

## UZASADNIENIE

### **Maćkowy – rejon ulicy Przemian w mieście Gdańsku (nr planu 1925)**

#### **I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU**

##### **1. Podstawa prawna**

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr LIII/1321/22 z dnia 25 sierpnia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćkowy – rejon ulicy Przemian w mieście Gdańsku.

##### **2. Położenie**

Obszar planu, o powierzchni ok. 22,35 ha położony jest w jednostce Maćkowy, w rejonie ulicy Przemian i graniczy:

- od wschodu: z ulicą Starogardzką,
- od południowego zachodu: z ulicą Niepołomicką,
- od północnego zachodu: z dopływem Potoku Maćkowy.

##### **3. Cel sporządzenia planu**

Plan ma na celu:

- zapewnienie możliwości odpływu wód opadowych i odpływu ze zbiornika wodnego przy ulicy Przemian w kierunku Potoku Maćkowy;
- korektę układu drogowego w rejonie ulic Przemian i Muzyka dla poprawy skomunikowania tego obszaru;
- umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wpisującej się w historyczne otoczenie;
- ochronę wartości historycznych dawnej wsi Maćkowy w rejonie ulicy Przemian.

##### **4. Plany obowiązujące**

Na obszarze planu obowiązują 2 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- Maćkowy IV, o numerze ewidencyjnym 1913
- Maćkowy rejon ulicy Starogardzkiej, o numerze ewidencyjnym 1911.

Ustalenia planów przeznaczają teren pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i mieszkaniową, teren ulicy lokalnej (ulica Przemian), teren ulicy zbiorczej (ulica Starogardzka) oraz teren lasu.

##### **5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów**

Wzdłuż ulicy Przemian oraz ulicy Muzyka i Niepołomickiej zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a przy ulicy Przemian znajduje się również zabudowa usługowa (mechanika samochodowa, noclegi, handel). Środkowowschodnia część obszaru jest niezagospodarowana, a w zachodniej części, przy ulicy Niepołomickiej znajduje się las.

Na obszarze objętym granicami planu występują grunty stanowiące własność Gminy Miasta Gdańska, Województwa, spółek prawa handlowego oraz prywatne.

##### **6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUiKZP**

(uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 r. zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 r.)

Przeznaczeniem dominującym, określonym w Studium dla obszaru objętego planem miejscowym, jest funkcja mieszkaniowa. Północna i zachodnia część obszaru planu znajduje się w granicach płata strukturalnego Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), a zachodni fragment obszaru planu wskazano jako las. Obszar wokół ulicy Przemian wyznaczono jako obszary do objęcia ochroną ze względu na stan zachowania elementów historycznej struktury przestrzennej. Na rysunku Studium oznaczono również przebieg ulic tzw. Nowej Niepołomickiej i Starogardzkiej, znajdujących się bezpośrednio poza granicami planu.

Istniejąca zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana w rejonie ulicy Przemian i Feliksa Muzyka oraz niewielkie tereny inwestycyjne objęte zostały, zgodnie z kierunkiem określonym w Studium, granicami terenów o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinny lub wielorodzinny lub usług. W celu

maksymalnej ochrony istniejącego lasu fragment terenu w zachodniej części obszaru planu przeznaczono pod las.

Ustalone w planie przeznaczenie terenów w większości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną lub usługi odpowiada kierunkom określonym w Studium. Tereny wokół ulicy Przemian objęto strefą ochrony konserwatorskiej historycznej wsi ulicówki Maćkowy.

Należy podkreślić, że ustalenia projektu planu w pełni odzwierciedlają założenia obowiązującego Studium. Szczegółowe rozwiązania zaproponowane w projekcie planu stanowią uzasadnione doprecyzowanie zawartych w Studium kierunków rozwoju przestrzennego i polityki miasta na tym obszarze, a tym samym nie naruszają jego ustaleń.

## **II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

### **1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2)**

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji nowego zagospodarowania, w postaci ekstensywnej zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej nawiązującej skalą do historycznego sąsiedztwa. Wzdłuż ulicy Przemian oraz ulicy Feliksa Muzyka wprowadzono nieprzekraczalne, a wokół historycznych budynków obowiązujące linie zabudowy, wpisujące się w zachowany układ urbanistyczny dawnej wsi Maćkowy. Plan ustala szczegółowe zapisy dotyczące maksymalnej wielkości powierzchni rzutu pojedynczego budynku oraz maksymalną długość dla jego elewacji frontowej. Dla zabudowy w pierwszej linii ulicy Przemian ustalono kalenicowy układ dachów. Na południe od ulicy Przemian ustalono nieco wyższą intensywność zabudowy oraz dopuszczono realizację zabudowy wielorodzinnej o ograniczonych rzutach, stopniując ich wielkość wraz z odległością od ulicy Przemian oraz określając długości elewacji frontowej. W terenie 03.3 MN-MW-U, u zbiegu ciągu pieszo-rowerowego 14.2 KP z ciągiem pieszo-rowerowym 13.1 KP, ustalono wymóg realizacji frontów usługowych w parterach z minimalnym 50% udziałem lokali usługowych, co dodatkowo dopełni ofertę usługową w sąsiedztwie.

Dzięki ustaleniom projektu planu możliwe będzie powiązanie terenów zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych, siatką ciągów pieszych i pieszo-rowerowych ze szpalerami drzew, które przyczynią się do poprawy walorów krajobrazowych obszaru.

Wprowadzone zostały również zapisy dotyczące sposobu realizacji (formy) części naziemnych i nadziemnych infrastruktury telekomunikacyjnej.

### **2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3)**

W opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym sformułowano wytyczne w zakresie ochrony środowiska do projektu planu. Sposób ich uwzględnienia w ustaleniach planu oceniony został w Prognozie oddziaływania na środowisko, a także zaaprobowany w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Plan wprowadza różnego rodzaju formy ochrony istniejącej zieleni oraz naturalnego ukształtowania.

W celu zachowania ciągłości OSTAB w tym rejonie, w projekcie planu – w północnej i środkowej części obszaru – wyznaczone zostały płyty strukturalne, obejmujące swym zasięgiem część terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów drogowych. W zachodniej części obszaru planu wyznaczono teren lasu, a sąsiednie tereny – przeznaczone pod zabudowę – objęto zielenią do utrzymania lub wprowadzenia w celu stworzenia zieleni buforowej od lasu i dopływu Potoku Maćkowy, znajdującego się za północno-zachodnią granicą planu. W terenach mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych ustalono wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej (50-80%).

Ponadto w planie ustalono drzewa do zachowania, a na części terenów drogowych, wzdłuż ciągów pieszych, pieszo-rowerowych i pieszo-jezdnych ustalono szpalery drzew do wprowadzenia lub zachowania. Jednocześnie we wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę wprowadzono wymóg nasadzenia drzew na parkingach w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych. W celu zapewnienia odpowiednich standardów zamieszkiwania, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powyżej czterech mieszkań, ustalono wymóg realizacji rekreacyjnej zieleni przydomowej w proporcji co najmniej 0,3 m<sup>2</sup> / 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania.

Obszar opracowania znajduje się w zlewni Potoku Maćkowy. W planie zostały wprowadzone współczynniki spływu, określające maksymalne natężenie odpływu wód opadowych, zgodnie

z wnioskiem Gdańskich Wód. Dodatkowo część powierzchni biologicznie czynnej ma pełnić funkcję retencji wód opadowych. Zalecono także zagospodarowanie wód opadowych na terenie z wykorzystaniem różnych rozwiązań technicznych ułatwiających infiltrację, retencjonowanie czy rozsączanie.

W granicach planu nie występują grunty leśne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nieleśne, a fragment gruntów leśnych przeznaczono na las.

### **3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4)**

Część terenów objęta została w projekcie planu strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w obrębie których roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

Wzdłuż ulicy Przemian ustalono strefę ochrony konserwatorskiej historycznej wsi ulicówki Maćkowy, obejmując ochroną czytelny układ urbanistyczny z elementami historycznej struktury przestrzennej. Wskazano także budynki mieszkalne oraz budynki gospodarcze przedstawiające wartości kulturowe. Ochronie podlega historyczna bryła budynku, historyczna kompozycja elewacji, w tym gabaryty i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, historyczna forma, materiał i kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej oraz materiał elewacyjny. W celu spełnienia wymagań Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dla nowej zabudowy w granicach strefy ustalono elewacje tynkowane o niskim nasyceniu barw lub z cegły lub drewna, pokrycie dachu dachówką ceramiczną matową w kolorze spieku ceramicznego. Dodatkowo w granicach terenu ulicy Przemian, w celu podkreślenia historycznej wsi ulicówki Maćkowy, ustalono szpaler drzew do wprowadzenia oraz drzewa do zachowania. W celu ochrony walorów krajobrazowych dla nowej zabudowy w terenie 03.3 MN-MW-U, wprowadzono stopniowanie rzutu budynków, w bezpośrednim sąsiedztwie nawiązując do istniejących obiektów o wartościach kulturowych.

### **4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5)**

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez zapisy dotyczące wymogu odpowiedniego poziomu hałasu w środowisku dla danego przeznaczenia ustalonego w planie oraz stosowania odpowiednich zabezpieczeń akustycznych. Ustalony został także odpowiedni udział miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w celu zabezpieczenia potrzeb parkingowych osób ze szczególnymi potrzebami.

### **5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6)**

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie komercyjnych funkcji dla części terenów oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%.

Realizacja ustaleń planu pozwoli na optymalne wykorzystanie terenów niezagospodarowanych co wpłynie na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej tego obszaru. Nowa zabudowa (m.in. mieszkaniowo-usługowa) przy ulicy Starogardzkiej uzupełni strukturę i program funkcjonalny tego rejonu.

Nowe inwestycje to również większe wpływy z podatków, a więc większe możliwości prowadzenia miejskich zadań publicznych, realizowanych dla dobra wszystkich mieszkańców Gdańska.

### **6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7)**

Wymagania te uwzględnione zostały m.in. poprzez utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia na terenach, które stanowią własność prywatną oraz na części niezagospodarowanych terenów poprawę warunków inwestowania i zmianę ustaleń funkcjonalnych i parametrów zabudowy w sposób ograniczający ewentualną utratę wartości nieruchomości stanowiących własność prywatną. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna powyżej czterech mieszkań dopuszczona w granicach terenu 03.3 MN-MW-U położonego wzdłuż ulicy Starogardzkiej, uzupełni strukturę i program funkcjonalny tego rejonu. Przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne wynikające z ustaleń planu, zarówno na gruntach prywatnych, jak i gminnych, realizują politykę przestrzenną miasta.

## **7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8)**

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu niezagrażającego spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi, co zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji – Ośrodkiem Zamiejscowym w Gdańsku.

## **8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9)**

Wymagania interesu publicznego zostały zrealizowane poprzez ustalenie korytarzy dla infrastruktury technicznej, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania systemu odwadniania (teren infrastruktury 09.1 I oraz korytarz infrastruktury technicznej w terenie 04.1 MNW).

W ramach ustaleń planistycznych wyznaczono tereny ciągów pieszo-rowerowych, a w kilku terenach wskazano ciągi piesze i pieszo-jezdne, które poprawią dostępność i ułatwią przemieszczanie się mieszkańców po obszarze, zapewniając dogodną dostępność do terenów wypoczynku i rekreacji.

W projekcie planu, w ramach uzupełnienia istniejącego układu drogowego, przedłużono lub wytyczono nowe rezerwy drogowe, które po realizacji wpłyną na poprawę funkcjonowania całego rejonu.

Również ustalenie frontów usługowych u zbiegu ciągu pieszo-rowerowego 14.2 KP z ulicą Starogardzką, poprawi warunki zamieszkiwania w tym rejonie oraz przyczyni się do zwiększenia miejsc pracy, zapewniając ofertę terenową dla różnorodnych nowych inwestycji. Zapewnienie możliwości rozwoju funkcji usługowej jest szczególnie ważne dla prawidłowego funkcjonowania obszarów o przewadze zabudowy mieszkaniowej, w ramach których wskazane jest, aby ww. funkcje wzajemnie się uzupełniały.

## **9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13)**

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media w standardzie miejskim a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów infrastruktury. Ponadto teren 09.1 I umożliwi realizację grawitacyjnego kanału podziemnego dla odpływu wód opadowych z obszaru w kierunku dopływu Potoku Maćkowy.

Istniejące sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczne, gazowe i ciepłownicze obsłużą nową zabudowę na obszarze objętym planem.

Jako sposób odprowadzenia wód opadowych plan ustala zagospodarowanie na terenie lub / i do układu odwadniającego. Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

Pozostałe punkty dotyczące systemów infrastruktury technicznej są standardowymi zapisami, pozwalającymi na elastyczne korzystanie z mediów energetycznych oraz telekomunikacji zgodnie z indywidualnymi preferencjami. Na terenie planu nie ma ograniczeń w dostępie do przewodowych i bezprzewodowych sieci szerokopasmowych.

Dostępność drogową do terenów objętych planem będzie zapewniać przede wszystkim ul. Przemian, ulica Feliksa Muzyka oraz ulica Niepołomska.

## **10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12)**

Sporządzając projekt planu Prezydent Miasta Gdańska zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Prezydent Miasta Gdańska ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej, a dodatkowo na stronach [www.gdansk.pl](http://www.gdansk.pl) i [www.brg.gda.pl](http://www.brg.gda.pl), o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćkowy – rejon ulicy Przemian w mieście Gdańsku i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu, a w trakcie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

W trakcie procedowania planu, zastosowane zostały dodatkowe działania niewynikające z ustawy, takie jak: udostępnienie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz projektu planu Radzie Dzielnicy Orunia Górna- Gdańsk Południe z prośbą o przedstawienie stanowiska.

#### **11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3)**

Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Prezydent Miasta Gdańska wziął pod uwagę zarówno interes publiczny, jak i interes prywatny.

Jednym z celów sporządzenia planu było umożliwienie połączenia ulicy Przemian z ulicą Feliksa Muzyka oraz wydzielanie trasy o funkcji publicznej, umożliwiającej budowę grawitacyjnego kanału podziemnego od terenu 029-D do 020-D miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1913 Maćkowy IV w mieście Gdańsku, aby usprawnić odpływ wód opadowych.

Ustalony planem podział na tereny funkcyjne, odzwierciedla m.in. stan faktyczny – istniejącą strukturę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową. Projekt planu, w miarę możliwości, uwzględnia wnioski właścicieli gruntów umożliwiając realizację zamierzeń inwestycyjnych.

W ramach planu wyznaczono ciąg pieszo-rowerowy wzdłuż północnego odcinka ulicy Starogardzkiej, co umożliwi realizację ulicy zgodnie z projektowanym układem drogowym w tym rejonie.

#### **12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt 1 i 2)**

Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia terenów i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami planu, po realizacji docelowego układu drogowego (realizacja m.in. tzw. Nowej Niepołomickiej, połączenie ulicy Przemian i Feliksa Muzyka), będzie miał dobrą dostępność do transportu zbiorowego, co pozwoli na odpowiednią organizację i obsługę terenów komunikacją publicznego transportu zbiorowego – system autobusów miejskich. Wytyczone w projekcie planu ciągi piesze i pieszo-rowerowe znacząco skrócą mieszkańcom czas dojścia do przystanku komunikacji zbiorowej.

#### **13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3)**

Na obszarze planu ustalono szereg rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ustalone w planie ciągi piesze i pieszo-rowerowe, w ramach poszczególnych terenów, mają na celu ułatwienie przemieszczania się między istniejącymi i planowanymi osiedlami, zapewnienie mieszkańcom dogodnego dojścia i dojazdu rowerem m.in. do terenów wypoczynku i rekreacji (teren zieleni urządzonej w centralnej części poza granicami planu) oraz usług i przystanków autobusowych.

W większości terenów drogowych jako wyposażenie minimalne ulic wskazano chodnik lub chodniki, a na części z nich także trasę rowerową. Plan ustala także wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania rowerów, koniecznych do zrealizowania w nowych budynkach.

#### **14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt 4)**

Obszar objęty granicami planu stanowi część istniejącej struktury mieszkaniowo-usługowej jednostki urbanistycznej Maćkowy. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu nie tylko uzupełni strukturę i program funkcjonalny, ale także przyczyni się do powstania funkcji usługowych i mieszkaniowo-usługowych, co wzbogaci program funkcjonalny tego rejonu miasta.

#### **15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2)**

Plan jest zgodny z wynikami Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 2018 - 2022

oraz uchwałą Nr LXVIII/1736/23 RMG z dnia 28 września 2023 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż spełnia kryteria, o których mowa w uchwale oraz ocenie aktualności, zwłaszcza w jej rozdziale 6. Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych.

#### **16. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3)**

Ustalenia planu powodują skutki finansowe, o których mowa w art. 36.

Realizacja ustaleń planu wiąże się z koniecznością nabycia praw własności przez gminę do ok. 0,98 ha gruntów będących własnością prywatną oraz województwa, przeznaczonych pod tereny dróg publicznych, infrastruktury i wydzielonych ciągów.

Gmina zobowiązana jest również do wykupu ok. 0,09 ha gruntów prywatnych przeznaczonych pod ciągi piesze i pieszo-jezdne w terenach inwestycyjnych.

Inwestycje publiczne dotyczą realizacji ulic dojazdowych o łącznej długości 740 m, wydzielonych terenów komunikacji pieszo-rowerowej o łącznej długości 870 m, ciągów pieszych oraz pieszo-jezdnych o łącznej długości ok. 405 m oraz budowy kanalizacji deszczowej o łącznej długości 142 m.

Dla całego obszaru planu ustalona została stawka procentowa w wysokości 30%, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez prezydenta miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy.

Potencjalne zwiększenie dochodów gminy wynika z wzrostu wpływów z opłat i podatków wynikających z możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

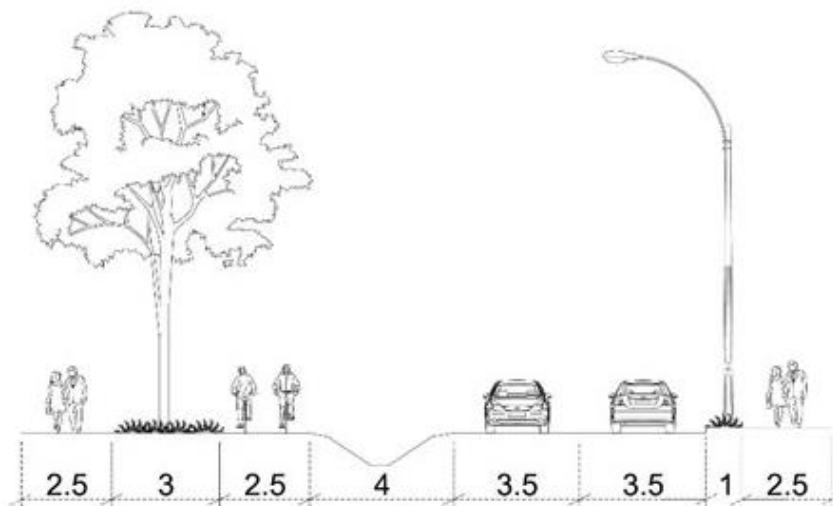
### III. WYTYCZNE DO KONCEPCJI PROGRAMOWO-PRZESTRZENNYCH ULIC

Zgodnie z Gdańskim Standardem Ulicy Miejskiej, przyjętym Zarządzeniem Prezydenta Miasta Gdańska nr 1753/20 z dnia 18 grudnia 2020 r., w toku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy sporządzić wytyczne do Koncepcji Programowo-Przestrzennych (KPP) ulic objętych granicami sporządzonego planu, bądź bezpośrednio z nim sąsiadujących.

#### 1. Wytyczne do Koncepcji Programowo-Przestrzennej ulic bezpośrednio sąsiadujących z obszarem planu.

##### 1.1. ulica zbiorcza – odcinek ulicy Starogardzkiej – 13.1 KP oraz poza obszarem planu

- Przekrój normalny:** pas drogowy o szerokości od 0 m do 34,5 m, przekrój ulicy 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, z dwustronnymi chodnikami oraz trasą rowerową. Docelowy przekrój normalny przedstawiony został na rysunku 1.
- Infrastruktura dla pieszych:** obustronne chodniki o minimalnej szerokości 2,5 m każdy,
- Infrastruktura rowerowa:** trasa rowerowa w formie drogi rowerowej o minimalnej szerokości 2,5 m lub pasy rowerowe,



Rysunek 1 - przekrój normalny ulicy Starogardzkiej

- Zieleń i retencja:** szpaler drzew w pasie drogowym wzdłuż granicy z terenem 04.1 MNW. Zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

### IV. PROCEDURA

#### 1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 06.05.2024 r. do 04.06.2024 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 20.05.2024 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział 10 osób.

W ustawowym terminie, tj. do 18.06.2024 r. do projektu planu wniesiono uwagi, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14.10.2024 r. do 13.11.2024 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 06.11.2024 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział 18 osób.

W ustawowym terminie, tj. do 27.11.2024 r. do projektu planu wniesiono uwagi, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

## 2. Podstawa uchwalenia

Plan został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907).

Z dniem 30 października 2020 r. weszła w życie zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakładająca na Prezydenta Miasta obowiązek tworzenia oraz prowadzenia, w tym aktualizacji i udostępniania, zbiorów danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2021 r. poz. 214) dla planu miejscowego. Zgodnie z art. 67a ust. 4 i 5 ustawy zbiorów danych przestrzennych opisuje się metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego, a dane przestrzenne tworzone dla planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały Rady Miasta w sprawie uchwalenia planu.

### ZESPÓŁ AUTORSKI:

DYREKTOR BIURA, GENERALNY PROJEKTANT – mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek

ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA – mgr inż. arch. Wiesława Szermer

PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY – mgr inż. arch. Maria Dąbrowska

KIEROWNIK ZESPOŁU – mgr inż. arch. Agnieszka Ostrzycka

PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr inż. Joanna Mańkowska

### ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. arch. Joanna Bober

mgr inż. Anna Gralewska

mgr inż. Marta Gurgul

mgr inż. Alicja Gumienna

mgr Klaudia Moszczyńska-Brożyna

mgr Beata Ochmańska

mgr inż. Barbara Stefańska

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

*Aleksandra Dulkwicz*

Opinia Radcy Prawnego:

projekt uchwały

uzgodniono Radca Prawny Anna Wołejko

dnia 07.01.25 r.

Sporządziła:  
Joanna Mańkowska

Zaakceptowała:  
Edyta Damszel-Turek

Zatwierdziła:  
Emila Łodzińska

.....

.....

.....

SEKRETARZ MIASTA GDAŃSKA  
*Danuta Janczarek*