obejmuje tylko 4 działki z zabudową jednorodziną i nie występuje tam problem odprowadzenia wód opadowych, w związku z czym ustalenie wysokiego poziomu powierzchni biologicznie czynnej nie ma racjonalnego uzasadnienia. Zmiana udziału powierzchni biologicznie czynnej z 80% do 70% przy jednoczesnym wyłączeniu z kalkulacji sumy powierzchni biologicznie czynnej ścieżek komunikacyjnych z materiałów wodoprzepuszczalnych i ekologicznych jest faktycznym zaostrożeniem wymagań i ograniczeniem możliwości rozbudowy.

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

Uzasadnienie:

Po ponownych analizach uznano, że w granicach terenów 06.4 i 07.5, w obrębie płata strukturalnego OSTAB, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zostanie określony na poziomie 50%, podobnie jak na sąsiednich działkach objętych OSTAB. Pozostałe parametry zabudowy, w tym powierzchnia zabudowy pozostaną bez zmian.

Należy dodać, że realizowanie ciągów pieszych i rowerowych z nawierzchni proekologicznych, służy jak najbardziej wzmocnieniu struktury przyrodniczej danego obszaru i może stanowić dodatkowy element powierzchni biologicznie czynnej, wpisując się w ideę zwiększania terenów zieleni w mieście. Również miejsca postojowe dla samochodów mogą być wykonane z ekokraty lub innych elementów proekologicznych. Należy jednak podkreślić, że ww. elementy zagospodarowania terenu, z racji swojego przeznaczenia, nie powinny stanowić powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ jest to sprzeczne z polityką miasta. Powyższe zapisy w planach miejscowych są wprowadzane od lat dla terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo - usługowych.

6.2. Wniosek o ustalenie dostępności drogowej dla obszaru 03.3 MN-MW-U wyłącznie od ulicy Starogardzkiej. Dopuszczenie dostępności dla tego obszaru wyłącznie od ulicy Przemian i nowa intensywna zabudowa wielorodzinna wraz z usługami będzie miała negatywne skutki dla bezpieczeństwa i komfortu mieszkańców oraz pogorszy warunki drogowe. Ulica Przemian ma pas jezdni o szerokości 3,5 m powodujący trudności w mijaniu się pojazdów. Ponadto po jezdni odbywa się także ruch pieszy i rowerowy – jest to jedyna droga do szkół i przedszkoli zlokalizowanych przy ul. Srebrnej. Ulica Starogardzka stanowi drogę wojewódzką, z łukiem wewnętrznym o łagodnym promieniu, zatem istnieją rozwiązania umożliwiające realizację takiego zjazdu z terenu 03.3, jak na przykład ronda, separatory ruchu czy pasy rozbiegowe na sąsiedniej drodze wojewódzkiej nr 221, ulica Małomiejska/Swiętokrzyska.

Ponadto ulica Przemian stanowi atrakcyjny skrót do ulicy Starogardzkiej z nowych osiedli mieszkaniowych Gdańska Południe. Zasadnym jest wprowadzenie rozwiązań i regulacji prawnych ograniczających i uspokajających ruch lub wprowadzenie ruchu jednokierunkowego na ulicy Przemian. Wprowadzenie ruchu jednokierunkowego okazało się rozwiązaniem poprawiającym sytuację komunikacyjną w tym rejonie podczas budowy ronda u zbiegu ulic Starogardzka/Niepołomska/Czerska. Ponadto ulica Przemian została wskazana do remontu w Wieloletniej Prognozie Finansowej, jednak wciąż nic się nie dzieje.

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

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi 4.1.

Należy dodać, iż istniejący układ drogowy w sąsiedztwie sporządzanego planu nie odwzorowuje w pełni docelowego planowanego układu transportowego. Do realizacji pozostaje między innymi zagospodarowanie rezerwy drogowej ulicy tzw. Nowej Niepołomskiej, która ma zapewnić połączenie pomiędzy skrzyżowaniem ulic Starogardzkiej, Czerskiej i Niepołomskiej z projektowaną ulicą tzw. Nową Świętokrzyską. Realizacja ulicy będzie miała na celu przejęcie ruchu tranzytowego oraz przywrócenie lokalnego charakteru na sąsiednim układzie transportowym - między innymi na istniejącej ulicy Niepołomskiej oraz ulicy Przemian.

7. Osoby fizyczna, email z dnia 18.06.2024 r. (L.P. 5246/062024)

Kwestionuje powstanie nowego osiedla z dostępnością drogową od ul. Przemian. Spowoduje to większe korki i zniszczenie drogi przez ciężki sprzęt budowlany. Obecnie ulica Przemian jest teoretycznie dwupasmowa, ale asfalt ma szerokość 2 metrów, zaś drugi pas to miękkie pobocze, na którym rosną drzewa. Droga w takim stanie jest już od 40 lat. Miasto nie ma problemu z poprowadzeniem mediów do

nowych osiedli oraz wycinką drzew. Wniosek o wprowadzenie ruchu jednokierunkowego na ulicy Przemian, tak jak podczas budowy ronda u zbiegu ulic Starogardzka/Niepołomska/Czerska.

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

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi 4.1.

W piśmie oprócz ww. uwagi zawarte zostały wnioski i postulaty nie dotyczące jego zakresu oraz 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.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćkowy – rejon ulicy Przemian w mieście Gdańsku był wyłożony po raz drugi do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 14.10.2024 r. do 13.11.2024 r. W dniu 06.11.2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W ustawowym terminie tj. do dnia 27.11.2024 r. do projektu planu wniesiono w 8 pismach 22 uwagi (w tym 1 uwaga w trakcie dyskusji publicznej):

1. Osoba fizyczna, email z dnia 15.10.2024 r. (L.P. 8550/102024), email z dnia 15.10.2024 r. (L.P. 8594/102024), email z dnia 15.10.2024 r. (L.P. 8595/102024)

1.1. Wniosek o ponowną weryfikację czy obiekt gospodarczy przy ulicy Przemian 5a, dz. nr 53/14 obręb 0094 powinien być wskazany jako obiekt o wartościach kulturowych. Wniosek jest uzasadniony złym stanem technicznym obiektu - wygięty, częściowo zawalony dach, zastąpiony innym. W obiekcie przechowywany jest opał na zimę, a obiekt miał zostać rozebrany w związku z realizacją przyłącza gazu przez PGNiG, jednak jest ona przesunięta o rok, do 2025.

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

Uzasadnienie:

W projekcie planu budynek gospodarczy na działce nr 53/14 obręb 94 nie został wskazany jako obiekt o wartościach kulturowych.

1.2. Sprzeciw wobec wprowadzenia ciągu pieszego w terenie 03.3 MN-MW-U przez działki 53/9, 53/10 obręb 0094. Działki te są przeznaczone jako działki budowlane lub powiększenie działki 53/13.

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

Uzasadnienie:

W wyniku częściowego uwzględnienia uwagi po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zrezygnowano z ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji wskazanej na działkach 53/9, 53/10 obręb 0094. Wskazany został jedynie wlot ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji od strony ulicy Starogardzkiej i ustalono połączenie ww. wlotu z ciągiem pieszo-jezdnym w zalecanej lokalizacji w terenie 03.3 MN-MW-U. Intencją tej zmiany jest umożliwienie swobodnego trasowania tego przejścia przez teren mieszkaniowo-usługowy.

1.3. Wniosek o przyłączenie działek 53/9 i 53/10 obręb 94 do drogi publicznej.

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

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Tym samym w planie nie jest wymagane zapewnienie bezpośredniego dojazdu z drogi publicznej do każdej działki inwestycyjnej zlokalizowanej w granicach terenu. W związku z powyższym do niektórych działek dostępność drogowa jest zapewniona poprzez działki sąsiednie np. należące do tego samego właściciela. Zgodnie z projektem planu działki ewidencyjne 53/9, 53/10 obręb 0094 znajdują się w terenie 03.3 MN-MW-U, do którego określono

dostępność drogową od ulicy Przemian 12.1 KDL oraz od ulicy dojazdowej 11.2 KDD. Zgodnie z tym zapisem obsługa drogowa wyżej wymienionych działek została zapewniona – dojazd do nich jest możliwy od ulicy Przemian poprzez przyległe nieruchomości (działki 53/13, 53/14 obręb 0094). Projekt planu nie wyklucza też dojazdu do działek od ulicy dojazdowej 11.2 KDD poprzez ciąg pieszo-jezdny (ustalony w §10 ust. 6 pkt 2).

2. Osoba fizyczna, email z dnia 20.10.2024 r. (L.P. 8629/102024),

2.1. Wniosek o ustalenie dojścia pieszego od ulicy Feliksa Muzyka do przystanków przy ulicy Starogardzkiej przez działki nr 57/1 i 56/1.

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

Uzasadnienie:

Działki 57/1 i 56/1 obręb 0094 w projekcie planu przeznaczono pod teren komunikacji pieszo-rowerowej 13.1 KP, w ramach którego przewidziano rezerwę pod chodnik oraz drogę rowerową wzdłuż ulicy Starogardzkiej. Jednocześnie działki te nie łączą się z ulicą Feliksa Muzyka, a rząd działek położonych w terenie 04.1 MNW pomiędzy ulicami Feliksa Muzyka i Starogardzką należy do właścicieli prywatnych. Istniejąca ścieżka prowadząca od Feliksa Muzyka przebiega przez działkę prywatną przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, a ustalenie ciągu pieszego przebiegającego przez tę działkę lub wzdłuż niej znacząco zmniejszyłoby możliwości inwestycyjne tego terenu. W projekcie planu wyłożonym po raz pierwszy do publicznego wglądu ustalono ciąg pieszy łączący ulicę Feliksa Muzyka z terenem 13.1 KP, jednak ze względu na uwzględnienie uwag właścicieli działek, którzy wskazywali na powyższe ograniczenia zapis ten został wykreślony z ustaleń. Zatem wytyczenie ciągu pieszego łączącego wspomnianą ulicę z przejściem dla pieszych przez ulicę Starogardzką mogłoby skutkować roszczeniem właściciela o odszkodowanie od miasta na podstawie artykułu 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.2. Wniosek o usunięcie proponowanego przedłużenia ulicy Feliksa Muzyka do ulicy Przemian. Spowoduje to zwiększenie ruchu i zatracenie wewnętrznego charakteru ulicy.

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

Uzasadnienie:

Przedłużenie ulicy Feliksa Muzyka do ulicy Przemian pozwoli na realizację celu publicznego, jakim jest umożliwienie odprowadzenia wód opadowych z rejonu ulicy Przemian i odprowadzenie wody z części zlewni do zbiornika w terenie 029-D planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Maćkowy IV z 2009 roku (nr 1913). O połączenie ulic Feliksa Muzyka z ulicą Przemian wniosowała spółka Gdańskie Wody, która wskazywała na potrzebę zapewnienia infrastruktury technicznej, poprawiającej odwodnienie terenu objętego projektem planem. Obszar projektu planu znajduje się w zlewni potoku Maćkowy, gdzie istniejący obecnie układ odwodnieniowy jest niewydolny. W planowanym przedłużeniu ulicy Feliksa Muzyka możliwe będzie wykonanie kanału podziemnego odprowadzającego wody w kierunku zbiornika przy ulicy Przemian, a następnie poprzez teren 09.1 I do rowów będących dopływami potoku Maćkowy. Dopiero tak całościowo zaplanowany i wykonany system odprowadzenia wód opadowych będzie zapewniał prawidłowe odwodnienie rejonu ulicy Przemian i Niepołomickiej. Brak realizacji któregośkolwiek z odcinków przyszłego systemu odwodnieniowego, w tym fragmentu ulicy Feliksa Muzyka, może skutkować wystąpieniem lokalnych punktów gromadzenia się wody opadowej. W projekcie planu ulicę Feliksa Muzyka 10.1 KDD zaplanowano w klasie drogi dojazdowej, która przede wszystkim służy zapewnieniu dostępności drogowej oraz pieszej do przyległych nieruchomości. Realizacja jej przedłużenia do ulicy Przemian zapewni mieszkańcom ulicy Muzyka m.in. dogodną drogę dojścia do przystanków autobusowych oraz alternatywną możliwość wyjazdu w kierunku północnym. Realizacja takiego powiązania drogowego nie przyczyni się do zwiększenia ruchu.

W piśmie oprócz ww. uwag zawarte zostały wnioski i postulaty odnoszące się do terenów położonych poza granicami projektu planu oraz 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.

3. Osoby fizyczna, podczas dyskusji publicznej dnia 06.11.2024 r.

Wniosek o zwiększenie współczynnika spływu. Współczynnik spływu na poziomie 0,32 na osiedlu Zdrovo doprowadził do problemów z odprowadzeniem wód. Na terenach tych nie jest możliwe zapewnienie takiego gromadzenia wód, jakiego by ten współczynnik wymagał.

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

Uzasadnienie:

Polityka miasta w zakresie ochrony przeciwpowodziowej zawarta w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska" dąży do rozproszenia retencji miejskiej przede wszystkim na terenach, które są źródłem zwiększonych spływów wód w związku z zabudową i utwardzeniem powierzchni gruntu, zwłaszcza w przypadku zabudowy znacznych obszarów porolnych. Realizuje się to poprzez wymogi ograniczania ilości wód opadowych odprowadzanych do kanalizacji deszczowej, ustalenie obowiązkowych powierzchni "zieleni", realizację tzw. "małej retencji" w ramach powierzchni biologicznie czynnej, itp.

Nie można stwierdzić, że współczynnik spływu ustalony w planie obowiązującym mógł mieć przełożenie na problemy z odwodnieniem, jakie wystąpiły na osiedlu Zdrovo, gdyż plan miejscowy na podstawie którego wydano pozwolenie na budowę osiedla Zdrovo (Łostowice Południowe rejon ulic Niepołomickiej i Starogardzkiej w mieście Gdańsku, o numerze ewidencyjnym 1904 z 2002 roku) w ogóle nie ustalał współczynnika spływu. Problemy, jakie wystąpiły na osiedlu Zdrovo nie wynikały z regulacji zawartych w obowiązującym planie.

W granicach projektu planu dla każdego rodzaju terenu wyznaczono współczynniki spływu o wartości 0,32. Ograniczenie odpływu wód opadowych do wielkości współczynnika spływu 0,32 oznacza, iż z powierzchni terenu objętego takim zapisem dopuszcza się odprowadzenie w określonym czasie wód opadowych o natężeniu równym 32% całkowitej objętości opadu. Jeżeli zatem objętość opadu w czasie wynosi np. 10 litrów na sekundę, do układu odwadniającego mogą być odprowadzone 3,2 litra na sekundę. Sposób gospodarowania wodami opadowymi na terenie uzależniony jest od istniejących warunków gruntowo - wodnych i może polegać na zatrzymaniu wody na terenie poprzez wprowadzenie jej do gruntu lub retencjonowaniu nadmiaru i odprowadzeniu do odbiornika zgodnie z wyznaczonym limitem odpływu.

Obszar projektu planu znajduje się w zlewni potoku Maćkowy, gdzie istniejący obecnie układ odwodnieniowy jest niewydolny. Ustalone w projekcie planu ograniczenia wielkości odpływu wód opadowych są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska. Postulatem składającego uwagę było zwiększenie ilości wody opadowej przetrzymywanej na terenie, a zwiększenie wartości współczynnika spływu w granicach projektu planu miałyby skutek odwrotny.

Należy dodać, że w projekcie planu zapisano szereg rozwiązań zmierzających do takiego zagospodarowania wód opadowych, aby korzystnie wpływać na mikroklimat i inne warunki środowiskowe. Inwestor będzie zobowiązany do wykonania rozwiązań technicznych, które zapewnią (np. w ramach małej retencji) właściwy stan odprowadzania wód opadowych. Zastosowano też zapisy, które mają wpłynąć na efektywne wykorzystanie zieleni do zagospodarowania wód opadowych, np. zalecenie obniżenia terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenia niecek infiltracyjnych. Nakazano również, aby zieleń realizowana w pasie drogowym pełniła funkcję retencyjną. W granicach projektu planu wyznaczono teren infrastruktury 09.1 I, który umożliwi odprowadzenie wód opadowych z rejonu zbiornika przy ul. Przemian do rowów, będących dopływami potoku Maćkowy oraz połączono ulicę Feliksa Muzyka z ulicą Przemian, aby umożliwić odprowadzenia wód opadowych z tego rejonu. Wskazano także korytarz infrastruktury technicznej w terenie 04.1 MNW umożliwiający przeprowadzenie układu odwodnieniowego z rejonu ulicy Feliksa Muzyka do zbiornika Przemian.

4. Osoba fizyczna, email z dnia 12.11.2024 r. (L.P. 8842/112024)

Wniosek o ustalenie dla terenu 03.3 MN-MW-U maksymalnej powierzchni dla kondygnacji budynku 200 m² oraz minimalnej odległości między budynkami 10 m.

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

Uzasadnienie:

W trakcie prac koncepcyjnych nad projektem planu przeprowadzono kompleksowe analizy przestrzenne i kompozycyjne, w ramach których badano formy zabudowy istniejącej, jak i nowej, możliwej do realizacji

na terenach inwestycyjnych. Analizy wykazały, iż w rejonie ulicy Przemian znajdują się budynki o rzutach od 80 m² do ponad 300 m², a także jeden o rzucie ponad 700 m². Ustalenie stopniowania wielkości rzutu pojedynczego budynku w terenie 03.3 MN-MW-U od 150 m² wzdłuż ulicy Przemian w obszarach „a”, „b” i „e”, przez 200 m² w terenie „c” do 250 m² na fragmencie wzdłuż ulicy Starogardzkiej (obszar „d”) zapewni wkomponowanie nowej zabudowy w sąsiedztwo, zarówno po jednej, jak i po drugiej stronie ulicy Starogardzkiej. Wielkości rzutów pojedynczego budynku zostały także wypracowane podczas przeprowadzonych rozmów z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, tak aby nowa zabudowa w jak największym stopniu wpisała się w historyczne otoczenie dawnej wsi Maćkowy, dla której ustalono strefę ochrony konserwatorskiej. Należy zauważyć, iż w terenach 01.1, 02.2, 06.4 i 07.5 MN-MW-U dopuszczono większą maksymalną wielkość powierzchni całkowitej każdej kondygnacji nadziemnej pojedynczego budynku wolnostojącego lub bliźniaczego do 300 m², z uwagi na istniejące budynki o zbliżonym rzucie.

Minimalną odległość 8 m między budynkami wprowadzono w projekcie planu na podstawie analiz przestrzennych okolicy ulicy Przemian. Odległość tę ustalono dla budynków w zabudowie jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz usługowej, które mogą powstać w terenie 03.3 MN-MW-U. W granicach tego terenu znajdują się działki już zabudowane zabudową jednorodzinną oraz budynkami gospodarczymi i garażami. Wprowadzenie minimalnej odległości między budynkami większej niż 8 m uniemożliwiłoby ewentualne posadowienie kolejnych budynków na tych działkach, ograniczając w ten sposób możliwości inwestycyjne ich właścicieli.

Zachowanie minimalnej 8-metrowej odległości pomiędzy budynkami, przy jednoczesnym ograniczeniu długości elewacji i powierzchni rzutu pozwoli na powstanie dobrze nasłonecznionych i przewietrzanych przestrzeni oraz ekstensywnej zabudowy wpisującej się w otoczenie.

5. Osoby fizyczna, email z dnia 19.11.2024 r. (L.P. 8901/112024)

5.1. Sprzeciw wobec ustalenia terenu 09.1 I na działkach nr 243, 244 i 247. Wyznaczenie pasa infrastruktury przez środek działek stanowiących własność składającego uwagę i prowadzącego do jego działki jest wyrywkowe i bezzasadne. Znacząco ogranicza możliwości zagospodarowania działek i obniża wartość nieruchomości. Ponadto wyznaczona strefa infrastruktury technicznej spowoduje rozcięcie w strukturze zabudowy objętej strefą ochrony konserwatorskiej historycznej wsi ulicówki Maćkowy oraz przebiega bezpośrednio przy obiekcie uznanym za obiekt o wartościach kulturowych.

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

Uzasadnienie:

Obszar projektu planu znajduje się w zlewni potoku Maćkowy, gdzie istniejący obecnie układ odwodnieniowy jest niewydolny. W planowanym przedłużeniu ulicy Feliksa Muzyka możliwe będzie wykonanie kanału podziemnego odprowadzającego wody w kierunku zbiornika przy ulicy Przemian, a następnie poprzez teren 09.1 I do rowów będących dopływami potoku Maćkowy.

Określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu każdorazowo waży się interes publiczny i interesy prywatne. Wyznaczenie terenu infrastruktury technicznej 09.1 I stanowi dopełnienie układu odwodnieniowego, usankcjonowanego w istniejącym planie zagospodarowania przestrzennego Maćkowy IV z 2009 roku (nr 1913) i jest optymalnym korytarzem dostępowym pozwalającym na budowę odwodnienia dla całego rejonu ulicy Przemian. Obecnie okoliczne tereny pozbawione są kanalizacji deszczowej, a wody opadowe spływają powierzchniowo lub starym „porolniczym” systemem rowów i drenaży do stawu, który znajduje się w najniższym miejscu zlewni. Zabudowa mieszkaniowa znajduje się bardzo blisko najniższych miejsc zlewni, w związku z czym przepełnienie stawu grozi podtopieniami. Obecny odpływ jest ograniczony i znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowań, co wyklucza jego przebudowę. Z tego względu podjęto decyzję o zabezpieczeniu w projekcie planu korytarza dostępowego, wolnego od zabudowy, który pozwoli na realizację infrastruktury zapewniającej bezpieczeństwo wszystkim mieszkańcom omawianej zlewni. Jednocześnie korytarz ten został wyznaczony w miejscu wydzielonego przez składającego uwagę dojazdu wewnętrznego (z zapewnieniem dostępu do działek 243 i 244), co minimalizuje ograniczenia w zagospodarowaniu i pozwoli na racjonalne zainwestowanie nieruchomości składającego uwagę.

W omawianym korytarzu przewidziano infrastrukturę podziemną oraz ewentualne półprzepuszczalne umocnienie nawierzchni, pozwalające również na dostęp do Potoku Maćkowy I. Żaden z tych elementów

nie wpłynie wizualnie na otoczenie, więc nie zagraża on wartościom kulturowym dawnej wsi Maćkowy. Projekt planu spełnia wymagania Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i uzyskał jego uzgodnienie.

Zgodnie z art.36 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może zażądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

5.2. Sprzeciw wobec ustalenia budynku przy ulicy Przemian 24 jako obiektu o wartościach kulturowych. Obecnie budynek nie posiada walorów kulturowych wskazanych do ochrony – historycznej kompozycji elewacji, w tym gabarytów i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, historycznej formy, materiału i kolorystyki stolarki okiennej i drzwiowej oraz materiału elewacyjnego. Budynek posiada widoczne przekształcenia. Ochroną powinno się objąć czytelny układ urbanistyczny wsi Maćkowy, a nie wyłącznie wskazane budynki.

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

Uzasadnienie:

Po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu podjęto próbę weryfikacji ochrony konserwatorskiej ww. budynku zlokalizowanego przy ulicy Przemian 24. Zmodyfikowany projekt planu w tym zakresie – bez objęcia ochroną ww. budynku jako obiektu o wartościach kulturowych – po ponownym przesłaniu do uzgodnień – nie uzyskał akceptacji Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (odmowa uzgodnienia, postanowienie nr ZN.5150.305.4.2023.MM z dnia 2.09.2024 r.). Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków we wskazanym piśmie nakazał przywrócenie ochrony budynku zlokalizowanego przy ulicy Przemian 24: ochronie podlega bryła budynku. Wprowadzenie zmian w projekcie planu wg wyszczególnionych w postanowieniu PWKZ warunków jest niezbędne do uzyskania uzgodnienia planu i jego dalszego procedowania. W związku z tym budynek został oznaczony na rysunku projektu planu jako obiekt o wartościach kulturowych i opisany w §9 ust.10 pkt 2. Zgodnie z warunkami PWKZ w celu zapewnienia ochrony charakteru układu ruralistycznego dawnej wsi „Maczkau” oraz zachowania relikwów jej historycznego zagospodarowania w projekcie planu przywrócono ochronę bryły budynku przy ulicy Przemian 24 i ustalono obowiązujące linie zabudowy pokrywające się z elewacjami budynku. Należy dodać, że ustalenia dotyczące wykończenia i kolorystyki elewacji dotyczą wyłącznie nowych budynków i nie dotyczą rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych istniejącego budynku przy ul. Przemian 24.

5.3. Składający uwagę kwestionuje zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz wprowadzenie obligatoryjnej linii zabudowy wokół budynku przy ul. Przemian 24 i wnioskuje o przywrócenie zapisów z obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

Uzasadnienie:

Korektę nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz obowiązującą linię zabudowy wokół obiektów o wartościach kulturowych w projekcie planu wprowadzono w związku z wymogami Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (odmowa uzgodnienia, postanowienie nr ZN.5150.305.2023.MM z dnia 20.10.2023 r.), o czym mowa w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia o sposobie uwzględnienia uwagi 5.2. W związku z tym budynek został oznaczony na rysunku projektu planu jako obiekt o wartościach kulturowych, a wokół niego została wprowadzona obowiązująca linia zabudowy pokrywająca się z elewacjami budynku, co spowodowało również korektę nieprzekraczalnej linii zabudowy

5.4. Projekt planu nie rozwiązuje problemu braku obsługi komunikacyjnej części działek zlokalizowanych za potokiem Maćkowy. Wniosek o rozszerzenie zakresu opracowania planu o obszar potoku Maćkowy wraz z działkami przyległymi.

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

Uzasadnienie:

Na wskazanych działkach, zlokalizowanych za dopływem potoku Maćkowy obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Maćkowy IV z 2009 r. i przeznacza je pod teren odprowadzenia wód opadowych, melioracji, urządzeń ochrony przeciwpowodziowej, np.: zbiorniki retencyjne przeciwpowodziowe, wały i inne urządzenia przeciwpowodziowe, przepompownie melioracyjne, przepompownie deszczowe (teren 020-D) oraz pod teren zabudowy mieszkaniowej (teren 019-M23). Dostępność drogową do terenu 019-M23 ustalono w obowiązującym planie od ulicy Niepołomickiej oraz z ulic poza granicami planu, natomiast do terenu 020-D od ulicy Niepołomickiej oraz ulicy Pastelowej. Obsługa drogowa działek, które nie przylegają bezpośrednio do pasa drogowego może zostać ustanowiona z ulic określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, na zasadzie służebności przejazdu przez sąsiednie nieruchomości. Ze względu na rów będący dopływem potoku Maćkowy oraz tereny podmokłe wokół niego nie jest możliwe ustalenie dostępności drogowej dla działek znajdujących się pomiędzy potokiem a ulicą Przemian. Ponadto wskazany rów stanowi naturalną granicę obszarów, zatem uzasadnione jest poprowadzenie granicy projektu planu wzdłuż niej.

Należy dodać, że zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia każdego z planów miejscowych przeprowadzane są analizy urbanistyczne dotyczące m.in. zasadności przystąpienia do planu w określonych granicach. W tym wypadku granicami planu nr 1925 nie objęto ww. terenu z uwagi na to, iż przy obecnie obowiązującym planie możliwa jest tam realizacja celu publicznego w postaci terenów odwodnieniowych wzdłuż dopływów potoku Maćkowy, a także możliwa jest realizacja inwestycji na terenach prywatnych.

O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego dla danego obszaru zdecydowała Rada Miasta Gdańska, która podjęła uchwałę Nr LIII/1321/22 z dnia 25 sierpnia 2022 roku – określając tym samym granicę obszaru objętego planem. Zmiana granic planu wymagałaby podjęcia przez Radę Miasta Gdańska nowej uchwały o przystąpieniu do sporządzania projektu planu w innych granicach i jednocześnie wymagałaby powtórzenia od początku całej procedury planistycznej. Z uwagi na przeprowadzone przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu analizy zmiana granic nie jest zasadna.

6. Rada Dzielnicy Orunia Górna - Gdańsk Południe, pismo z dnia 27.11.2024 r. (L.P. 8975/112024)

6.1. Wniosek o ujednoczenie w §10 ust.7 pkt 6 lit. b powierzchni całkowitej każdej kondygnacji dla obszaru „c” i „d” w terenie 03.3 MN-MW-U do 200 m².

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

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwagi 4.

6.2. Wniosek o ujednoczenie możliwości połączenia budynków w obszarach „b” , „c” „d” i „e” do liczby dwóch, zamiast trzech w §10 ust.7 pkt 6 lit. c. Zdaniem Rady możliwa jest zabudowa o dłuższym boku 25 m, co przy połączeniu 3 budynków mogłoby przelożyć się na budowę obiektu budowlanego o długości 91 m. W ocenie Rady stanowi to zagrożenie przesłonięcia historycznej części wsi Maćkowy. Ulica Starogardzka stanowi „naturalną granicę architektoniczną” i całość zabudowy po jej północnej stronie powinna być spójna ze sobą w tym obszarze.

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

Uzasadnienie:

Ulice miejskie stanowią wnętrza krajobrazowe kształtowane zarówno przez sposób urządzenia samej ulicy jak i elementy wyznaczające jego granice – m. in ściany budynków. Docelowo ulica Starogardzka powinna być wyposażona zgodnie z Gdańskim Standardem Ulicy Miejskiej (1 jezdnia, 2 pasy ruchu, z dwustronnymi chodnikami oraz trasą rowerową, szpalery drzew) i nie powinna być odbierana jako „naturalna granica architektoniczna”. W terenie 03.3 MN-MW-U w obszarze „d”, wzdłuż ulicy Starogardzkiej może powstać zabudowa stanowiąca domknięcie wnętrza ulicy. Projekt planu szczegółowo określa wymiary każdego wolnostojącego budynku, określając maksymalną powierzchnię rzutu każdej kondygnacji nadziemnej, maksymalną długość elewacji frontowej (20 m) oraz szczegółowe wymiary łącznika, co zostało wypracowane w toku rozmów z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Wprowadzenie takich regulacji nie pozwala na realizację zabudowy o łącznej długości elewacji

90 m. Zrealizowany zgodnie z ustaleniami projektu planu zespół trzech połączonych budynków będzie miał elewację o podobnej długości co budynki zlokalizowane po drugiej stronie ulicy Starogardzkiej, jednak nie będzie tworzył wrażenia jednolitej ściany ze względu na jej rozrzeźbienie i podział na 3 budynki.

Jednocześnie u zbiegu ciągów pieszo-rowerowych: wyznaczonego wzdłuż ulicy Starogardzkiej (13.1 KP) oraz prowadzącego do terenów zieleni (14.2 KP) ustalono wymóg realizacji frontów usługowych z usługami w parterach, co przełoży się na zagospodarowanie fragmentu ulicy i jej sąsiedztwa. Dopuszczenie łączenia 3 wolnostojących budynków umożliwi realizację budynku w narożniku terenu, tworzącego fragment pierzei z lokalami usługowymi od strony ulicy Starogardzkiej oraz terenu komunikacji pieszo-rowerowej 14.2 KP. Utworzona w ten sposób powierzchnia użytkowa lokali usługowych jest odpowiednia dla kilku lokali tego typu, co zwiększy dostępność mieszkańców okolicy ulicy Przemian do usług podstawowych.

Projekt planu spełnia wymagania Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który w trakcie procesu uzgadniania określił szczegółowe warunki zagospodarowania całego terenu 03.3 MN-MW-U w kontekście ewentualnego wpływu na historyczną część wsi Maćkowy (postanowienie nr ZN.5150.305.2023.MM z dnia 20.10.2023 r.). W terenie 03.3 MN-MW-U zastosowano stopniowanie gabarytów zabudowy od ulicy Przemian w kierunku południowym i do ulicy Starogardzkiej. Zespoły trzech połączonych budynków mogą powstać wyłącznie w obszarze „d”, wyznaczonym wzdłuż ulicy Starogardzkiej i oddalonym od obszaru objętego strefą ochrony konserwatorskiej określonego wzdłuż ulicy Przemian.

6.3. Wniosek o wykreślenie z funkcji wyłączonych warsztatów i stacji obsługi pojazdów mechanicznych lub zmianę §9 ust.5, §10 ust.5, §12 ust.5 (istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem), aby umożliwić ich ewentualną rozbudowę lub przebudowę. Kierując się konstytucyjną zasadą wolności działalności gospodarczej nie można ograniczać mieszkańcom rozwoju prowadzonych przez nich działalności w wyniku zmiany planu miejscowego. Wprowadzenie takich zapisów jest równoznaczne ze stopniowym wygaszaniem istniejących warsztatów.

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

Uzasadnienie:

Projekt planu nie ogranicza wolności działalności gospodarczej – pozwala na prowadzenie istniejących warsztatów. Zgodnie z art. 35 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeśli plan miejscowy zmienia przeznaczenie terenu, teren ten może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z tym planem. Ponadto zgodnie ze wskazanym wyżej artykułem dopuszcza się przebudowę lub remont istniejących obiektów budowlanych oraz montaż urządzeń, niepowodujące zmiany sposobu ich użytkowania zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane. Daje to możliwość przeprowadzania przebudowy oraz remontów istniejących warsztatów i stacji obsługi pojazdów w obszarze planu nr 1925.

Istniejące warsztaty znajdują się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej, stanowiącej pozostałości dawnej wsi Maćkowy. Ewentualna ich rozbudowa negatywnie wpłynęłaby na historyczny krajobraz dawnej wsi, a także powodowałaby uciążliwości związane ze zwiększonym hałasem i zanieczyszczeniem środowiska, co ma wpływ na komfort życia mieszkańców tego rejonu.

6.4. Wniosek o wykreślenie zapisu §6 pkt.1 lit. b, c, f (regulacje w zakresie estetyki nie dotyczą wolnostojących budynków usługowych, budynków użyteczności publicznej, sztuki na elewacjach). Niezasadne wydaje się stosowanie sztuki na elewacjach budynków w sąsiedztwie zabudowy wsi Maćkowy. Ponadto budynki użyteczności publicznej i budynki usługowe powinny komponować się z historyczną zabudową wsi Maćkowy.

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

Uzasadnienie:

Przedmiotowe zapisy nie nakładają obowiązku stosowania elementów sztuki na elewacjach, lecz dają inwestorom i projektantom możliwość wprowadzenia takich rozwiązań. Jednocześnie sztuka na elewacjach nie musi oznaczać rozwiązań sprzecznych z charakterem zabudowy wiejskiej – może ona nawiązywać do lokalnej historii czy naturalnego otoczenia, w harmonijny sposób wpisując się w krajobraz dawnej wsi.

Od 2015 roku regulacje w zakresie kolorystyki elewacji i dachów oraz posadzek w przestrzeniach publicznych, określone w studium „Koncepcja Regulacji Estetyki Miasta” (KREM), wprowadzane są do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zasady stosowania tych zapisów są ustalone w dokumencie „KONCEPCJA REGULACJI ESTETYKI MIASTA Regulacje kolorystyki elewacji i dachów oraz ogrodzeń i posadzek w przestrzeniach publicznych, do stosowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego” (marzec 2015) i zostały udostępnione na stronie internetowej Biura Rozwoju Gdańska https://www.brg.gda.pl/attachments/article/58/regulacje_kolorystyki_elewacji_i_dachow_oraz_ogrodzen_i_posadzek_w_przestrzeniach_publicznych_do_stosowania_w_miejscowych_planach_zagospodarowania_przestrzennego.pdf

Zasady te określają katalog wyłączeń z regulacji w zakresie estetyki, w którym m. in. znalazły się wolnostojące budynki usługowe, budynki użyteczności publicznej i sztuka na elewacjach. Zapisy w §6 są zapisami standardowo stosowanymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w mieście Gdańsku, a w §6 pkt 1 wymienia się wszystkie elementy z powyższego katalogu, które mogłyby wystąpić w granicach planu. Wyjątek stanowią kompozycyjnie uzasadnione przypadki, gdzie możliwe jest odstępstwo od zapisów tego paragrafu.

Zaproponowane w KREM regulacje mają służyć poprawie estetyki głównie budynków mieszkalnych oraz sąsiadujących z nimi przestrzeni publicznych. Charakter i architektura budynków użyteczności publicznej czy wolnostojących obiektów usługowych, często wyróżniających się w miejskiej przestrzeni, może wymagać odstępstw od zasad kolorystyki elewacji i dachów określonych w §6 pkt 2 toteż zgodnie z zasadami KREM wyłącza się je z tych regulacji. Podobnie sztuka na elewacjach wymaga stosowania bogatszej gamy kolorystycznej niż dopuszcza to na elewacjach §6 pkt 2.

6.5. Wniosek o dodanie definicji „pierwszej linii zabudowy”.

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

Uzasadnienie:

W części tekstowej projektu planu w §2 ust. 2 i 3 wprowadzono definicję nieprzekraczalnej linii zabudowy (określającej obszar, w którym mogą powstać budynki) i obowiązującej (określającej dokładne usytuowanie nowej, jak i istniejącej zabudowy). W celu ochrony historycznego charakteru tego rejonu w projekcie planu wprowadzono zapisy o kalenicowym układzie dachów względem ulicy Przemian w pierwszej linii zabudowy od strony tej ulicy. Zapis ten wskazuje wprost, że budynki, które powstaną wzdłuż ulicy Przemian i utworzą pierwszą linię zabudowy od strony tejże ulicy (czyli położoną najbliżej ulicy Przemian) powinny spełniać wymagania dotyczące kształtowania dachów. Dotyczy to zatem zawsze pierwszego budynku na działce usytuowanego od strony ulicy. W związku z powyższym nie ma konieczności wprowadzania definicji pierwszej linii zabudowy.

6.6. Wniosek o wykreślenie z §17 ust. 11 pkt.4 możliwości realizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych w pasie drogowym ulicy Przemian z uwagi na dość wąski pas tej ulicy.

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

Uzasadnienie:

Zapis §17 ust. 11 pkt. 4 dotyczy wyłącznie tymczasowych obiektów, co oznacza, że ich realizacja ma charakter czasowy i nie wpływa w sposób trwały na układ przestrzenny ani zagospodarowanie terenu. Realizacja takich obiektów wymaga zgody odpowiednich jednostek miejskich, co gwarantuje, że ich lokalizacja i forma nie mogą kolidować z funkcjonowaniem pasa drogowego ulicy Przemian.

W projekcie planu dopuszczono lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych w terenie 12.1 KDL, ze względu na potrzebę, kilka razy w roku, ustawienia namiotów lub straganów podczas imprez organizowanych na nowo zagospodarowanym, w ramach Budżetu Obywatelskiego 2021, terenie na „Miejskie przestrzenie na Festyny Dzielnicy, imprezy osiedlowe i rekreację”. Wykluczenie tego typu obiektów z pasa drogowego ulicy Przemian znacząco zmniejszyłoby możliwości wykorzystania tej przestrzeni rekreacyjnej do organizacji wydarzeń dzielnicowych.

Ponadto w obecnie obowiązującym planie miejscowym Maćkowy IV z 2009 r (nr planu 1913), ulica Przemian objęta jest kartą terenu 072-KD81, w której także dopuszczono możliwość realizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych. Zatem ich dopuszczenie w projekcie planu nr 1925 stanowi podtrzymanie obowiązujących zapisów planu.

6.7. Wniosek o wyznaczenie drogi łączącej drogę z karty 11.2 KDD z drogą 10.1 KDD przez tereny 03.3 MN-MW-U i 04.1 MNW. Tworzenie sieci dróg w formie kiści winogrona jest nieskuteczne – należy dążyć do jak największej liczby dróg wyjazdowych z osiedli, co pozwala na równomierne rozkładanie ruchu drogowego wewnątrz dzielnicy. Brak tej drogi spowoduje duże ciśnienie w ciągu ulicy Przemian oraz Starogardzkiej.

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

Uzasadnienie:

W projekcie planu najważniejszy szkielet komunikacyjny stanowią ulice: Starogardzka, Czerska oraz obecnie ulica Niepołomska, której rolę docelowo przejmie ulica tzw. Nowa Niepołomska. Ulica Przemian ma za zadanie obsługę ruchu lokalnego na obszarze objętym granicami planu i wyprowadzenie go na ulice wyższych klas.

W projekcie planu ulice 10.1 KDD oraz 11.2 KDD zaplanowano w klasie dróg dojazdowych, które przede wszystkim mają służyć zapewnieniu dostępności drogowej oraz pieszej do przyległych nieruchomości. Działki położone w terenach 04.1 MNW oraz 05.2 MNW mają zapewnioną bezpośrednią dostępność drogową od ulicy Feliksa Muzyka (10.1 KDD), która dalej łączy się z ulicą Przemian oraz ulicą Niepołomska. Obsługa działek w ramach terenu 03.3 MN-MW-U ma się odbywać poprzez układ dróg wewnętrznych przyszłego osiedla, powiązanych z ulicą Przemian (12.1 KDL) oraz ulicą 11.2 KDD. Zaplanowany układ drogowy jest wystarczający aby obsłużyć tereny objęte granicami projektu planu.

Należy nadmienić, że działki ewidencyjne znajdujące się w terenach 03.3 MN-MW-U oraz 04.1 MNW, położone na przedłużeniu tych dróg należą do właścicieli prywatnych, zatem zaplanowanie po ich terenie drogi publicznej rodziłoby skutki finansowe dla Miasta.

6.8. Wniosek o zmianę przeznaczenia terenu 08.1 L z terenu lasu na teren zieleni urządzonej (z obowiązkowym zachowaniem starodrzewia), co umożliwi realizację Parku Przemian.

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

Uzasadnienie:

Teren objęty kartą terenu 08.1 L jest ewidencyjnym lasem, i stanowi częściowo grunt prywatny, a częściowo grunt gminny.

Zgodnie z Uproszczonym Planem Urządzenia Lasu obowiązującym na lata 2016-2025, w granicach obszaru objętego projektem planu istniejący las zakwalifikowano jako siedlisko Lasu Mieszanego Wilgotnego (LMW). W opisie taksacyjnym ponad 90% powierzchni tego obszaru porośnięte jest olszą czarną w średnim wieku 70 lat. Pozostałe 10% powierzchni tego lasu uzupełniają brzozy brodawkowate i dęby. Siedliskowo są to gatunki rosnące na podmokłym terenie, pełniące funkcje ochronne zatrzymujące wodę, która ze względu na uwarunkowania hydrogeologiczne pojawia się na powierzchni terenu. Samo siedlisko jest wrażliwe na zadeptywanie i zmianę warunków gruntowo-wodnych. Zwiększona obecność ludzi w lesie, w związku z ewentualną realizacją Parku Przemian niesie za sobą konsekwencje w postaci rozdeptywania ściółki, zaśmieciania oraz hałasu na tym terenie. W trakcie procedury planistycznej nie zakładano zmiany przeznaczenia terenów leśnych na zieleni urządzonej, ponieważ zachowanie funkcji lasu jest najlepszą formą ochrony planistycznej tego siedliska.

Dodatkowo realizacja wskazanego projektu Budżetu Obywatelskiego mogłaby odbyć się wyłącznie na terenie leśnym będącym własnością gminy, znajdującym się od wewnętrznej strony terenu 08.1 L, nieposiadającej bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dostępność do tego terenu odbywać by się mogła wyłącznie przez niezrealizowany ciąg pieszy o zalecanej lokalizacji wzdłuż rowu będącego dopływem potoku Maćkowy w terenie 020-D obowiązującego planu miejscowego Maćkowy IV z 2009 r. (nr 1913).

Jednak biorąc pod uwagę potrzeby mieszkańców dzielnicy istnieje możliwość realizacji Parku Przemian w niedalekim sąsiedztwie od jego pierwotnej lokalizacji. W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego Maćkowy rejon ulic Niepołomska i Starogardzkiej o numerze nr 1924, na południowo-zachód od ulicy Niepołomska na działkach gminnych wyznaczono teren 07-ZP62 przeznaczony pod miejską zieleni urządzonej ogólnodostępnej o dużo lepszej dostępności dla mieszkańców i lepszych uwarunkowaniach terenowych dla zagospodarowania rekreacyjnego.

7. Osoba fizyczna, email z dnia 27.11.2024 r. (L.P. 8976/112024)

7.1. Składający uwagę kwestionuje zasadność wyłączenia z zakresu opracowania obszaru, który jest ściśle związany z celem przystąpienia do planu, argumentując:

·obszar nieobjęty granicami obejmuje tereny wyznaczone w obowiązującym planie: 028-ZP62, 030-ZP62 wraz ze zbiornikiem przy ul. Przemian oraz ciekim wodnym oznaczonym 029-D i stanowi naturalne obniżenie terenu, do którego spływają wody powierzchniowe. Jego centralne położenie w otoczeniu projektu planu, ma istotne znaczenie dla możliwości zagospodarowania działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, szczególnie bezpośrednio przylegających do tego obszaru. Składający uwagi podkreślił, że do ww. zbiornika zostanie odprowadzona woda z terenu położonego po drugiej stronie ulicy Niepołomickiej (osiedla Zdrowo) poprzez kolektor deszczowy w ulicy Przemian. Aktualnie nie ma on powiązania ze zbiornikiem zewnętrznym tj. Potokiem Maćkowy. Do obniżonego terenu w środku, zabagnionego i torfiastego zostaną odprowadzone dodatkowe wody opadowe;

·przewidywane w projekcie planu połączenie poprzez teren 9.1 I jest obciążone dużym ryzykiem braku możliwości jego realizacji z uwagi na to, że teren ten jest własnością prywatną;

·z obszarów, gdzie w projekcie planu wprowadzono zabudowę wielorodzinną (która zwiększy intensywność zabudowy), również spływ wód będzie większy;

·założenia dotyczące retencji wód opadowych na terenie, przetrzymywania wód opadowych w obniżeniach terenu, wykonania niecek infiltracyjnych, drenaży rozsączających są mało realne w tym rejonie. Działania te, z uwagi na występujące w tym rejonie nieprzepuszczalne podłoże gliniaste (badania gruntu wykonane 20 lat temu) będą wymagały dodatkowych nakładów finansowych na budowę zbiorników na wody deszczowe;

·to wszystko spowoduje podniesienie poziomu wód gruntowych na działkach przylegających do obniżenia, zwiększy utrudnienia w zabudowie i korzystaniu z działek przylegających do terenów zieleni oraz zwiększy koszty realizacji domu jednorodzinnego na tych działkach.

Ponadto składający uwagi odnosi się do kwestii wykonania badań geologicznych na potrzeby projektu planu i założeń dotyczących przyjętych rozwiązań obejmujących odprowadzenie wód opadowych z tego obszaru i usprawnienie odpływu ze zbiornika wodnego przy ulicy Przemian.

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

Uzasadnienie:

Obszar znajdujący się w obniżeniu terenu w sąsiedztwie ulicy Przemian, stanowiący w przeważającej części własność prywatną, objęty jest obecnie granicami trzech terenów przeznaczonych pod zieleni urządzoną 031-ZP62, 028-ZP62, 030-ZP62 oraz terenu 029-D odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej (fragment dopływu potoku Maćkowy I), wyznaczonych w obowiązującym mpzp Maćkowy IV (nr 1913). Ustalenia ww. planu miejscowego pozwalają na realizację terenów zieleni wraz ze zbiornikiem na wody opadowe, dlatego też nie było konieczności wyłączenia tego obszaru w granice projektu planu nr 1925.

Należy dodać, że zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia każdego z planów miejscowych przeprowadzane są analizy urbanistyczne dotyczące m.in. zasadności przystąpienia do planu w określonych granicach. W tym wypadku granicami planu nr 1925 nie objęto ww. obniżenia z uwagi na to, iż przy obecnie obowiązującym planie można zrealizować cel publiczny w postaci zbiornika na wody opadowe wraz z odpływami oraz terenów zieleni.

Wyznaczenie terenu infrastruktury technicznej 09.1 I stanowi dopełnienie układu odwodnieniowego, usankcjonowanego w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego Maćkowy IV (nr 1913) i jest optymalnym korytarzem dostępowym pozwalającym na budowę odwodnienia terenu dla całego rejonu ulicy Przemian. Obecnie okoliczne tereny pozbawione są kanalizacji deszczowej, a wody opadowe spływają powierzchniowo lub starym „porolniczym” systemem rowów i drenaży do stawu, który znajduje się w najniższym miejscu zlewni. Z tego względu podjęto decyzję o zabezpieczeniu w projekcie planu korytarza dostępowego, wolnego od zabudowy, który pozwoli na realizację infrastruktury zapewniającej bezpieczeństwo wszystkim mieszkańcom omawianej zlewni. Jednocześnie korytarz ten został wyznaczony w miejscu wydzielonego dojazdu wewnętrznego (z zapewnieniem dostępu do działek 243 i 244), co

minimalizuje ograniczenia w zagospodarowaniu i pozwoli na racjonalne zainwestowanie nieruchomości sąsiednich. Zgodnie art. 7 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, sprawy z zakresu gospodarki wodnej należą do listy zadań własnych gminy, która odpowiada za realizację i utrzymanie infrastruktury odpowiedzialnej za odprowadzenie wód opadowych. W rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami tego typu infrastruktura stanowi cel publiczny, zatem teren 09.1 I będzie mógł być wywłaszczony na rzecz gminy.

Usprawnienie odpływu ze zbiornika wodnego przy ul. Przemian (tzw. Stawu Przemian) oraz umożliwienie realizacji właściwie działającej kanalizacji deszczowej należało do głównych celów planu. Spełnienie tych zamierzeń wraz z realizacją ustaleń planu sąsiedniego stworzy system odprowadzania nadmiaru wód opadowych, który zapewni równowagę w stosunkach gruntowo – wodnych w tym rejonie. W chwili obecnej wysoki poziom wód gruntowych wynika przede wszystkim z trudności w odpływie niewydolną infrastrukturą.

Zapis „zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.” jest jedynie zaleceniem i nie zawsze musi być zastosowany. Wymaga spełnienia odpowiednich warunków. W konkretnych przypadkach może być wymagane pozwolenie wodno-prawne. Natomiast każda inwestycja będzie wymagała uzyskania uzgodnienia z Gdańskimi Wodami warunków technicznych w zakresie m.in. przyłączenia do sieci odwadniającej i budowy urządzeń wodnych.

Ustalenia projektu planu nie wpłyną na potencjalne zwiększenie poziomu wód gruntowych na terenach sąsiednich ani nie zwiększą utrudnień w zabudowie na działkach przyległych do tych terenów. Wręcz przeciwnie pozwolą na poprawę sposobu zagospodarowania wód opadowych w całym obszarze. W tym rejonie obowiązuje mpzp Maćkowy IV (nr 1913), który dopuszcza zabudowę w granicach procedowanego planu 1925. W terenie 03.3 MN-MW-U, gdzie dopuszczono zabudowę wielorodzinną, nieznacznie podniesiono intensywność zabudowy względem planu obowiązującego przy zachowaniu wielkości powierzchni zabudowy (30%/35%) oraz minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej (50%) jak w obowiązującym planie miejscowym nr 1913. Ponadto w projekcie planu ustalono współczynnik spływu na poziomie 0,32 (którego nie określono w obowiązującym planie). Sposób gospodarowania wodami opadowymi na terenie uzależniony jest od istniejących warunków gruntowo - wodnych i może polegać na zatrzymaniu wody na terenie poprzez wprowadzenie jej do gruntu lub retencjonowaniu nadmiaru i odprowadzeniu do odbiornika zgodnie z wyznaczonym limitem odpływu. Należy dodać, że w projekcie planu zapisano szereg rozwiązań zmierzających do takiego zagospodarowania wód opadowych, aby korzystnie wpływać na mikroklimat i inne warunki środowiskowe. Inwestor będzie zobowiązany do wykonania rozwiązań technicznych, które zapewnią (np. w ramach małej retencji) właściwy stan odprowadzania wód opadowych. Zastosowano też zapisy, które mają wpłynąć na efektywne wykorzystanie zieleni do zagospodarowania wód opadowych.

W toku sporządzania niniejszego projektu planu nie było potrzeby wykonania szczegółowych badań geologiczno-inżynierskich. Dane archiwalne, którymi dysponuje Biuro Rozwoju Gdańska są wystarczającym materiałem, aby opisać i ocenić warunki gruntowo-wodne występujące w rejonie analizowanego obszaru. Z posiadanych danych wynika, że w budowie wierzchnich warstw gruntu na terenach położonych na północ i północny zachód od ulicy Przemian, a także na południe od jej środkowego odcinka na glinach zalegają muły, gliny próchniczne, namuły organiczne i torfy o miąższości od 2,0 do 4,0 metrów. Badania szczegółowe powinny być wykonywane na etapie projektu budowlanego planowanych inwestycji w tym rejonie.

7.2. Składający uwagę kwestionuje granice planu. Obszar stanowiący głównie własność prywatną, na który odprowadzane są wody opadowe nie tylko z terenu objętego mpzp 1925 znajduje się poza granicami tego planu. Uniemożliwia to właścicielom tego obszaru udział w omawianiu skutków tego planu

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

Uzasadnienie:

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której sporządzany jest projekt mpzp nie ogranicza możliwości partycypacji do właścicieli działek w granicach planu. Wnioski do planu mogą być składane przez każdego zainteresowanego rozwojem miasta, dzielnicy czy osiedla. Uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu,

wyłożonym do publicznego wglądu i każdy może uczestniczyć w dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

7.3. Składający uwagę kwestionuje cel opracowania planu w kontekście zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Uzasadnienie:

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego nr 1925 było ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobu jego zagospodarowania i zabudowy, zapewniającego możliwość realizacji odprowadzenia wód opadowych z tego obszaru i usprawnienie odpływu ze zbiornika wodnego przy ul. Przemian. Cel ten został uwzględniony w projekcie planu poprzez wyznaczenie m.in. terenu infrastruktury technicznej 09.1 I, kolektora deszczowego w ustalonym w zalecanej lokalizacji korytarzu infrastruktury technicznej w terenie 04.1 MNW oraz przez połączenie ulicy Feliksa Muzyka z ulicą Przemian, co pozwoli na wykonanie kanału podziemnego odprowadzającego wody w kierunku zbiornika przy ulicy Przemian, a następnie poprzez teren 09.1 I do rowów będących dopływami potoku Maćkowy. Dopiero tak całościowo zaplanowany i wykonany system odprowadzenia wód opadowych będzie zapewniał prawidłowe odwodnienie rejonu ulicy Przemian i Niepołomickiej. Ponadto sporządzenie planu miało też na celu korektę układu drogowego w rejonie ulic Przemian i Muzyka, co poprawi skomunikowanie działek w tym obszarze. W ramach procedury planistycznej pojawiły się dodatkowe cele, jakimi jest ochrona wartości historycznych dawnej wsi Maćkowy oraz dopuszczenie ekstensywnej zabudowy wielorodzinnej w północnej części obszaru planu. Uchwalenie tego planu pozwoli na realizację całościowego systemu odwodnieniowego dla tego rejonu miasta.

Zgodnie z art. 34 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. wejście w życie planu powoduje utratę mocy obowiązującej innych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do objętego nim terenu. Jednocześnie z dniem 24 września 2023 r. weszła w życie ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i niektórych innych ustaw, która wdrożyła reformę systemu planowania. Powyższa ustawa wprowadziła zmiany w gminnych aktach planowania przestrzennego, zastępując studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego planem ogólnym. Jednakże wejście w życie planu ogólnego nie spowoduje utraty mocy obowiązujących planów miejscowych.

W piśmie oprócz ww. uwagi zawarte zostały wnioski i pytania odnoszące się do terenów położonych poza granicami projektu planu oraz 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.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

I. BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:

1. Karta terenu nr 10.1 KDD, teren ulicy dojazdowej – ulica Feliksa Muzyka o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem, placem do zawracania, wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 670 m.

2. Karta terenu 11.2 KDD, teren ulicy dojazdowej – ulica o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem, placem do zawracania, wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 70 m.

3. Karta terenu 13.1 KP, teren komunikacji pieszo-rowerowej – fragment ulicy Starogardzkiej w zakresie chodnika i trasy rowerowej, wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 640 m.

4. Karta terenu 14.2 KP, teren komunikacji pieszo-rowerowej – ciąg pieszy o długości około 230 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 SIECI INFRASTRUKTURY ZLOKALIZOWANEJ POZA LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI DRÓG

1. karta terenu 04.1 MNW budowa przewodu kanalizacji deszczowej długości około 38 m w korytarzu infrastruktury technicznej na potrzeby odwodnienia ul. Feliksa Muzyka.

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

III. BUDOWA URZĄDZEŃ I SIECI MAGISTRALNYCH

1. karta terenu nr 09.1 I – teren infrastruktury technicznej wraz z budową przewodu kanalizacji deszczowej o długości około 104 m i drogą eksploatacyjną.

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 2025 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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę