

UZASADNIENIE

1. Podstawa prawna

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195 z późn. zm., zwanej dalej „ustawą”), Domesta spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wystąpiła w dniu 16.07.2025 r. do Rady Miasta Gdańska za pośrednictwem Prezydenta Miasta Gdańska (jednostka rozpatrująca wniosek Biuro Rozwoju Gdańska) z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach ewidencyjnych nr 267/53, 240/5, 137/2, 138/4 obręb 0003, położonej w Gdańsku przy ulicy Radiowej oraz o ustalenie lokalizacji inwestycji towarzyszących na działkach ewidencyjnych nr 287/3, 138/3, 325/4, 326, 327/1, 327/2, 327/5, 327/6, 327/7, 327/8 oraz na części działki nr 325/2 obręb 0003 w Gdańsku. Granice inwestycji odwzorowano na kopii mapy zasadniczej stanowiącej załącznik nr 1 do projektu uchwały.

2. Procedura formalno-prawna

Zgodnie ze złożonym przez Wnioskodawcę wnioskiem z dn. 16.07.2025 r. inwestycja mieszkaniowa, zlokalizowana na działkach ewidencyjnych nr 267/53, 240/5, 137/2, 138/4 obręb 0003 w Gdańsku przy ulicy Radiowej, polegać będzie na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz domów w zabudowie bliźniaczej. Z kolei inwestycje towarzyszące, zlokalizowane na działkach ewidencyjnych 287/3, 325/4, 326, 327/1, 327/2, 327/5, 327/6, 327/7, 327/8 i na części działki nr 325/2 oraz na działce nr 138/3 obręb 0003, polegać będą na rozbudowie i przebudowie Szkoły Podstawowej nr 82 im. prof. Jana Czochrańskiego, przy ulicy Radarowej 26, budowie Centrum Aktywności Lokalnej oraz budowie obszaru zieleni publicznej w postaci parku wraz ze zbiornikiem retencyjnym.

Po przeanalizowaniu standardów lokalizacji i realizacji ww. inwestycji z wymogami Ustawy oraz uchwały Nr LVII/1695/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 września 2018 r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Gdańska Prezydent Miasta Gdańska stwierdził zgodność złożonego wniosku z ww. przepisami.

3. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna

3.1. Inwestycja mieszkaniowa

Zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną, opracowaną przez firmę MS15 Architektura Sp. z o.o., 81-383 Gdynia, ul. Mariacka 2/1, projektanci: arch. Łukasz Maraszek upr. nr 91/POOKK/V/2019 członek IARP nr PO-1603, arch. Paweł Świątkiewicz, upr. nr 105/POOKK/V/2019 członek IARP nr PO-1602 inwestycja mieszkaniowa (projektowany układ urbanistyczny - str. 10 załącznik nr 3 do uchwały) polegać będzie na budowie budynków mieszkalnych z usługami i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz domów w zabudowie bliźniaczej. Projektowany układ urbanistyczny składa się z:

- 1) 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z możliwością realizacji usług w parterze od ulicy Radiowej i Nowej Spadochroniarzy (oznaczone literami B1-B8),
- 2) 20 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (oznaczone literami C1-C20),
- 3) 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej (oznaczone literami D1-D9),
- 4) Budynku fitness zlokalizowany w wydzielonym pasie zieleni urządzonej w centralnej części terenu inwestycji.

Wysokość budynków stopniowo wzrasta: od budynków II kondygnacyjnych (zabudowa bliźniacza), poprzez III kondygnacyjne budynki mieszkalne (wzdłuż ulicy Radiowej oraz narożnik ulic Radiowej-Nowej Spadochroniarzy), do budynków o IV kondygnacjach (domy wielorodzinne do 16 mieszkań w centralnej części). Maksymalna wysokość zabudowy to ok. 14,4 m. Budynki mieszkalne wielorodzinne zostaną posadowione na podziemnych halach garażowych (17 hal podziemnych).

W zakresie inwestycji na działalność handlową lub usługową przeznaczono ok. 1590 m² co stanowi 5% powierzchni użytkowej mieszkań (dla wariantu maksymalnej PUM). W parterze budynku

od ulicy Radiowej (budynek B1) przewidziano lokal przeznaczony na przedszkole z 4 oddziałami, natomiast w pozostałych budynkach na parterach zaplanowano: lokal gastronomiczny i lokale usługowe (budynek B2) oraz lokale usługowe (budynek B3). W lokalach usługowych przewiduje się funkcje o niskiej uciążliwości dla mieszkańców (typu: biura, urzędy, poczta, bank, kancelaria prawnicza). W budynkach przewidziano od 521-577 lokali mieszkalnych. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań będzie mieściła się w granicach od 26 699 m² do 29 509 m², przewidywana liczba mieszkańców: 1004 (+/-5% w zależności od ostatecznej powierzchni użytkowej mieszkań, do obliczeń przyjęto: 28m² pow. użytkowej/1 mieszkańca). W południowo-wschodniej części terenu (przy ulicy Radiowej) zaprojektowano Centrum Aktywności Lokalnej (CAL), które stanowi element całego założenia urbanistycznego i realizowane jest jako inwestycja towarzysząca.

Na terenie inwestycji zaprojektowano w sumie 910 miejsc postojowych dla samochodów osobowych (w tym 16 miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) oraz w sumie 467 miejsc postojowych dla rowerów (178 miejsc na zewnątrz oraz 289 zadaszonych).

W centralnej części osiedla zostanie zlokalizowany park wraz z zieloną aleją wyłączoną z ruchu samochodowego. Zielona aleja będzie stanowić oś łączącą przystanki komunikacji zbiorowej przy ulicy Radiowej, teren parku w centrum osiedla, budynek fitnessu oraz park rekreacyjny z boiskiem w północnej części terenu. Inwestycję zaplanowano jako czteroetapową:

- 1) *I etap*: budynek B1 z przedszkolem w parterze, budynek B2 z usługami w parterze, budynki: C1-C2, C5-C6, D1, D2 z podziemnymi halami garażowymi, a także budynek CAL oraz parkingi naziemne, ciągi piesze, częściowo ogólnodostępny park centralny z budynkiem fitness oraz niezbędna infrastruktura techniczna,
- 2) *II etap*: budynki: C3-C4, C7-C8, C9-C10, C11-C12 z halami garażowymi, D3, D4, D5, D6 oraz parkingi naziemne, ciągi piesze, częściowo ogólnodostępny park centralny oraz niezbędna infrastruktura techniczna,
- 3) *III etap*: budynki: B3 (z usługami w parterze), B4, B5 z podziemnymi halami garażowymi oraz parkingi naziemne, ciągi piesze oraz niezbędna infrastruktura techniczna,
- 4) *IV etap*: budynki B6, B7, B8, C13-C14-C15, C16-C17-C18, C19-C20 z podziemnymi halami garażowymi, D7, D8, D9 oraz park w północnej części, boisko, parkingi naziemne, ciągi piesze oraz niezbędna infrastruktura techniczna. Podział na poszczególne etapy zaprojektowano tak, aby realizacja kolejnych budynków nie kolidowała z budynkami i infrastrukturą towarzyszącą już wybudowaną.

3.2. Inwestycje towarzyszące

Rada Miasta Gdańska uchwałą Nr XV/309/25 z dnia 24 kwietnia 2025 r. wyraziła zgodę na zawarcie przez Prezydenta Miasta Gdańska porozumienia dotyczącego realizacji inwestycji towarzyszących. Inwestycje towarzyszące będą polegać na:

- 1) rozbudowie Szkoły Podstawowej nr 82 im. prof. Jana Czochralskiego, przy ulicy Radarowej 26 o nowe skrzydło (zawierające pomieszczenia do nauki, zespół kuchni i stołówki szkolnej) na działce 287/3 obręb 0003;
- 2) przebudowie istniejącego budynku Szkoły Podstawowej nr 82 im. prof. Jana Czochralskiego, przy ulicy Radarowej 26, w celu m.in. dostosowania do aktualnych wymogów technicznych, na działce nr 287/3 obręb 0003;
- 3) budowie Centrum Aktywności Lokalnej na działce nr 138/3 obręb 0003;
- 4) budowie obszaru zieleni publicznej w postaci parku wraz ze zbiornikiem retencyjnym na części działki nr 325/2 oraz na działkach nr 325/4, 326, 327/1, 327/2, 327/5, 327/6, 327/7, 327/8, obręb 0003.

4. Opinie, uzgodnienia i uwagi

Zgodnie z przepisem art. 7 ust. 10 Ustawy, Prezydent Miasta Gdańska w dniu 18.07.2025 r. opublikował wniosek na stronach Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Gdańska i Biura Rozwoju Gdańska z informacją o możliwości składania uwag do wniosku w terminie 21 dni od dnia zamieszczenia wniosku (do 8.08.2025 r.). Ponadto Prezydent Miasta Gdańska w dniu 21.07.2025 r. umieścił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku obwieszczenie o umieszczeniu

wniosku na stronie BIP Miasta Gdańska z informacją o możliwości składania uwag do wniosku do dnia 8.08.2025 r. oraz opublikował ww. obwieszczenie w wydaniu lokalnym Gazety Wyborczej w dniu 22.07.2025 r.

Zgodnie z dalszą procedurą, wskazaną w przepisie art. 7 ust. 12 Ustawy, Prezydent skierował wniosek do opiniowania przez: Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie RZGW w Gdańsku (w odniesieniu do inwestycji obejmujących wykonanie urządzeń wodnych), Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie RZGW w Gdańsku (w odniesieniu do nieruchomości, na których znajdują się urządzenia melioracji wodnych), Wydział Geodezji Urzędu Miejskiego w Gdańsku, Urząd Lotnictwa Cywilnego, Pomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku, Morskiego Oddziału Straży Granicznej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Gdańsku, Zarząd Województwa Pomorskiego, Centralny Port Komunikacyjny.

Dodatkowo skierowano pismo o stanowisko do Rady Dzielnicy Matarnia oraz do Stowarzyszenia Nowe Klukowo i Komitetu Mieszkańców Klukowa (którzy brali udział w spotkaniach wynikających z procedury fakultatywnej przed złożeniem wniosku).

Zgodnie z art. 7 ust. 14 Ustawy wniosek został skierowany do uzgodnienia przez Gdański Zarząd Dróg i Zieleni. Zostało skierowane również pismo do Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4.1. Opinie

W wyznaczonym terminie wpłynęły następujące opinie:

- 1) Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna: opinia pozytywna z dnia 24.07.2025 r.,
- 2) Urząd Marszałkowski Województwa Pomorskiego: pismo nr DRRP-G.7637.202.2025 z dn. 22.07.2025 r. (data wpływu 23.07.2025 r.) z wyjaśnieniem, iż z powodu nieuchwalenia Audytu Krajobrazowego Zarząd Województwa Pomorskiego nie ma możliwości przedstawienia stanowiska dot. wniosku,
- 3) Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji – Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku: pismo nr 3481/2025 z dnia 29.07.2025 r. (data wpływu 31.07.2025 r.) – opinia bez uwag
- 4) Pomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny: pismo nr ONS.9022.516.3.2025.MG z dnia 7.08.2025 r. (data wpływu 7.08.2025 r.) – opinia bez uwag,
- 5) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie: pismo nr G.RPP.430.179.2025.MH z dnia 4.08.2025 r. (data wpływu 4.08.2025 r.) – opinia bez uwag.

Pozostałe organy opiniujące nie przedstawiły opinii w ustawowym terminie, co w świetle art. 7 ust. 13 Ustawy uznaje się za brak zastrzeżeń.

Opinie stanowią załącznik Nr 1 do uzasadnienia (strony nr 1/9 do 9/9).

4.2. Uzgodnienia

Gdański Zarząd Dróg i Zieleni nie przedstawił stanowiska w wyznaczonym terminie, co w świetle art. 7 ust. 15 Ustawy uznaje się za uzgodnienie wniosku.

4.3. Uwagi

W terminie do dnia 8.08.2025 r. do wniosku zostały złożone uwagi, zapytania i stwierdzenia 53 osób fizycznych oraz pismo Stowarzyszenia Nowe Klukowo i Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Spośród wszystkich uwag 44 wiadomości (e-mail i pisma) stanowiły głosy poparcia dla inwestycji: wyrażano aprobatę wobec inwestycji towarzyszących, w szczególności przebudowy i rozbudowy Szkoły Podstawowej nr 82 im. Jana Czochońskiego oraz dla budowy Centrum Aktywności Lokalnej. Poparto również proponowaną zabudowę mieszkaniową oraz fakt, że w dzielnicy pojawia się

nowe usługi (przedszkole i lokale usługowe w parterach). Pozytywnie oceniono również budowę terenu zieleni ze zbiornikiem retencyjnym – wskazując, że w dzielnicy brakuje takich miejsc oraz zobowiązanie inwestora w partycypacji w kosztach przebudowy ulicy Radiowej. Wiele osób wyrażających pozytywną opinię na temat przedstawionej przez inwestora inwestycji mieszkaniowej podkreśliło,

że tego rodzaju inwestycja, przede wszystkim z realizacją inwestycji towarzyszących daje możliwości dalszego rozwoju dzielnicy Klukowo i początek kolejnym projektom, które podwyższą jakość życia w dzielnicy.

Wpłynęło również 6 pism lub wiadomości e-mail osób fizycznych oraz pismo Stowarzyszenia Nowe Klukowo i Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (PWKZ), w których zakwestionowano zgodność planowanej inwestycji mieszkaniowej ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gdańska, powołując się na zapisy Studium, które według składających uwagę świadczą o tym, że w Klukowie przewidziano jedynie zabudowę mieszkaniową o bardzo niskiej intensywności, w charakterze podmiejskim, willowym oraz że proponowana w koncepcji inwestora zabudowa nie spełnia kryteriów tego rodzaju zabudowy. Osoby wnoszące sprzeciw, m.in.: podważały potrzebę realizacji usług towarzyszących, twierdząc, że nie odpowiadają one na potrzeby mieszkańców, oraz że rozbudowa Szkoły Podstawowej nr 82 ogranicza możliwości budowy nowej szkoły w dzielnicy w przyszłości. Podano w wątpliwość również budowę Centrum Aktywności Lokalnej oraz generowane przez tego rodzaju funkcję koszty, które oceniono jako zbędne.

Część wiadomości i pism stanowiły pytania, m.in. o szczegóły projektu inwestycji mieszkaniowej, termin realizacji inwestycji towarzyszących, zasadność realizacji inwestycji towarzyszących oraz ich dalsze funkcjonowanie i finansowanie, projekt przebudowy ulicy Radiowej i inne. Pismo PWKZ zostało zakwalifikowane jako uwaga, ponieważ obszar, na którym ma być realizowana inwestycja nie jest objęty żadną formą ochrony konserwatorskiej oraz nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

Zgodnie z art. 7 ust. 13 i 14 Ustawy Prezydent Miasta Gdańska przekazał Wnioskodawcy do wiadomości opinie i stanowiska organów oraz złożone uwagi.

Inwestor odniósł się bezpośrednio do składających uwagi – odpowiadając na zadane pytania oraz przedstawiając argumenty do zarzutów, które padały ze strony osób przeciwnych inwestycji. Wystosował również pismo wyjaśniające do PWKZ, przedstawiające argumentację w zakresie niesprzeczności ze Studium. Odpowiedzi inwestora stanowią załącznik Nr 3 do uzasadnienia (strony od 1/22 do 22/22).

Wnioskodawca nie zmodyfikował wniosku w oparciu o art. 7 ust. 16 Ustawy.

Natomiast wielu poprawek w projekcie dokonano podczas procedury fakultatywnej poprzedzającej złożenie wniosku. W odpowiedzi na liczne głosy dotyczące intensywności zabudowy inwestor dokonał modyfikacji projektu architektoniczno-urbanistycznego jeszcze przed złożeniem wniosku - obniżając intensywność zabudowy do poziomu 0,7.

Złożone uwagi stanowią załącznik Nr 2 do uzasadnienia (strony nr 1/69 do 69/69).

5. Analiza wniosku w zakresie ochrony środowiska i ochrony zabytków

W granicach objętych wnioskiem nie występują:

- 1) obszary i obiekty objęte formami ochrony konserwatorskiej na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292) oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- 2) parki kulturowe,
- 3) tereny podlegające ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów oraz otuliny form ochrony przyrody, rodzinne ogrody działkowe i obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

- 4) grunty leśne.

6. Analiza wniosku w zakresie dokumentów planistycznych

Przeznaczeniem dominującym, określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (uchwała Nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018r. zmieniona uchwałą Nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 roku), dla obszaru objętego wnioskiem jest funkcja mieszkaniowa z usługami podstawowymi. Zgodnie z założeniami Studium „*przeznaczenie dominujące nie oznacza ustalenia na danym obszarze wyłączności ani nawet konkretnego, mierzalnego udziału tytułowego przeznaczenia wśród innych przeznaczeń (np. niedominujących) występujących na tym obszarze, choć zwykle dominujące będzie przeważać ilościowo. Przestrzeń miejska, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, powinna być wielofunkcyjna, z zastrzeżeniem jedynie eliminacji ewidentnych sytuacji konfliktowych. Ustalenie dominującego przeznaczenia obszaru oznacza wskazanie takiego jego przeznaczenia, które będzie określało główne cechy przyszłego typu i charakteru przestrzeni miejskiej, zarówno funkcjonalne (wymagania i warunki funkcjonowania), jak i fizjonomiczne (wizualne, krajobrazowe), a co za tym idzie – rolę danej części miasta w jego strukturze funkcjonalno-przestrzennej*” (strona 10 SUiKZP miasta Gdańska). Przeznaczenie terenu wskazane w Studium odpowiada charakterowi planowej inwestycji (budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami w parterze), dodatkowo teren przeznaczony pod inwestycję zajmuje ok. 5% obszaru przeznaczonego pod funkcję mieszkaniową z usługami podstawowymi, oznaczonego w kierunkach Studium dla dzielnicy Klukowo. Biorąc pod uwagę powyższe nie zachodzi sprzeczność ze Studium.

Studium nie zawiera zapisów wykluczających zabudowę wielorodzinną ani też nie ogranicza zabudowy wyłącznie do jednorodzinnej – wskazuje ogólny kierunek dla funkcji mieszkaniowej: „*W Klukowie-Rębiechowie przewiduje się zabudowę mieszkaniową o bardzo niskiej intensywności i charakterze podmiejskim, willowym*” (Studium, str. 307).

W kierunkach zagospodarowania przestrzennego w części IV pkt 18 Kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów (str. 223) określono rekomendowany poziom intensywności zabudowy; „*W dzielnicach rozwojowych Południe i Zachód, gdzie rozwój odbywa się głównie na terenach porolniczych, położonych na styku z sąsiednimi gminami wiejskimi, ustala się ten wskaźnik dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej na stosunkowo niskim poziomie, rekompensując peryferyjne położenie mniejszą intensywnością zabudowy i bardziej kameralną jej skalą oraz większym procentem powierzchni biologicznie czynnej, a także większym udziałem zabudowy wielorodzinnej. (...) Dla stref zabudowy ekstensywnej – wielorodzinnej i jednorodzinnej – zależnie od jej form – ww. wskaźnik wahać się może od 0,7 do 0,3...*”. W załączonej do wniosku koncepcji intensywność proponowanej zabudowy wielorodzinnej z usługami oraz bliźniaczej nie przekracza 0,7, a więc nie jest sprzeczna z tym zapisem.

Wg orzecznictwa sądów pojęcie „niesprzeczności ze studium” jest rozumiane jako sytuacja, w której inwestycja mieszkaniowa stanowi kontynuację ogólnych zasad zagospodarowania terenu i nie doprowadzi do zmiany kierunków zagospodarowania i użytkowania terenów (wyrok NSA z dnia 7 lutego 2023 r., II OSK658/22). W specustawie mieszkaniowej, tzw. „lex deweloper” określono, że inwestycja musi „nie być sprzeczna ze studium”, nie zaś, że musi być „zgodna ze studium”. Pojęcie zgodności oznacza silniejszy stopień związania z ustaleniami studium, bardziej dokładne, wręcz dosłowne odwzorowanie jego postanowień, zaś sprzeczność ze studium zachodzi tylko wtedy, gdy treść studium wyraźnie i jednoznacznie wyklucza możliwość zrealizowania planowanej zabudowy.

Na działkach inwestycji mieszkaniowej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Klukowo-Rębiechowo – rejon ulic Radiowej i Telewizyjnej (uchwała Rady Miasta Gdańska Nr XLII/968/13 z dnia 26.09.2013 r.)

Planowana inwestycja przekracza parametry architektoniczne ustalone w planie, w zakresie: przeznaczenia terenu, wielkości powierzchni zabudowy, minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz formy zabudowy, maksymalnej powierzchni rzutu pojedynczego budynku i wskaźników parkingowych.

Zgodnie z art. 7 ust. 17 Ustawy w przypadku gdy na terenie objętym inwestycją obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, prezydent miasta przedkłada również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby tego planu.

Opracowanie ekofizjograficzne ww. planu stanowi załącznik Nr 4 do uzasadnienia (strony nr 1/30 do 30/30).

Prognoza oddziaływania na środowisko ww. planu stanowi załącznik Nr 5 do uzasadnienia (strony nr 1/47 do 47/47).

Teren jest niezabudowany. Grunt stanowi własność firmy Domesta Sp. z o.o.

Inwestycja mieszkaniowa spełnia standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych zawarte w uchwale Nr LVII/1695/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 września 2018r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Gdańska pod względem: odległości od przystanku komunikacji publicznej, odległości od szkoły podstawowej, dostępu do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, wysokości budynków, lokalizacji usług, ustaleń dotyczących lokalizacji garaży, dróg serwisowych, dróg wewnętrznych, placów manewrowych, naziemnych i nadziemnych miejsc do parkowania samochodów w tym garaży kubaturowych. Inwestycja spełnia także wymagania uchwały dotyczące: liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, rekreacyjnej zieleni przydomowej, a także sposobu odprowadzenia wód opadowych i dostępu do sieci ciepłowniczej.

Po stwierdzeniu, że wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej (zlokalizowanej na działkach ewidencyjnych nr 267/53, 240/5, 137/2, 138/4 w Gdańsku przy ulicy Radiowej) wraz z inwestycjami towarzyszącymi (zlokalizowanymi na działkach ewidencyjnych nr 287/3, 138/3, 325/4, 326, 327/1, 327/2, 327/5, 327/6, 327/7, 327/8 oraz na części działki 325/2 obręb 0003) uzyskał wszystkie uzgodnienia i opinie wymagane ustawą z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących i nie jest sprzeczny ze Studium, Prezydent Miasta Gdańska przekazuje projekt uchwały Radzie Miasta Gdańska.

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

z up. Danuta Janczarek

Sekretarz Miasta Gdańska

Opinia Rady Prawnego:

Projekt uchwały

Uzgodniono Radca Prawny Anna Wolejko

Dnia 3.09.2025 r.

Sporządziła:
Ewa Lichota

Zaakceptowała:
Edyta Damszel-Turek

Uzgodniono:
Izabela Kuś

Zatwierdziła:
Emilia Łodzińska

.....

.....

.....

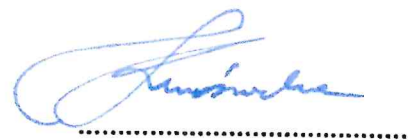
.....

ZWP/4040/12/2025/JKK

Opinia
Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej
z dnia 24.07.2025

1. **Przedmiot opinii:** projekt projektu wniosku w trybie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcjami usługowymi, garażami, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną **w Gdańsku przy Radiowej na działkach ewidencyjnych o nr 267/53, 240/5, 137/2 obręb 0003**

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna pozytywnie opiniuje przedstawiony projekt wniosku



Przewodniczący posiedzenia



G.RPP.430.179.2025.MH

Biuro Rozwoju Gdańsk

2025-08-04

Sekt. L. dz

2383/082025

Prezydent Miasta Gdańska
ul. Nowe Ogrody 8/12
80-803 Gdańsk

Dotyczy: wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz domów w zabudowie bliźniaczej w Gdańsku, przy ul. Radiowej, obejmującej działki ewidencyjne o nr 267/53, 240/5, 137/2, 138/4, położone w obrębie ewidencyjnym 0003.

W odpowiedzi na wniosek Prezydenta Miasta Gdańska, znak: ZUZ/2194/072025/EL z dnia 21.07.2025 r. (data wpływu - 21.07.2025 r.) o wydanie opinii w oparciu o ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2024 poz. 195) informuję, że dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie opiniuje inwestycje na podstawie art. 7 ust. 12 pkt 3 ww. ustawy, w odniesieniu do inwestycji obejmujących wykonanie urządzeń wodnych. W zakresie tym tutejszy organ informuje, że przedmiotowa inwestycja, może wymagać uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, jeżeli planowana jest budowa urządzeń wodnych.

W myśl art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. 2025 poz. 960) właścicielowi gruntu przysługuje prawo do zwykłego korzystania z wód stanowiących jego własność oraz wód podziemnych znajdujących się w jego gruncie, jednak zgodnie z ustępem 2 ww. przepisu nie uprawnia to do wykonywania urządzeń wodnych bez wymaganej zgody wodnoprawnej. Definicja urządzeń wodnych zawarta w art. 16 ust. 1 pkt 65 Prawa wodnego wskazuje, iż rozumie się poprzez to urządzenia lub budowle służące do kształtowania zasobów wodnych lub korzystania z tych zasobów. Zatem każde urządzenie służące do korzystania z wód – zwykłego, szczególnego lub usługi wodnej – wymagać będzie uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, chyba, że ustawodawca postanowił o zwolnieniu go z tego obowiązku (por. art. 389 pkt 6 w związku z art. 395 ustawy Prawo wodne).

Organem właściwym w sprawie pozwoleń wodnoprawnych są właściwe organy Wód Polskich określone w art. 397 ust. 3 ustawy Prawo wodne.

Andrzej Ryński
Dyrektor
/dokument podpisany elektronicznie/

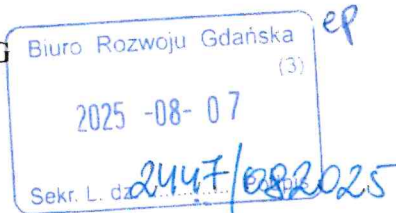
Otrzymują:

1. Adresat (e-puap)
2. RPP aa.



**POMORSKI PAŃSTWOWY
WOJEWÓDZKI
INSPEKTOR SANITARNY**

ONS.9022.516.3.2025.MG



Gdańsk, dnia 07.08.2025 r.

**Pani
Aleksandra Duliewicz
Prezydent Miasta Gdańska**
ul. Nowe Ogrody 8/12
80-803 Gdańsk

OPINIA

Na podstawie art. 3 pkt 1, art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2024 r. poz. 416), art. 7 ust. 12 pkt 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195 ze zm.) – Pomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, po rozpatrzeniu wniosku Prezydenta Miasta Gdańska znak: ZUZ/2194/072025/EL, ZWP/403/2/2025/JKK z dnia 21.07.2025 r. (wpływ 21.07.2025 r.) o zaopiniowanie wniosku spółki DOMESTA Sp. z o.o. ul. Budowlanych 68B, 80-298 Gdańsk, dotyczącego ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz domów w zabudowie bliźniaczej w Gdańsku przy ul. Radiowej, obejmującej działki ewidencyjne o nr 267/53, 240/5, 137/2, 138/4, położone w obrębie ewidencyjnym 0003, po zapoznaniu się z przedłożoną dokumentacją:

1. Koncepcją urbanistyczno-architektoniczną. Budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz domy w zabudowie bliźniaczej w Gdańsku przy ul. Radiowej, obejmującej działki ewidencyjne o nr 267/53, 240/5, 137/2, 138/4, położone w obrębie ewidencyjnym 0003, projektanci: mgr inż. arch. Łukasz Maraszek, mgr inż. arch. Paweł Świątkiewicz, wyk. MS15 Architektura Sp. z o.o.

opiniuje

przedłożoną dokumentację dotyczącą ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz domów w zabudowie bliźniaczej w Gdańsku przy ul. Radiowej, obejmującej działki ewidencyjne o nr 267/53, 240/5, 137/2, 138/4, położone w obrębie ewidencyjnym 0003 – bez uwag.

Uzasadnienie

Prezydent Miasta Gdańska wystąpił dnia 21.07.2025 r. do Pomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego o zaopiniowanie dokumentacji dotyczącej ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz domów w zabudowie bliźniaczej w Gdańsku przy ul. Radiowej, obejmującej działki ewidencyjne o nr 267/53, 240/5, 137/2, 138/4, położone w obrębie ewidencyjnym 0003.

Zgodnie z art. 7 ust. 12 pkt 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195 ze zm.) organem właściwym do zaopiniowania na etapie przed podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przez radę gminy jest państwowy wojewódzki inspektor sanitarny.

W ramach planowanego zagospodarowania planuje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną oraz zabudowę mieszkaniowo-usługową. Projektowany układ komunikacyjny oraz pieszy, wraz z przestrzenią rekreacyjną ogólnodostępną stanowi koncepcyjną całość i gwarantuje dostęp dla wszystkich mieszkańców dzielnicy.

Istniejący teren inwestycji mieszkaniowej stanowią tereny porolnicze, niezabudowane, niezagospodarowane. Działka inwestycyjna ma dostęp do sieci wodno-kanalizacyjnej, deszczowej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej, elektroenergetycznej oraz do drogi publicznej.

Układ urbanistyczny planowanej inwestycji składa się z:

- 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z możliwością realizacji usług w parterze od ul. Radiowej i Nowej Spadochroniarzy,
- 20 budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,
- 1 budynku fitness.

Projektowane budynki zostały rozdysponowane na terenie inwestycji w układzie rozproszonym, zbliżonym do kierunku północ - południe.

Zabudowa jednorodzinna projektowana jest w formie bliźniaczej, z dwiema kondygnacjami nadziemnymi - parter i I piętro (poddasze użytkowe). Przewidziano dużą powierzchnię ogrodów i zieleni przydomowej.

Zabudowa wielorodzinna przyjmuje formę miejskich willi - budynków niskich (do 4 kondygnacji nadziemnych).

Integralnym elementem inwestycji są garaże podziemne i naziemne miejsca postojowe, zapewniające odpowiedni poziom obsługi komunikacyjnej. Budynki mieszkalne wielorodzinne zostaną posadowione na podziemnych halach garażowych (17 hal garażowych podziemnych).

Przewidziano również układ dróg wewnętrznych, chodników oraz rozbudowaną infrastrukturę techniczną. Projektowane są tereny rekreacyjne, place zabaw oraz elementy małej architektury, które podnoszą jakość przestrzeni publicznej i półpublicznej.

Działalność handlową lub usługową planuje się w lokalach usługowych zlokalizowanych w budynkach nr B1, B2, B3 oraz Centrum Aktywności Lokalnej.

W parterze budynku B1 (w pierzei ul. Radiowej, obok budynku Centrum Aktywności Lokalnej) przewidziany jest lokal na przedszkole. W budynkach B2 i B3 na parterze zaplanowano lokale usługowe: lokal gastronomiczny oraz lokale usługowe typu: biura, urzędy, poczta, bank, kancelaria prawna.

W centralnej części osiedla zostanie zlokalizowany park wraz z zieloną aleją wyłączoną z ruchu samochodowego. Aleja będzie stanowić oś łączącą przystanki komunikacji zbiorowej przy ul. Radiowej, teren parku w centrum osiedla, I-kondygnacyjny budynek fitnessu (element towarzyszący funkcji mieszkaniowej) oraz park rekreacyjny z boiskiem w północnej części inwestycji.

W południowo-wschodnim narożniku inwestycji zostanie zlokalizowany budynek Centrum Aktywności Lokalnej, realizowany w ramach tzw. inwestycji towarzyszącej, zaprojektowany z własnym terenem rekreacji w zieleni.

Powierzchnia terenu inwestycji: 59918 m².

Powierzchnia zabudowy: max. 25 %.

Powierzchnia biologicznie czynna: min. 30 %.

Planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: minimalna 26699 m², maksymalna 29509 m².

Planowana liczba mieszkań: minimalna: 521, maksymalna: 577.

Wysokość zabudowy: max. 14,4 m.

Liczba kondygnacji nadziemnych: I-IV.

Liczba kondygnacji podziemnych: 1.

Liczba zaprojektowanych miejsc parkingowych: 910 dla samochodów.

Liczba zaprojektowanych miejsc do parkowania rowerów: 467.

Projektowana łączna powierzchnia lokali usługowych wynosi 1590 m² co stanowi ponad 5 % powierzchni użytkowej mieszkań.

Zaopatrzenie projektowanej inwestycji w media:

- zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
- zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
- zaopatrzenie w ciepło: z miejskiej sieci ciepłowniczej,
- odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na działce w postaci lokalnego systemu retencyjnego z odprowadzeniem nadmiaru wód deszczowych do planowanej sieci kanalizacji deszczowej,
- sposób zagospodarowania odpadów: czasowe selektywne gromadzenie odpadów w pojemnikach na zewnątrz budynków (przy ulicach wewnętrznych w zadaszonych wiatach) i wywóz na składowisko miejskie.

Na działkach inwestycji mieszkaniowej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Klukowo-Rębiechowo - rejon ulic Radiowej i Telewizyjnej w mieście Gdańsku (o numerze 2708). Projektowana inwestycja nie uwzględnia części ustaleń obowiązującego miejscowego planu.

Planowana inwestycja mieszkaniowa z usługami podstawowymi, zlokalizowana w Gdańsku przy ul. Radiowej (dzielnica Zachód, Klukowo-Rębiechowo), nie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska.

Inwestycja nie znajduje się na terenie objętym uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Odległości inwestycji do: przystanków komunikacyjnych, szkoły podstawowej, terenów wypoczynku i rekreacji zostały zapewnione.

Zgodnie z treścią przedłożonej dokumentacji projektowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na środowisko i zdrowie ludzi.

Pomorski
Państwowy Wojewódzki
Inspektor Sanitarny
z up. Katarzyna Waluszko
Kierownik Działu
Nadzoru Sanitarnego

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Otrzymuje (za potwierdzeniem odbioru):

1. Prezydent Miasta Gdańska, ul. Nowe Ogrody 8/12, 80-803 Gdańsk
na adres: Biuro Rozwoju Gdańsk ul. Wały Piastowskie 24, 80-855 Gdańsk (ePUAP)

Do wiadomości:

1. aa


CENTRALNE
WOJSKOWE CENTRUM REKRUTACJI
Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku

Nr. 3421/2025
2025-07-29

III 80-206 Gdańsk III

Biuro Rozwoju Gdańska
(3)
2025-07-29
1357 1072025
Sekt. L. dz. Podpis

 **arcza**
WSCHÓD

Egz. Nr 1

**Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji
Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku
Z upoważnienia Szefa CWCR
Szef Ośrodka
płk dypl. Tomasz KALEMBA**

CWCR GD-WWZ.0732.426.2025/0732
Gdańsk, 29 lipca 2025 r.

BIURO ROZWOJU GDAŃSKA
ul. Wały Piastowskie 24
80 – 855 GDAŃSK
/e-mail: brg@gdansk.gda.pl/

Dotyczy: wniosku o ustalenie inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz domów w zabudowie bliźniaczej w Gdańsku przy ul. Radiowej.

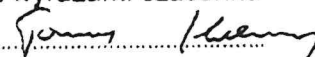
Szanowni Państwo,

w odpowiedzi na pismo Nr ZUZ/2194/072025/EL, ZWP/403/2/2025/JKK z dnia 21 lipca 2025 r. opracowane na podstawie art. 7 ust. 12 ustawy z dnia 05 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących¹ dotyczące przedstawienia opinii do wniosku o ustalenie inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na **budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz domów w zabudowie bliźniaczej w Gdańsku przy ul. Radiowej, obejmujące działki ewidencyjne o nr 267/53, 240/5, 137/2, 138/4, położone w obrębie ewidencyjnym 0003** uprzejmie informuję, że Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku do wyżej wymienionej inwestycji mieszkaniowej przedstawia poniżej stanowisko resortu obrony narodowej.

Przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa nie koliduje z terenami zamkniętymi resortu obrony narodowej i ich strefami ochronnymi.

Mając powyższe na uwadze, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku opiniuje pozytywnie wniosek o ustalenie inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz domów w zabudowie bliźniaczej w Gdańsku przy ul. Radiowej, obejmujące działki ewidencyjne o nr 267/53, 240/5, 137/2, 138/4, położone w obrębie ewidencyjnym 0003.

Z wyrazami szacunku



¹ Dz. U. z 2024 r. poz. 195, z późn. zm.

53 12-2007

Rozdzielnik:

Egz. nr 1 – ad acta,

Egz. nr 2 – Biuro Rozwoju Gdańska

Andrzej Haniecki (tel. 261 21 21 41)

2025.07.28

(T:0732) (742)

e-mail: a.haniecki@gdynia.ron.int

C:\Documents and Settings\Moja dokumenty\mpzp\pisma wych mpzp 2025\742\25 Gdańsk.doc

tel. 261-212-100

cwergdansk@ron.mil.pl

www.wojsko-polskie.pl/ zostanzolnierzem

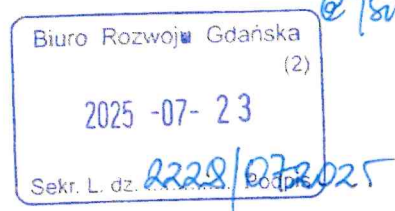
ul. Do Studzienki 45
80-206 Gdańsk



*p. H. Mont.
D.*

Znak sprawy: DRRP-G.7637.202.2025

Gdańsk, dnia 22 lipca 2025 r.



Prezydent Miasta Gdańska
Ul. Nowe Ogrody 8/12
80-803 Gdańsk

W odpowiedzi na pismo z dnia: 21.07.2025 r. (data wpływu 21.07.2025 r.) sygn.: ZUZ/2194/072025/EL oraz ZWP/403/2/2025/JKK w sprawie możliwości przedstawienia opinii na podstawie art. 7 ust. 12 pkt 21 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowywaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2024 r. poz. 195 ze zm.) w sprawie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz domów w zabudowie bliźniaczej w Gdańsku przy ul. Radiowej, obejmującej działki ewidencyjne o nr 267/53, 240/5, 137/2, 138/4, położone w obrębie ewidencyjnym 0003, uprzejmie wyjaśniam co poniżej:

1. Zgodnie z art. 7 ust. 12 pkt 21 ww. ustawy zarząd województwa ma możliwość przedstawienia opinii w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zm.).
2. Obowiązek sporządzenia audytu krajobrazowego wynika z art. 38a ust. 1 wyżej wymienionej ustawy.
3. Ustawowy termin uchwalenia przez sejmik województwa pierwszego audytu krajobrazowego upłynął w dniu 11.09.2018 r. jednak termin ten nie został dochowany z uwagi na brak rozporządzenia Rady Ministrów, które miało ustalić zakres i metodologię sporządzania dokumentu.

Wyżej wymienione Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 11 stycznia 2019 r. w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych (Dz.U. 2024 poz. 537) weszło w życie w dniu 15.03.2019 r.

4. Zgodnie z uchwałą Nr 940/360/18 z dnia 04.09.2018 r. Zarząd Województwa Pomorskiego przystąpił do sporządzenia Audytu Krajobrazowego dla Województwa Pomorskiego i jest na etapie opracowania.
5. Dnia 15.07.2025 r. Zarząd Województwa Pomorskiego podjął uchwałę nr 887/105/25 w sprawie rozpatrzenia uwag oraz przyjęcia projektu Audytu

krajobrazowego województwa pomorskiego. Wszelkie informacje dot. ww. dokumentu Pomorskie Biuro Planowania Regionalnego w Gdańsku udostępnia na stronie: <https://pbpr.pomorskie.pl/home/audyt-krajobrazowy-wojewodztwa-pomorskiego/>

Mając na uwadze fakt, że na dzień wpływu ww. powiadomienia o możliwości przedstawienia opinii w sprawie przedmiotowego wniosku Audyt Krajobrazowy nie został jeszcze uchwalony, Zarząd Województwa Pomorskiego nie ma możliwości przedstawienia stanowiska w powyższym zakresie.

Tym samym w przedmiotowej sprawie zastosowanie będzie mieć art. 7 ust. 13 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Z poważaniem,

Maciej Nowakowski

Z-ca Dyrektora Departamentu
Rozwoju Regionalnego i Przestrzennego

Otrzymują:

1. Prezydent Miasta Gdańska,
2. UMWP – DRRP – aa.

p. H. Nowak
Sz.

ZALĄCZNIK NR 2

Liedtke Jolanta

Od: [REDACTED]
Wysłano: sobota, 19 lipca 2025 09:29
Do: Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
Temat: Inwestycja Domesta w Klukowie

Biuro Rozwoju Gdańska
(2)
2025 -07- 19
Sekr. L. dz. 2194/072025

Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [REDACTED] [Dowiedz się, dlaczego jest to ważne](#)

Dzien dobry

Planuję przeprowadzkę do Klukowa Miejsce jest bardzo ładne mam dziecko a mąż dużo podróżuje. Ważna jest dla mnie infrastruktura, którą może zapewnić budowa osiedla wraz z inwestycjami towarzyszącymi. Propozycja dewelopera Domesta jest dla mnie idealna. Pozdrawiam serdecznie [REDACTED]

P. M. Mout.
sh

Liedtke Jolanta

Od:

Wysłano:

Do:

Temat:

niedziela, 20 lipca 2025 19:44

Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska

Domesta Klukowo

Biuro Rozwoju Gdańska

(2)

2025-07-20

Skr. L. dz. 2192/072025

Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [redacted] [Dowiedz się, dlaczego jest to ważne](#)

Dzień dobry.

W związku z tym że dalej na mediach społecznościowych pojawia się temat inwestycji Domesty w Klukowie i dalej ciągle te same osoby krytykują to przedsięwzięcie nadmienię że jest nas całkiem sporo mieszkańców ZA i uważam że temat powinien być dawno zamknięty. Dookoła nas budują się już 3 kolony osiedla bliźniaków co zwiększy też znacznie liczbę mieszkańców i nic poza tym.

Dlatego myślimy że propozycja Domesty na dodatkowe inwestycje jest super rozwiązaniem, tyle dobrego mogło by powstać. Ja i moja rodzina jako że przeprowadziliśmy się z centrum miasta liczymy że się uda, bo bardzo brakuje nam sklepów, usług itp. wszędzie daleko i bez samochodu ani rusz;) A też mamy nadzieję że później i Miasto o nas nie zapomni w kwestii budowy dróg żebyśmy normalnie mogli dojeżdżać do swoich domów, szczególnie mam na myśli ul. Telewizyjną, która prawdopodobnie jest najgorszą ulicą w całym Gdańsku

Pozdrawiam.

Wyślij wiadomość do nas na stronie o PLAY

p. M. Homout
[signature]

Liedtke Jolanta

Od: [redacted]
Wysłano: wtorek, 22 lipca 2025 12:18
Do: Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
DW: [redacted]
Temat: Inwestycja mieszkaniowa Domesta w Klukowie



Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [redacted] [Dowiedz się, dlaczego jest to ważne](#)

Dzień dobry!

Wraz z żoną jesteśmy nowymi właścicielami domu przy ul. Telewizyjnej 15H w Klukowie i chcieliśmy podzielić się z Państwem naszym entuzjazmem względem realizowanej niedaleko inwestycji firmy Domesta.

Mamy 3 małych dzieci, w związku z czym bardzo zależy nam na rozbudowie okolicznej infrastruktury przyjaznej dzieciom, jak place zabaw, boiska, parki, domy sąsiedzkie oraz wszelakie lokale usługowe.

Inicjatywy budowy przedszkola, rozbudowy okolicznej sieci drogowej oraz powiększenie szkoły, są dla nas szczególnie ważne.

Gorąco liczymy, że wspomniany projekt dojdzie do skutku zgodnie z obecnym projektem oraz że w przyszłości czeka nas więcej inwestycji sektora prywatnego oraz miasta Gdańska w Klukowie :)

Pozdrawiamy serdecznie
[redacted]

P. H. Kant.
2

Liedtke Jolanta

Od: Biuro Rozwoju Gdańska
Wysłano: (2)
Do: 2025 -07- 24
Temat: 22564/07/2025

czwartek, 24 lipca 2025 15:37
Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
Dot. inwestycji DOMESTA

Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [redacted] [Dowiedz się, dlaczego jest to ważne](#)

Dzień dobry.

Jesteśmy młodą parą z dzieckiem i od roku mieszkamy w Klukowie.

Jesteśmy ZA inwestycją dewelopera Domesta , ponieważ liczymy ze nasza dzielnica wzbogaci się o nową infrastrukturę , której nam bardzo brakuje. Jako młodzi ludzie chcielibyśmy przede wszystkim żeby nasze dziecko miało przyzwoite warunki w szkole , która ma być rozbudowana , my jako rodzice żebyśmy mogli pójść do restauracji na siłownię czy do fryzjera w Klukowie oraz aby a przyszłości nasze i inne dzieci doczekały się żłobka czy przedszkola w naszej dzielnicy. Niestety w tym momencie bardzo tego brakuje.

Mamy również nadzieję, że jak przybędzie mieszkańców to i komunikacja autobusowa będzie zwiększona i dojdą nowe połączenia do PKM np do Gdyni.

Pozdrawiamy

Liedtke Jolanta

p. H. Mout.
Sh.

Od: [redacted] woju Gdańska

Wysłano: (2)

Do: 2025 -07- 23

Temat:

środa, 23 lipca 2025 19:53

Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska

dotyczy: ZWP/403/2/2025/JKK

Sekr. L. dz. 2244/1072025

Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [redacted] [Dowiedz się, dlaczego jest to ważne](#)

Szanowni Państwo,

W nawiązaniu do zamieszczenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Radiowej w Gdańsku (działki nr 267/53, 240/5, 137/2, 138/4 obr. 0003) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej miasta Gdańska bardzo proszę o informację, ile klatek schodowych i ile mieszkań jest planowanych w budynkach wielorodzinnych planowanej inwestycji.

Z poważaniem,

[redacted]
Gdańsk-Klukowo

p. H. Mout.
2

Liedtke Jolanta

Od:

Wysłano: Rozwoju Gdańska

Do: (2)

Temat: 2025 -07- 25

Sekr. L. dz.

2274/07-2025

piątek, 25 lipca 2025 08:38

Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska

ZWP/403/2/2025/JKK Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz domów w zabudowie bliźniaczej w Gdańsku przy ul. Radiowej.

Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [Dowiedz się, dlaczego jest to ważne](#)

Dzień dobry .

Ja jako mieszkaniec Klukowa kategorycznie sprzeciwiam się Inwestycji jak w temacie. Kupując dom w Klukowie zapoznałem się z przestrzennym planem zagospodarowania przestrzennego i powoływanie się na ustawę LEX Deweloper w tym momencie moim zdaniem jest wprowadzenie mieszkańców Klukowa w błąd.

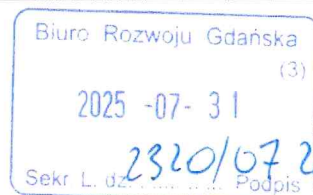
Jestem za jednym referendum w całości - budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz usługami i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

pozdrwiam

p. M. Mowcaut
ML

Jakubek Hanna

Od: [REDACTED]
Wysłano: środa, 30 lipca 2025 16:24
Do: Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
Temat: Inwestycja mieszkaniowa Domesta w Klukowie



Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [REDACTED] [Dowiedz się, dlaczego jest to ważne](#)

Dzień dobry,

W związku z wnioskiem o ustalenie inwestycji mieszkaniowej Domesta jako mieszkanka Klukowa chciałabym poinformować, że jestem absolutnie za budową osiedla wraz z inwestycjami towarzyszącymi ponieważ w Klukowie nie ma nic po za jednym małym sklepem i Żabką. Dziwię się, że są ponoć przeciwnicy tej inwestycji ponieważ potrzebujemy infrastruktury w postaci, parku, przedszkola, lokali użytkowych w których mamy nadzieję, że powstaną sklepy codziennej potrzeby jak apteka, fryzjer, weterynarz, piekarnia, delikatesy itp. Zauważyłam, że ogólnie był spokój na stronie Matarnia, Klukowo i Złota Karczma - my mieszkańcy do czasu kiedy wpisał się pan Radny Gdańska Przemysław Majewski, który nie jest mieszkańcem Klukowa a jak zwykle podburza mieszkańców przeciwko sobie oraz przeciwko budowie osiedla. Zastanawia mnie jaki ma w tym cel i w czym interesie działa?.

Z poważaniem,

[REDACTED]

P. M. Kout.
SR

Liedtke Jolanta

Od: [REDACTED]
Wysłano: poniedziałek, 4 sierpnia 2025 13:28
Do: Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
Temat: Osiedle Domesta w Klukowie

Biuro Rozwoju Gdańska
(2)
2025 -08- 04
Skr. L. dz. 2382/082025
Podpis

[Nie otrzymujesz często wiadomości e-mail z [REDACTED] Dowiedz się, dlaczego jest to ważne, na stronie <https://aka.ms/LearnAboutSenderIdentification>]

Witam,

Jestem mieszkanka Klukowa od 5 lat. Bardzo dobrze się tu mieszka, ale zaczynam zauważać brak usług takich jak sklepy, apteka, itp.

Nie posiadam samochodu dlatego codzienne zakupy stają się bardziej uciążliwe, tymbardziej że jest mało przystanków autobusowych. Dlatego jestem za budowa osiedla, ponieważ jak przybędzie mieszkańców z pewnością komunikacja się polepszy.

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

p. R. Mont.
2.



Szanowni Państwo,

Niniejszym chcielibyśmy złożyć poniższe uwagi do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Radiowej w Gdańsku (działki nr 267/53, 240/5, 137/2, 138/4 obr. 0003) nr ZWP/403/2/2025/JKK

Mieszkamy w Klukowie od 20 lat, nie zgadzamy się na inwestycję, która nie zgodna jest z MPZP. Zgłaszamy stanowczy sprzeciw wobec budowy bloków, deweloper korzystając z lex developer, łamie społeczną umowę, którą mieszkańcy Klukowa zawarli z Miastem Gdańsk, inwestując i wybierając miejsce zamieszkania. Przy takiej polityce nasze nieruchomości tracą znacząco na wartości. Wybraliśmy Klukowo, ponieważ według obowiązującego aktu prawnego jakim jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, od zawsze miała być zabudowa niska jednorodzinna. Studium zostało uchwalone przez Radę Miasta Gdańska -

<https://www.brg.gda.pl/planowanie-przestrzenne/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego>

"Z kolei w Klukowie-Rębiechowie formy ograniczają się do luźnej zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej"

"W Klukowie przewidziano zabudowę rezydencjalną.

"W Klukowie przy granicy z gminą Żukowo dla terenów o powierzchni 32 ha (około 39 tys. m² p.u. mieszkań) zaplanowano zmianę przeznaczenia z funkcji usługowych i rolniczych na mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe. Wymienione rejony wskazuje się na lokalizację zabudowy rezydencjonalnej."

"W Klukowie-Rębiechowie przewiduje się zabudowę mieszkaniową o bardzo niskiej intensywności i w charakterze podmiejskim, willowym"

"Zagrożeniem dla walorów krajobrazowych i dziedzictwa kulturowego miasta może stać się

trudna do powstrzymania presja inwestorów w kierunku budowy dużych obiektów nie respektujących

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

skali i charakteru okolicznej zabudowy, często o uproszczonej lub zbyt wymyślnej architekturze"

Uwagi do punktu 7b, strona 7:

Treść wniosku:

Architektura planowanej zabudowy wpisuje się w rezydencjonalny charakter dzielnicy.

Budynki zaprojektowano w formie willi miejskich z ogrodami.

Uwaga:

Planowane budynki wielorodzinne nie wpisują się w rezydencjonalny charakter dzielnicy, a ich forma nie ma nic wspólnego w miejskimi willami.

Uzasadnienie:

Na stronie BRM nie znalazłam definicji willi miejskiej (jeśli takowa istnieje, proszę o sprostowanie), wobec czego odwołam się do innych źródeł:

- Według Michała Ciesielskiego, eksperta Towarzystwa Urbanistów Polskich, willa miejska to budynek wielorodzinny, wolnostojący i posiadający jedną klatkę schodową, dwie kondygnacje, więc optymalnie cztery mieszkania.

Źródło:

<https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/wysoki-standard-dobra-lokalizacja-komfort-mieszkania-czym-jest-willa-miejska/7263/>

- W 2016 r. w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego willę miejską zdefiniowano jako: budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy nie większej niż 300 m², składający się z jednej klatki schodowej i nie więcej niż czterech mieszkań na kondygnacji.

Źródło: Uchwała nr XIX/107/16 Rady Miejskiej Gminy Kłecko z dnia 22 marca 2016 r. w sprawie częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności usługowej w rejonie ul. Ogrodowej w Kłecku,

<https://mpzp.igeomap.pl/doc/gniezno/klecko/023.pdf>

- Na stronie internetowej poświęconej nieruchomościom willę miejską opisano następująco: Jest to nowoczesny wariant punktowca, gdzie na

każdej kondygnacji znajduje się tylko jedno mieszkanie lub apartament, zaś jego wyraz architektoniczny zbliża go wyraźnie do budynku jednorodzinnego.

Źródło:

<https://www.nieruchomosci-online.pl/porady/typy-budynkow-mieszkalnych-5418.html>

- Na innej stronie poświęconej nieruchomościom podano przykładowe zapisy z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego definiujące wille miejskie:
 - ☐ willa miejska to wolnostojący, wielorodzinny dom mieszkalny, z jedną klatką schodową, o nie mniej niż 4 i nie więcej niż 8 mieszkaniach, zlokalizowany na wydzielonej działce budowlanej.
 - ☐ willa miejska to budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy nie większej niż 250 m², składający się z jednej klatki schodowej i nie więcej niż dwóch mieszkań na kondygnacji.

Źródło:

<https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/wysoki-standard-dobra-lokalizacja-komfort-mieszkania-czym-jest-willa-miejska/7263/>

Wskazane wyżej definicje willi miejskich w żadnym przypadku nie przystają do części budynków planowanych w ramach inwestycji w Klukowie, czyli realizowanych w zabudowie pierzejowej, dwuklatkowych, czterokondygnacyjnych, liczących do 32 mieszkań. Będą to po prostu zwykłe wielorodzinne bloki, a nie wille miejskie. Tym samym trudno obronić zapis z wniosku, że *architektura planowanej zabudowy wpisuje się w rezydencjonalny charakter dzielnicy*.

Uwagi do punktu 12, strona 13:

Treść wniosku:

*Planowana inwestycja mieszkaniowa z usługami podstawowymi, zlokalizowana w Gdańsku przy ul. Radiowej (dzielnica Zachód, Klukowo-Rębiechowo), nie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gdańsk oraz nie znajduje się na terenie objętym uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Zgodnie z zapisami Studium: Teren Inwestycji (w Studium) został przeznaczony na zabudowę mieszkaniową z usługami podstawowymi, co odpowiada charakterowi planowanego przedsięwzięcia (budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami na parterze). **Studium nie zawiera zapisów***

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

wykluczających zabudowę wielorodzinną ani też nie ogranicza zabudowy wyłącznie do jednorodzinnej - wskazuje jedynie ogólny kierunek dla funkcji mieszkaniowej „W Klukowie-Rębiechowie przewiduje się zabudowę mieszkaniową o bardzo niskiej intensywności i charakterze podmiejskim, willowym” (studium str. 307).

(...)

(...) inwestycja mieści się w ramach przeznaczenia terenu i nie narusza wyznaczonych kierunków rozwoju dzielnicy.

Uwaga:

Planowana inwestycja w mojej ocenie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gdańsk.

Uzasadnienie:

W treści wniosku znalazł się jedynie fragment zdania ze Studium odnoszący się do przedmiotowego obszaru. Całość tego zdania brzmi następująco: „W Klukowie-Rębiechowie przewiduje się zabudowę mieszkaniową o bardzo niskiej intensywności i w charakterze podmiejskim, willowym, w Osowej natomiast – intensywniejszą (z dopuszczeniem niskiej zabudowy wielorodzinnej i małych domów mieszkalnych)”.

Zapis tej jest jasny i jednoznaczny. Dzielnica, w której dopuszczalna jest zabudowa wielorodzinna, została wyraźnie wymieniona: Osowa. Gdyby taka zabudowa miała być dopuszczalna w Klukowie, to i nazwa tego osiedla zostałaaby w Studium wymieniona. Nie zrobiono tego, z czego jasno wynika, że zabudowa wielorodzinna w Klukowie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gdańsk.

Proszę także wziąć pod uwagę znacząca większość Klukowa jest przeciwna inwestycji w takiej zabudowie. Jest to jednoznaczne ujęte w Raporcie. Składając uwagi, mamy szansę na propozycję zmian, które będą zgodne z Studium i wolą mieszkańców. Możemy stworzyć coś z czego będziemy dumni, osiedle pełne naturalnej zieleni o kameralnym charakterze.

Z poważaniem,

[REDACTED]

2025 -08- 05

Liedtke Jolanta

Od: [REDACTED]
Wysłano: wtorek, 5 sierpnia 2025 21:24
Do: Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
Temat: uwagi do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji nr ZWP/403/2/2025/JKK
Załączniki: [REDACTED] uwagi do wniosku nr ZWP-403-2-2025-JKK.docx

Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [REDACTED] [Dowiedz się, dlaczego jest to ważne](#)
 Szanowni Państwo,

Niniejszym chciałabym złożyć uwagi do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Radiowej w Gdańsku (działki nr 267/53, 240/5, 137/2, 138/4 obr. 0003) nr ZWP/403/2/2025/JKK.

Uwagi znajdują się w załączeniu.

Z poważaniem,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

P. M. Kowalski.
Jm.

Gdańsk, 5 sierpnia 2025 r.

Biuro Rozwoju Gdańska	
(2)	
2025 -08- 05	
Sekt. L. dz.	Podpis

24/12/082015

Szanowni Państwo,

Niniejszym chciałabym złożyć poniższe uwagi do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Radiowej w Gdańsku (działki nr 267/53, 240/5, 137/2, 138/4 obr. 0003) nr ZWP/403/2/2025/JKK

Uwagi do punktu 7b, strona 7

Treść wniosku:

Architektura planowanej zabudowy wpisuje się w rezydencjonalny charakter dzielnicy.

Budynki zaprojektowano w formie willi miejskich z ogrodami.

Uwaga:

Planowane budynki wielorodzinne nie wpisują się w rezydencjalny charakter dzielnicy, a ich forma nie ma nic wspólnego w miejskimi willami.

Uzasadnienie:

Na stronie BRM nie znalazłam definicji willi miejskiej (jeśli takowa istnieje, proszę o sprostowanie), wobec czego odwołam się do innych źródeł:

- Według Michała Ciesielskiego, eksperta Towarzystwa Urbanistów Polskich, willa miejska to budynek wielorodzinny, wolnostojący i posiadający jedną klatkę schodową, dwie kondygnacje, więc optymalnie cztery mieszkania.

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/wysoki-standard-dobra-lokalizacja-komfort-mieszkania-czym-jest-willa-miejska/7263/>

- W 2016 r. w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego willę miejską zdefiniowano jako: budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy nie większej niż 300 m², składający się z jednej klatki schodowej i nie więcej niż czterech mieszkań na kondygnacji.

Źródło: Uchwała nr XIX/107/16 Rady Miejskiej Gminy Klecko z dnia 22 marca 2016 r. w sprawie częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności usługowej w rejonie ul. Ogrodowej w Klecku,

<https://mpzp.igeomap.pl/doc/gniezno/klecko/023.pdf>

- Na stronie internetowej poświęconej nieruchomościom willę miejską opisano następująco: Jest to nowoczesny wariant punktowca, gdzie na

każdej kondygnacji znajduje się tylko jedno mieszkanie lub apartament, zaś jego wyraz architektoniczny zbliża go wyraźnie do budynku jednorodzinnego.

Źródło: <https://www.nieruchomosci-online.pl/porady/typy-budynkow-mieszkalnych-5418.html>

- Na innej stronie poświęconej nieruchomościom podano przykładowe zapisy z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego definiujące wille miejskie:
 - willa miejska to wolnostojący, wielorodzinny dom mieszkalny, z jedną klatką schodową, o nie mniej niż 4 i nie więcej niż 8 mieszkaniach, zlokalizowany na wydzielonej działce budowlanej.
 - willa miejska to budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy nie większej niż 250 m², składający się z jednej klatki schodowej i nie więcej niż dwóch mieszkań na kondygnacji.

Źródło: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/wysoki-standard-dobra-lokalizacja-komfort-mieszkania-czym-jest-willa-miejska/7263/>

Wskazane wyżej definicje willi miejskich w żadnym przypadku nie przystają do części budynków planowanych w ramach inwestycji w Klukowie, czyli realizowanych w zabudowie pierzejowej, dwuklatkowych, czterokondygnacyjnych, liczących do 32 mieszkań. Będą to po prostu zwykłe wielorodzinne bloki, a nie wille miejskie. Tym samym trudno obronić zapis z wniosku, że *architektura planowanej zabudowy wpisuje się w rezydencjonalny charakter dzielnicy*.

Uwagi do punktu 12, strona 13:

Treść wniosku:

Planowana inwestycja mieszkaniowa z usługami podstawowymi, zlokalizowana w Gdańsku przy ul. Radiowej (dzielnica Zachód, Klukowo-Rębiechowo), nie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gdańsk oraz nie znajduje się na terenie objętym uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Zgodnie z zapisami Studium: Teren Inwestycji (w Studium) został przeznaczony na zabudowę mieszkaniową z usługami podstawowymi, co odpowiada charakterowi planowanego przedsięwzięcia (budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami na parterze). Studium nie zawiera zapisów wykluczających zabudowę wielorodzinną ani też nie ogranicza zabudowy wyłącznie do jednorodzinnej - wskazuje jedynie ogólny kierunek dla funkcji mieszkaniowej „W Klukowie-Rębiechowie przewiduje się zabudowę mieszkaniową o bardzo niskiej intensywności i charakterze podmiejskim, willowym” (studium str. 307).

(...)

(...) inwestycja mieści się w ramach przeznaczenia terenu i nie narusza wyznaczonych kierunków rozwoju dzielnicy.

Uwaga:

Planowana inwestycja w mojej ocenie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gdańsk.

Uzasadnienie:

W treści wniosku znalazł się jedynie fragment zdania ze Studium odnoszący się do przedmiotowego obszaru. Całość tego zdania brzmi następująco: „W Klukowie-Rębiechowie przewiduje się zabudowę mieszkaniową o bardzo niskiej intensywności i w charakterze podmiejskim, willowym, w Osowej natomiast – intensywniejszą (z dopuszczeniem niskiej zabudowy wielorodzinnej i małych domów mieszkalnych)”.

Zapis tej jest jasny i jednoznaczny. Dzielnica, w której dopuszczalna jest zabudowa wielorodzinna, została wyraźnie wymieniona: Osowa. Gdyby taka zabudowa miała być dopuszczalna w Klukowie, to i nazwa tej dzielnicy zostałaby w Studium wymieniona. Nie zrobiono tego, z czego jasno wynika, że zabudowa wielorodzinna w Klukowie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gdańsk.

Na potwierdzenie mojej opinii dodam, że w Studium znajdują się również inne zapisy odnoszące się do Klukowa:

„Osadnictwo rozwija się w wyodrębnionych jednostkach mających własną tożsamość i specyfikę występujących form zabudowy. (...) Z kolei w Klukowie-Rębiechowie formy ograniczają się do luźnej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.”

„W Klukowie przewidziano zabudowę rezydencjalną.”

„W Klukowie przy granicy z gminą Żukowo dla terenów o powierzchni 32 ha (około 39 tys. m² p.u. mieszkań) zaplanowano zmianę przeznaczenia z funkcji usługowych i rolniczych na mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe. Wymienione rejony wskazuje się na lokalizację zabudowy rezydencjonalnej.”

W Studium zidentyfikowano również problemy, z jakimi borykają się poszczególne dzielnice, w tym dzielnica urbanistyczna Zachód: „Głównym problemem dzielnicy jest presja inwestycyjna na zwiększenie intensywności zabudowy mieszkaniowej na terenach peryferyjnych, zaplanowanych jako bardzo ekstensywne, a także – w południowej części dzielnicy – na zmianę przeznaczenia mieszkaniowego na produkcyjno-usługowe. Zaprzecza

to polityce przestrzennej miasta oferującej różnorodne formy zabudowy mieszkaniowej adresowane do grup mieszkańców o zróżnicowanej zamożności. W dzielnicy Zachód ta oferta dotyczy głównie zabudowy jednorodzinnej i rezydencjalnej, której niedobór obserwuje się w całym mieście.”

Powyższe zapisy w mojej ocenie świadczą wyraźnie o tym, że procedowana inwestycja jest sprzeczna z zapisami Studium i polityką przestrzenną miasta oraz spełnia kryteria opisanej negatywnej presji inwestycyjnej.

Uwagi ogólne:

- Lokalizacja planowanej inwestycji.

Leży ona w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. W Operacie Zagospodarowania Przestrzennego Planu Ochrony Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego z października 2022 r. jako jeden z najważniejszych problemów związanych z zagospodarowaniem przestrzennym mających wpływ na skuteczność ochrony wskazano „...postępujący rozwój zabudowy o charakterze suburbanizacji i semiurbanizacji w otulinie Parku, prowadzący do ograniczenia funkcjonalności wyznaczonej dla ochrony Parku otuliny. Proces ten jest powiązany ze wzrastającą na zachodzie i południu zabudową terenów bezpośrednio przyległych do granicy Parku”. W mojej ocenie planowana inwestycja wpisuje się w ten negatywny trend ograniczający poziom ochrony przyrody przez TPK.

- We wrześniu 2022 r. opracowana została Strategia Rozwoju Miasta / Gdańsk 2030 Plus. Program Rozwoju Innowacyjne Miasto służący (wraz z innymi programami) wdrażaniu Strategii zakłada m.in: „Rozwój miasta do wewnątrz oraz miasto kompaktowe to kluczowe idee przyświecające rozwojowi przestrzeni publicznych w Gdańsku. Kontynuowane będą również działania rewitalizacyjne. Szczególną rolę będą odgrywać mieszkańcy, którzy w coraz większym stopniu zostaną włączeni w procesy planistyczne Gdańska”.

W mojej opinii przedmiotowa inwestycja stoi w sprzeczności z założeniami Programu. Po pierwsze budowa dużego osiedla w peryferyjnej dzielnicy jest klasycznym przykładem krytykowanej i wiążącej się z wieloma negatywnymi zjawiskami suburbanizacji stanowiącej przeciwieństwo rozwoju miasta do wewnątrz. Po drugie, w praktyce okazało się, że mieszkańcy i ich opinia nie mają żadnego znaczenia dla czynników decydujących o inwestycjach w ich dzielnicach.

W wyniku budowy zaplanowanych budynków wielorodzinnych liczba mieszkańców naszego osiedla zwiększy się o ponad 1000. Skrajnie zaniedbana przez miasto Gdańsk infrastruktura drogowa i edukacyjna Klukowa nie jest na to przygotowana. Trudno się więc dziwić, że większość mieszkańców Klukowa jest przeciwna tej inwestycji. Ten sprzeciw znalazł swój wyraz zarówno w petycji podpisanej przez niemal 500 osób, jak i wynikach ankiety przeprowadzonej w ramach Gdańskiego Dialogu Społecznego, opublikowanej w Raporcie z konsultacji społecznych.

Niestety, z przykrością należy stwierdzić, że opinia gdańszczanek i gdańszczan nie jest – wbrew deklaracjom – brana pod uwagę przez lokalny samorząd. Zostaliśmy wręcz wykluczeni z procesu partycypacyjnego. Inwestycje towarzyszące nie zostały w żadnym punkcie skonsultowane z Radą Dzielnicy Matarnia. Zlekceważono uchwałę Rady Dzielnicy Matarnia z grudnia 2024 r. o przeprowadzeniu szerokich konsultacji społecznych. Bez podania przyczyn odwołano ostatnie spotkanie informacyjne, które miało odbyć się w styczniu 2025 r. Jednoznaczne wyniki konsultacji społecznych zostały zignorowane zarówno przez jednostki UM zajmujące się inwestycją, jak i Radnych KO i WdG.

Składając powyższe uwagi nie robię więc sobie wielkich nadziei, że przyczynią się one do powstrzymania degradującej naszą dzielnicę inwestycji. Pogarda i arogancja okazana przy okazji tego przedsięwzięcia mieszkańcom Klukowa przez większość miejskich urzędników i radnych, z którymi mieliśmy kontakt, zaprzepaszczenie przez nich wiarygodności swojej i naszego miasta, fasadowość pozornych konsultacji społecznych i ewidentne manipulacje zawarte w raporcie z nich, nie napawają optymizmem w kontekście przyszłości mojej dzielnicy. Skoro jednak mam taką możliwość, to korzystam z szansy na przedstawienie moich opinii i uwag.

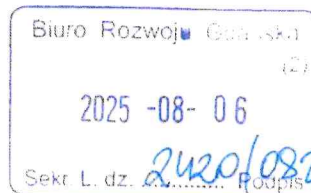
Z poważaniem,

██████████
██████████
██████████

Liedtke Jolanta

P. M. Kout.
Sh

Od: [REDACTED]
Wysłano: środa, 6 sierpnia 2025 08:45
Do: Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
Temat: Klukowo - projekt Domesty



Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [REDACTED] [Dowiedz się, dlaczego jest to ważne](#)

Dzień dobry,

Piszę w sprawie projektu, który chce zrealizować Domesta w Klukowie - okolica już nie nadaje się na pola uprawne, a jeśli nie wiejdzie tam rozsądny deweloper to będzie brzydko, nie będzie drogi, oświetlenia i po jakimś czasie będzie problem, żeby dzieci oddać do szkoły. To co proponuje Domesta jest całkiem sensowne - trochę domów, trochę małych blozków, drogi, zieleń - ogólnie miejsce i sąsiedztwo na tym zyska, za jakiś czas się okaże, że będzie to bardziej atrakcyjne miejsce do mieszkania niż Osowa.

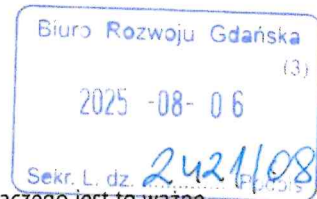
Jestem na tak.

[REDACTED]

P. H. Kant.
2

Wojnowska Hanna

Od: [REDACTED]
Wysłano: środa, 6 sierpnia 2025 09:03
Do: Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
Temat: Domesta w Klukowie



Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [REDACTED] Dowiedz się, dlaczego jest to ważne
witam,

chciałem się w okolicy budować, więc podoba mi się, że będą lepsze drogi, deweloper coś dorzuci do szkoły i zrobi park - w takich miejscach to nie zdarza się często. Wszystkim dookoła wzrośnie wartość ziemi i domów. Dobrze by było, żeby ten projekt był zrealizowany.

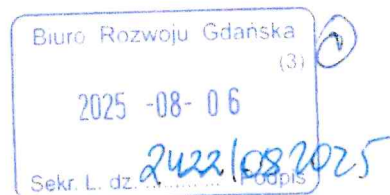
z wyrazami szacunku,

[REDACTED]

P. M. Kost.
u

Wojnowska Hanna

Od: [REDACTED]
Wysłano: środa, 6 sierpnia 2025 10:17
Do: Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
Temat: Inwestycja w Klukowie Domesta



Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [REDACTED] Dowiedz się, dlaczego jest to ważne

Szanowni Państwo,

W pełni popieram realizację planowanej inwestycji, która przewiduje stworzenie ogólnodostępnego parku wraz ze zbiornikiem retencyjnym. Nowa zielona przestrzeń znacząco wpłynie na poprawę jakości życia mieszkańców, a zbiornik zwiększy bezpieczeństwo przeciwpowodziowe w okolicy. Połączenie funkcji rekreacyjnych z ekologicznymi stanowi szczególnie wartościowe rozwiązanie.

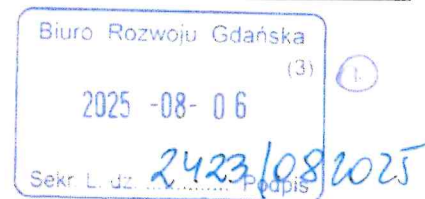
Również zdecydowanie wspieram projekt budowy Centrum Aktywności Lokalnej. Tego typu obiekt stanie się ważnym miejscem integracji społecznej – umożliwi organizację spotkań, zajęć kulturalnych oraz działań międzysąsiedzkich, przyczyniając się do budowania silniejszych więzi społecznych i aktywizacji lokalnej społeczności.

Z poważaniem,
[REDACTED]

P. M. Kout.

Wojnowska Hanna

Od: [REDACTED]
Wysłano: środa, 6 sierpnia 2025 11:01
Do: Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
Temat: Inwestycja Domesty w Klukowie



Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [REDACTED] Dowiedz się, dlaczego jest to ważne

Popieram ten projekt, dzięki niemu dzielnica ma realną szansę na rozwój. Dzięki planowanym lokalom handlowo-usługowym mieszkańcy zyskają możliwość codziennych, szybkich zakupów w najbliższej okolicy, a także przestrzeń do spotkań towarzyskich – chociażby przy kawie. Nie musząc przedzierać się przez cały Gdańsk, do Centrum miasta. Architektura budynków prezentuje się wyjątkowo dobrze i z pewnością będzie wyróżniać się na tle obecnej zabudowy Klukowa jako jedna z najatrakcyjniejszych realizacji.

p. M. Mark
21

Wojnowska Hanna

Od: [REDACTED]
Wysłano: środa, 6 sierpnia 2025 10:22
Do: Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
Temat: Klukowo - nowe osiedle Domesty

Biu. Rozwoju	101
2025 -08- 06	
Sekr. L. dz.	2424/082025

Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [REDACTED] Dowiedz się, dlaczego jest to ważne

Witam.

Uważam, że projekt zasługuje na pełne poparcie, ponieważ zakłada rozbudowę Szkoły Podstawowej nr 82 o nowe sale dydaktyczne i salę gimnastyczną, a także modernizację istniejącego budynku. Inwestycja ta znacząco poprawi warunki nauki, zwiększy dostępność miejsc dla uczniów i przyczyni się do podniesienia jakości edukacji w naszej dzielnicy, co bezpośrednio wpłynie na dobro lokalnej społeczności.

[REDACTED]

p. H. Kuch
D

Wojnowska Hanna

Od:

Wysłano:

Do:

Temat:

[redacted]
środa, 6 sierpnia 2025 11:05

Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska

Nowy projekt Domesty Klukowo

Biuro Rozwoju Gdańska

(3)

2025 -08- 06

Sekr. L. dz. 2425/082025 Podpis

Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [redacted]

Dowiedz się, dlaczego jest to ważne

Dzień dobry.

Popieram realizację inwestycji przy ul. Radiowej, która przewiduje budowę nowych mieszkań z lokalami usługowymi, rozbudowę Szkoły Podstawowej nr 82, stworzenie ogólnodostępnego parku ze zbiornikiem retencyjnym oraz powstanie Centrum Aktywności Lokalnej. Całość przyczyni się do poprawy jakości życia mieszkańców, rozwoju infrastruktury edukacyjnej i społecznej oraz rewitalizacji dzielnicy.

Pozdrawiam,
[redacted]

Wojnowska Hanna

Od: Biuro Rozwoju Gdańska
Wysłano: (3)
Do:
Temat: 2025 -08- 06
Skr. L. dz. 2427/08 2025

środa, 6 sierpnia 2025 12:21

Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska

Uwagi do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących - Gdańsk Matarnia (Klukowo) - inwestycja DOMESTA

Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [Dowiedz się, dlaczego jest to ważne](#)

Szanowni Państwo,

Jako wieloletnia Radna Dzielnicy Matarnia oraz mieszkanka Dzielnicy Matarnia w Gdańsku chciałabym wyrazić swoje poparcie dla planowanej inwestycji mieszkaniowej firmy Domesta w Klukowie, realizowanej w oparciu o ustawę tzw. „lex deweloper”. Uważam, że projekt ten odpowiada na realne potrzeby naszej dzielnicy, przede wszystkim w zakresie inwestycji towarzyszących, które są kluczowe dla poprawy jakości życia mieszkańców.

Mam świadomość, że planowana inwestycja wzbudziła spore emocje wśród mieszkańców głównie sąsiadujących z działką inwestora. Należy jednak zauważyć, że wiele z tych głosów wynika z indywidualnych obaw, a decyzje dotyczące rozwoju muszą być podejmowane w szerszym kontekście – z myślą o całej dzielnicy Matarnia, a nie wyłącznie o najbliższym otoczeniu inwestycji.

Najważniejszym, w mojej opinii, argumentem za realizacją tej inwestycji jest rozbudowa Szkoły Podstawowej nr 82, która obecnie jest mała, przepełniona i niedostosowana do obowiązujących standardów oraz potrzeb edukacyjnych. Jako matka osobiście zrezygnowałam właśnie z tych względów z zapisania swoich dzieci do tej szkoły, mimo że jest to nasza placówka rejonowa. Rozbudowa szkoły jest konieczna, aby zapewnić dzieciom godne warunki nauki i rozwoju, a planowana inwestycja daje realną szansę na rozwiązanie tego problemu.

Drugim istotnym elementem jest budowa Centrum Aktywności Lokalnej (CAL), które umożliwi rozwój oferty działań społecznych, integrację mieszkańców oraz organizację wydarzeń kulturalnych i sportowych. Obecnie w naszej części dzielnicy brakuje miejsca, które sprzyjałoby budowaniu więzi lokalnych i aktywności społecznej.

Niezwykle ważna jest również potrzeba rozwoju usług, których w tej części Matarni praktycznie nie ma. Dzięki inwestycji możliwe będzie stworzenie przestrzeni dla podstawowych usług, co zdecydowanie poprawi komfort codziennego życia mieszkańców.

Dodatkowym atutem jest fakt, że deweloper zobowiązał się do remontu ulicy Radiowej w ramach tzw. umowy „szesnastkowej”. Miasto od lat nie posiada środków w budżecie na realizację tego zadania, a jest to droga kluczowa dla mieszkańców Klukowa.

Podsumowując, planowana inwestycja nie jest wyłącznie budową nowych mieszkań, ale przede wszystkim realną szansą na poprawę infrastruktury edukacyjnej, społecznej i komunikacyjnej naszej dzielnicy. Dlatego apeluję o pozytywne rozpatrzenie wniosku i umożliwienie realizacji tego projektu.

Z poważaniem,

Radna Dzielnicy Matarnia i mieszkanka dzielnicy Matarnia

P. H. Nowak
→

Wojnowska Hanna

Od: [REDACTED]
Wysłano: środa, 6 sierpnia 2025 14:59
Do: Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
Temat: Inwestycja mieszkaniowa Domesta w Klukowie

Biuro Rozwoju Gdańska
2025 -08- 06
Sekr. L. dz. 2434/082025

Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [REDACTED] [Dowiedz się, dlaczego jest to ważne](#)

Szanowni Państwo,
chcę zgłosić swoje poparcie dla inwestycji mieszkaniowej Domesta w Klukowie. Obecnie buduję dom przy ul. Komputerowej dz. nr 234/24 i z niecierpliwością czekam aby w tym rejonie powstała infrastruktura ułatwiająca życie. W chwili obecnej: handel, usługi, transport, drogi praktycznie nie istnieją albo pozostawiają wiele do życzenia.
Z poważaniem
[REDACTED]

Liedtke Jolanta

p. M. M.,
22

Od:

Wysłano:

Do:

Temat:



środa, 6 sierpnia 2025 17:07

Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska

Uwagi do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących - Gdańsk Matarnia (Klukowo) - inwestycja DOMESTA

Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu

[Dowiedz się, dlaczego jest to ważne](#)

Szanowni Państwo,

Jako mieszkaniec dzielnicy Matarnia popieram planowaną inwestycję Domesty w Klukowie. Projekt ten jest ważny dla całej dzielnicy, ponieważ obejmuje inwestycje towarzyszące, których realizacja jest od lat oczekiwana przez mieszkańców.

Kluczowe argumenty:

- Rozbudowa SP82 – obecna szkoła jest przepełniona i niedostosowana do potrzeb. Od lat apelujemy o jej modernizację.
- Centrum Aktywności Lokalnej (CAL) – w naszej dzielnicy brakuje przestrzeni dla działań społecznych, kulturalnych i sportowych. CAL to realna zmiana.
- Rozwój usług lokalnych – obecnie w tej części Matarni nie ma podstawowych usług, co wymusza dojazdy do innych dzielnic.
- Remont ul. Radiowej – inwestor sfinansuje modernizację w ramach tzw. umowy szesnastkowej. Obecnie droga jest niebezpieczna, brak chodnika i infrastruktury pieszo-rowerowej. Temat był wielokrotnie zgłaszany w Budżetach Obywatelskich (np. „Aktywna Matarnia – Klukowo – Bezpieczna droga do szkoły”) i w projektach Rady Dzielnicy.

Wiem, że inwestycja budzi sprzeciw części sąsiadów, ale decyzje powinny być podejmowane w kontekście rozwoju całej dzielnicy, a nie tylko najbliższego otoczenia.

Z poważaniem

Mieszkaniec Dzielnicy Matarnia

Wojnowska Hanna

P. M. Kuch.

Biuro Rozwoju G...

Od:

Wysłano:

Do:

Temat:

środa, 6 sierpnia 2025 14:54

Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
inwestycja Domesta - Klukowo

2025 -08- 06

Sekr. L. dz. 2435/082025

Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [redacted] [Dowiedz się, dlaczego jest to ważne](#)

Dzień dobry,

dziękuję za Państwa zaangażowanie w nadzór nad projektem - uważam, że ostatnio prezentowany projekt jest już akceptowalny. Czekam na lokale usługowe, bo teraz jest tutaj posucha.

Czy w związku z inwestycją Domesty - będą realizowane też inne inwestycje w Klukowie? Naprawdę niewiele się u nas dzieje

pozdrawiam

P. M. Kout.
29

Liedtke Jolanta

Od:

Wysłano: Rozwoju Gdańska

Do:

Temat: 2025 -08- 06

Sekr. L. 02 Podpis

(2)

środa, 6 sierpnia 2025 22:01

Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska

Inwestycja Domesty w Klukowie

Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu zenekmural@op.pl. [Dowiedz się, dlaczego jest to ważne](#)

Dobry wieczór, popieram projekt Domesty, który rozwinie i podniesie jakość życia naszej dzielnicy. Dzięki budowie nowego osiedla cała infrastruktura wokół zostanie w końcu uporządkowana. Przewidziane strefy dla pieszych, rowerzystów oraz budowa zbiornika retencyjnego (szczególnie po minionych ulewnych dniach) poprawią nasze bezpieczeństwo. Ogromny plus za centrum aktywności lokalnej, które zapewni mieszkańcom dodatkowe aktywności dla młodszych i starszych mieszkańców.

P. M. Małachowski
SM

Liedtke Jolanta

Od: Biuro Rozwoju Gdańska (2) [redacted]
Wysłano: środa, 6 sierpnia 2025 22:08
Do: 2025-08-06 Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
Temat: Inwestycja Domesty - Klukowo

Skr. L. dz. 2438/08 2025 Podpis

Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [redacted] [Dowiedz się, dlaczego jest to ważne](#)

Witam, pragnę wyrazić poparcie dla planowanej przez firmę Domesta inwestycji. Dzięki temu okolica w końcu zyska na atrakcyjności, wierzę że towarzyszące inwestycje drogowe w końcu zwiększa bezpieczeństwo naszych dzieci. Warto zmieniać na lepsze miejsca, w których wychowują się nasze dzieci. Mocno kibicuję aby zrealizować przebudowę szkoły o nowe sale do nauki i rozwoju uczniów. Z poważaniem, [redacted]

p. M. M. M.
22

Liedtke Jolanta

Od:

Wysłano:

Do:

Temat: 2025 -08- 06

Ważność:

dz.

2439/08 2025

Podpis

środa, 6 sierpnia 2025 22:20

Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska

Inwestycja Domesty Klukowo

Wysoka

Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu

[Dowiedz się, dlaczego jest to ważne](#)

Witam serdecznie,

Kieruję do Państwa uwagi dotyczące mojej aprobaty dla powstania planowanej przez tą firmę inwestycji. Projekt spełnia zarówno potrzeby mieszkaniowe rozwijającego się Trójmiasta łącząc je ze spełnieniem potrzeb społecznych. Dzięki temu tworzy zintegrowaną przestrzeń dostosowaną do potrzeb współczesnego człowieka. Powstanie dodatkowej zieleni wokół nada temu miejscu estetyki, strefy przystosowane dla pieszych, rowerzystów i osób z niepełnosprawnościami spowoduje znaczne zwiększenie komfortu życia.

Z wyrazami szacunku

p. M. Kuch.
22

Liedtke Jolanta

Od: Biuro Rozwoju Gdańska

Wysłano: (2)

Do:

Temat: 2025 -08- 06

Skr. L. dz. 2440/08 2025
Podpis

środa, 6 sierpnia 2025 22:25

Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska

Inwestycja Domesty w Klukowie

Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [redacted] [Dowiedz się, dlaczego jest to ważne](#)

Szanowni Państwo,

Uważam, że wniosek należy wesprzeć, ponieważ uwzględnia znaczną ilość miejsc parkingowych dla osób z niepełnosprawnościami na nowym osiedlu. Podoba mi się podejście inwestora i dbałość o potrzeby wszystkich użytkowników

[redacted]

*p.m.mt.
sh.*

Liedtke Jolanta

Od: Biuro Rozwoju Gdańska
Wysłano: (2) środa, 6 sierpnia 2025 22:31
Do: Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
Temat: 2025 -08- 06 Inwestycja w Klukowie - firma Domesta

Skr. L. dz. 2441/08 2025

Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu

[Dowiedz się, dlaczego jest to ważne](#)

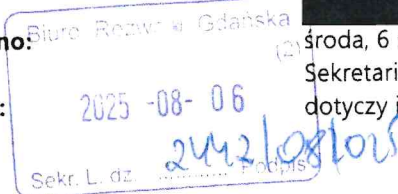
Witam,

Zdecydowanie opowiadam się za tym projektem, ponieważ dzięki umiarkowanej wysokości i przestronnej zieleni inwestycja wkomponuje się w otoczenie. Deweloper dzięki towarzyszącym inwestycjom szeroko wspiera rozwój tego miejsca podnosząc jej standard i atrakcyjność.

p. M. M. .
22

Liedtke Jolanta

Od: [redacted]
Wysłano: Biuro Rozwoju Gdańska środa, 6 sierpnia 2025 14:45
Do: Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
Temat: 2025 -08- 06 dotyczy inwestycji Domesty w Klukowie



Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [redacted] [Dowiedz się, dlaczego jest to ważne](#)

Dzień dobry,

nie mogę się już doczekać rozbudowy szkoły przez Domestę - czy wiecie Państwo, kiedy te prace się rozpoczną

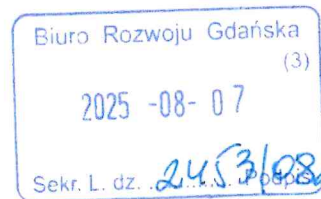
pozdrawiam

[redacted]

p. M. Kozłowski
BHL

Wojnowska Hanna

Od: [REDACTED]
Wysłano: czwartek, 7 sierpnia 2025 11:57
Do: Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
Temat: Inwestycja mieszkaniowa Domesta w Klukowie



Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [REDACTED] Dowiedz się, dlaczego jest to ważne

Dzień dobry, jestem mieszkanką ulicy Komputerowej w Klukowie i jestem za budową inwestycji mieszkaniowej Domesta w Klukowie.

Jestem młodym dorosłym bez auta, więc jestem w szczególności za budową lokali użytkowych. Codzienne zakupy sprawiają mi problem, dlatego bliska lokacja takich lokali ułatwi je mi i innym. Mam nadzieję, że wraz z budową osiedla i nowymi mieszkańcami, poprawi się komunikacja autobusowa.

Dziękuję,
Nowa mieszkanka Klukowa,
[REDACTED]

p. M. Mowont
MR

Liedtke Jolanta

Od:

Wysłano:

Do:

Temat:

[redacted]
czwartek, 7 sierpnia 2025 10:45
Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
Domesta Klukowo

Biuro Rozwoju Gdańska	
(2)	
2025 -08- 07	
Sekr L. dz.	Podpis

2434/082025

Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [redacted]

[Dowiedz się, dlaczego jest to ważne](#)

Dzień dobry,

Jestem mieszkanką Klukowa i dla mnie ważny jest rozwój infrastruktury który proponuje jako inwestycje towarzyszące Domesta. Zależy mi na rozbudowie szkoły, dróg, miejsc do zabawy dla dzieci, przedszkola, sklepów.
W związku z tym jestem za budową osiedla.

Pozdrawiam

[redacted]

p. n. Nowak
[signature]

Liedtke Jolanta

Od: [redacted]
Wysłano: czwartek, 7 sierpnia 2025 10:49
Do: Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
Temat: Domesta Klukowo

Biuro Rozwoju Gdańska
(2)

2025 -08- 07

Sekr. L. dz. [redacted] Podpis [signature]

Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [redacted] [Dowiedz się, dlaczego jest to ważne](#)

Dzień dobry,

Jestem mieszkanką Klukowa i dla mnie ważny jest rozwój infrastruktury który proponuje jako inwestycje towarzyszące Domesta. Zależy mi na rozbudowie dróg, chodników, sklepów.

W związku z tym jestem za budową osiedla.

Pozdrawiam

p. K. Mowant
[Signature]

Liedtke Jolanta

Od: [Redacted]
Wysłano: czwartek, 7 sierpnia 2025 11:16
Do: Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
Temat: Inwestycja mieszkaniowa Domesta w Klukowie



Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [Redacted] [Dowiedz się, dlaczego jest to ważne](#)

W związku z planowaną budową osiedla przy ul Radiowej przez firmę Domesta jestem absolutnie za przedstawionym projektem zawierającym infrastrukturę. Dziwię się, że są jacykolwiek przeciwnicy realizacji tej inwestycji.

Mieszkanie Klukowa,
[Redacted]

p. M. Holmstedt
ML

Liedtke Jolanta

Od: [REDACTED]
Wysłano: czwartek, 7 sierpnia 2025 11:48
Do: Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
Temat: Osiedle mieszkaniowe Domesta w Klukowie



Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [REDACTED] [Dowiedz się, dlaczego jest to ważne](#)

Dotyczy osiedla mieszkaniowego Domesta w Klukowie.

Jestem nowym mieszkańcem osiedla Klukowa w Gdańsku Matarnia. Oferta budowy nowego osiedla przez Domestę bardzo mnie zaintrygowała, ponieważ rzeczywiście brak tu infrastruktury jak i podstawowych usług.

Jestem za budową

pozdrawiam

[REDACTED]

p. H. Monowat
ph

Liedtke Jolanta

Od:

Wysłano:

Do:

Temat:

Biuro Rozwoju Gdańska
(2)
2025 -08- 07
Skr. L. dz. 2458/082015
Podpis

czwartek, 7 sierpnia 2025 13:41
Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
Inwestycja mieszkaniowa domesta

Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [redacted]. [Dowiedz się, dlaczego jest to ważne](#)

Szanowni Państwo,

Chciałabym zwrócić uwagę na istotną kwestię dotyczącą rozwoju infrastruktury usługowej w rejonie Klukowa. Jest to obszar o dużym potencjale, który jednak wciąż boryka się z ograniczonym dostępem do podstawowych usług, takich jak sklepy spożywcze, apteki czy punkty usługowe. Również infrastruktura komunikacji miejskiej pozostawia wiele do życzenia – przystanki są nieliczne i niezbyt dogodnie zlokalizowane.

W związku z tym popieram inicjatywy mające na celu dalszy rozwój osiedla. Wzrost liczby mieszkańców może pozytywnie wpłynąć na rozbudowę sieci usług oraz poprawę komunikacji miejskiej, co przełoży się na wyższy komfort życia dla wszystkich obecnych i przyszłych mieszkańców tej okolicy.

Z wyrazami szacunku,

[redacted]

J. H. H. H. H. H.
MS

Gdańsk, 7.08.2025 r.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Szanowni Państwo,

zgłaszam zastrzeżenia i uwagi do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Radiowej w Gdańsku (działki nr 267/53, 240/5, 137/2, 138/4 obr. 0003) nr ZWP/403/2/2025/JKK

Uwagi do punktu 7b, strona 7:

Treść wniosku:

Architektura planowanej zabudowy wpisuje się w rezydencjonalny charakter dzielnicy. Budynki zaprojektowano w formie willi miejskich z ogrodami.

Uwaga:

Planowane budynki wielorodzinne o liczbie kondygnacji 4 w **żaden sposób nie wpisują się** w rezydencjonalny charakter dzielnicy wskazany we wniosku. Deweloperzy nadużywają określenia „**willi miejska**” i stosują tę nazwę do budynków z 10 czy 15 lokalami mieszkalnymi. Willa miejsca to coś pośredniego pomiędzy domem jednorodzinnym, a blokiem i kojarzy się z wysokim standardem wykonania i atrakcyjną lokalizacją. To, co proponuje Domesta z całą pewnością nie będzie wykończone w wysokim standardzie, lokalizacja nie jest atrakcyjna. Jest to nadużycie, wprowadzające odbiorcę w błąd.

Uwagi do punktu 12, strona 13:

Treść wniosku:

Planowana inwestycja mieszkaniowa z usługami podstawowymi, zlokalizowana w Gdańsku przy ul. Radiowej (dzielnica Zachód, Klukowo-Rębiechowo), nie jest

sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gdańsk oraz nie znajduje się na terenie objętym uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Zgodnie z zapisami Studium: Teren Inwestycji (w Studium) został przeznaczony na zabudowę mieszkaniową z usługami podstawowymi, co odpowiada charakterowi planowanego przedsięwzięcia (budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami na parterze). Studium nie zawiera zapisów wykluczających zabudowę wielorodzinną ani też nie ogranicza zabudowy wyłącznie do jednorodzinnej - wskazuje jedynie ogólny kierunek dla funkcji mieszkaniowej „W Klukowie-Rębiechowie przewiduje się zabudowę mieszkaniową o bardzo niskiej intensywności i charakterze podmiejskim, willowym” (studium str. 307).

(...)

(...) inwestycja mieści się w ramach przeznaczenia terenu i nie narusza wyznaczonych kierunków rozwoju dzielnicy.

Uwaga:

W mojej ocenie inwestycja zaplanowana przez Domestę jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gdańsk.

Powołano się na wyjęty z kontekstu fragment Studium odnoszący się do przedmiotowego obszaru. Całość tego zdania brzmi następująco:

„W Klukowie-Rębiechowie przewiduje się zabudowę mieszkaniową o bardzo niskiej intensywności i w charakterze podmiejskim, willowym, w Osowej natomiast – intensywniejszą (z dopuszczeniem niskiej zabudowy wielorodzinnej i małych domów mieszkalnych)”.

Zapis tej jest jasny i jednoznaczny. Dzielnica, w której dopuszczalna jest zabudowa wielorodzinna, została wyraźnie wymieniona: Osowa. Gdyby taka zabudowa miała być dopuszczalna w Klukowie, to wskazano by to przedmiotowym Studium. Wynika z tego jasno, że zabudowa wielorodzinna w Klukowie stoi w sprzeczności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gdańsk.

Jako mieszkanka Klukowa wyrażam po raz kolejny sprzeciw wobec inwestycji Domesty, polegającej na budowie bloków w Klukowie. W mojej opinii zaburza to charakter osiedla, jest niezgodne z Miejscowym Planem Zagospodarowania, a przytoczone uzasadnienie inwestora nie polega na prawdzie.

Dotychczasowa zabudowa jednorodzinna w Klukowie jest spójna urbanistycznie. Nowa inwestycja naruszy – niezgodnie z przepisami – ład przestrzenny i obniży wartość okolicznych nieruchomości.

Zarówno w czasie budowy osiedla bloków, jak i po jej zakończeniu, w związku z dużą liczbą mieszkańców i pojazdów powstanie nadmierny hałas i zanieczyszczenie środowiska.

Inwestycja znacząco obciąży też istniejącą infrastrukturę drogową. Lokalne wąskie i będące w złym stanie technicznym drogi nie są przystosowane do wzmożonego ruchu samochodowego, co w sposób oczywisty zwiększy ryzyko wypadków i spowoduje jeszcze większe korki prowadzące do paraliżu komunikacyjnego.

W Klukowie brakuje odpowiedniej infrastruktury społecznej. Nie ma żłobka ani przedszkola. Brakuje miejsc w szkole. Planowana inwestycja tylko pogłębi ten problem.

Zastanówcie się Państwo nad wielokrotnie zgłaszanymi protestami mieszkańców. Dlaczego zysk dewelopera jest dla Was ważniejszy od warunków życia mieszkańców Klukowa. Miasto nic nie zyskuje na tej inwestycji. Zarobi wyłącznie Domesta.

Nam pogorszy się jakość życia, osiedle straci swój wyjątkowy charakter, bo je zabetonujecie blokami.

Niech Domesta wybuduje bliźniaki lub szeregowce. Nikt nie będzie się sprzeciwiał.

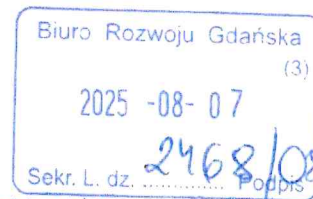
Ale wiadomo- zarobi mniej. To Wy urzędnicy napelnicie im kieszenie pieniędzmi. Niestety naszym kosztem.



P. M. Mont.
↪

Liedtke Jolanta

Od: [REDACTED]
Wysłano: czwartek, 7 sierpnia 2025 13:47
Do: Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
Temat: inwestycja mieszkaniowa Domesta w Klukowie



Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [REDACTED] [Dowiedz się, dlaczego jest to ważne](#)

Jestem w trakcie zakupu działki w Gdańsku Matarnia na osiedlu Klukowo. Dowiedziałem się o proponowanej nowej inwestycji Domesty. Jest to kluczowe w podjęciu mojej decyzji, ponieważ infrastruktura jest konieczna w tym miejscu. Jestem za budową.

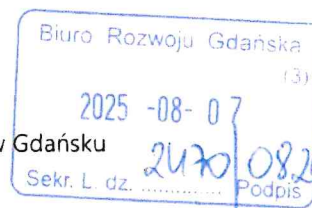
Przyszły mieszkaniec Klukowa

[REDACTED]
Dziękuję

Liedtke Jolanta

P. M. Mout.
JS

Od: [REDACTED]
Wysłano: czwartek, 7 sierpnia 2025 20:51
Do: Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
DW: [REDACTED]
Temat: Poparcie dla planowanej inwestycji przy ul. Radiowej w Gdańsku



Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [REDACTED] [Dowiedz się, dlaczego jest to ważne](#)

Szanowni Państwo,

Nazywam się [REDACTED] i jestem współwłaścicielką działki zlokalizowanej przy ul. Komputerowej w Gdańsku [REDACTED]. Zwracam się z niniejszym pismem, aby wyrazić moje pełne poparcie dla planowanej inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami oraz domów w zabudowie bliźniaczej przy ul. Radiowej, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

Uważam, że ta inwestycja niesie ze sobą wiele korzyści dla obecnych i przyszłych mieszkańców tej części miasta. Obecnie dostęp do usług w tej okolicy jest mocno ograniczony, co wpływa na komfort życia. Rozbudowa infrastruktury drogowej, chodników oraz placówek edukacyjnych, takich jak szkoły, jest niezbędna nie tylko dla poprawy jakości życia, ale również dla zwiększenia bezpieczeństwa mieszkańców.

Rozumiem obawy osób przeciwnych inwestycji, zwłaszcza te dotyczące potencjalnego wzrostu natężenia ruchu oraz zmiany charakteru tego miejsca. Niemniej jednak jestem przekonana, że przy odpowiednim podejściu projektowym inwestycja może harmonijnie wpisać się w sielski klimat tej okolicy. Dobrym przykładem jest realizacja przy stawie Wróbla, gdzie deweloper zadbał o zachowanie naturalnego charakteru miejsca – ograniczono ilość betonu, a materiały użyte do zagospodarowania terenu są przyjazne dla otoczenia. Zamiast betonowych nawierzchni zastosowano estetyczne ścieżki usypane z drobnego żwirku, a kostka brukowa i beton występują tam w bardzo ograniczonym zakresie. Dzięki temu przestrzeń zachowała swój spokojny, zielony charakter.

Z zainteresowaniem zapoznałam się również z informacją o planowanej budowie obszaru zieleni publicznej w Klukowie, obejmującej park oraz zbiornik retencyjny. To bardzo pozytywny sygnał, który pokazuje, że rozwój tej części miasta może iść w parze z troską o środowisko i jakość przestrzeni publicznej.

Mam świadomość, że ograniczone nakłady finansowe ze strony miasta Gdańsk wynikają z niewielkiej liczby mieszkańców w tej okolicy. Jednak właśnie dlatego zasadne jest wspieranie działań prowadzących do zaludnienia tego obszaru, przy jednoczesnym oczekiwaniu, że miasto będzie aktywnie uczestniczyć w jego rozwoju – szczególnie poprzez inwestycje w infrastrukturę.

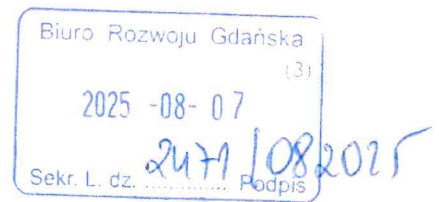
Z wyrazami szacunku,

[REDACTED]

p. H. Mat.
22

Liedtke Jolanta

Od: [REDACTED]
Wysłano: czwartek, 7 sierpnia 2025 17:35
Do: Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
Temat: Domesta w Klukowie



Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [REDACTED] [Dowiedz się, dlaczego jest to ważne](#)

Witam serdecznie.

Piszę w sprawie inwestycji w Klukowie. Nie wiem czy ona ostatecznie powstanie ale chciałbym żeby w mojej okolicy wreszcie zaczęło się coś dziać. W Klukowie brakuje lokali usługowych które można by przekształcić np. w sklepy, bary gastronomiczne, itd. Niestety w chwili obecnej w naszej dzielnicy nic takiego nie funkcjonuje. Najbliższym miejscem gdzie można właściwie skorzystać z jakichkolwiek usług to dzielnica Osowa bądź Matarnia. Fajnie by było mieć świadomość, że "na miejscu" można gdzieś wyjść i miło spędzić czas a nawet dokonać drobnych zakupów nie wsiadając w auto tylko przejść się na piesze. Uważam ponadto, że duża inwestycja deweloperska miałaby wpływ m.in. na infrastrukturę drogową.

Mam nadzieję, że mój mail choć w małym stopniu przyczyni się do zaakceptowania wybudowania osiedla w Klukowie

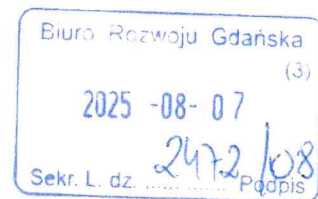
Pozdrawiam

[REDACTED]

p. M. Kant.
22

Liedtke Jolanta

Od: [REDACTED]
Wysłano: czwartek, 7 sierpnia 2025 17:31
Do: Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
Temat: Inwestycja mieszkaniowa Domesta w Klukowie



Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [REDACTED] [Dowiedz się, dlaczego jest to ważne](#)

Witam serdecznie,

Jestem mieszkańcem Klukowa z ulicy Komputerowej.

Chciałbym wyrazić swoją aprobatę za budową inwestycji firmy Domesta w Klukowie.

Z poważaniem

[REDACTED]

p. H. Kost.
→

Liedtke Jolanta

Od:

Wysłano:

Do:

Temat:

[redacted]
piątek, 8 sierpnia 2025 00:14

Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska

Uwagi do wniosku dt. inwestycji Domesta przy Ulicy Radiowej

Biuro Rozwoju Gdańska
(3)
2025-08-08
Skr. L. dz. 2473/08.2025

Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [redacted]

[Dowiedz się, dlaczego jest to ważne](#)

Przedstawiona dokumentacja jest obszerna, w związku z czym nie udało mi się w niej odnaleźć:

- 1) Projekt i standard ulicy radiowej, przebudowanej zgodnie z obietnicą od skrzyżowania Spadochroniarzy do skrzyżowania Radarowa (7.000.000 PLN). Czy w wariantcie zabudowy jednorodzinnej/bliźniaczej również wymagana byłaby jakaś przebudowa w ramach umowy szesnastkowej?
- 2) Planu chodnika tymczasowego, wybudowanego zgodnie z obietnicą w całej długości ulicy radiowej i na czas całej budowy (koszt 150'000 PLN)?
- 3) gwarancji, że zgodnie z obietnicą teren blokowiska będzie ogólnodostępny i nie będzie w żaden sposób w przyszłości grodzony
- 4) W odniesieniu do Centrum Aktywności Mieszkańców
 - a) nie znalazłem rzeczowej analizy rzeczywistych potrzeb mieszkańców z jakiej wynika koncepcja budowy CAL
 - b) Planu wykorzystania budynku
 - c) Na jakich warunkach mieszkańcy mogliby z niego korzystać?
 - d) planowany kosztorys utrzymania rocznego (ogrzewanie, media, sprzątanie, bieżące naprawy, pracownicy, itd.) jak i w dalszej, 10-20 letniej perspektywie (remonty)
 - e) Z jakich źródeł utrzymywany będzie CAL? Czy będzie obciążał budżet przeznaczany na dzielnicę, w związku z czym utrudni lub oddali znacznie potrzebniejsze mieszkańcom inwestycje?
- 5) Czy prawdą jest, że skwer ze zbiornikiem retencyjnym jest wliczany do minimum terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych/ terenów zielonych, a więc jest obszarem, który i tak deweloper w ten czy inny sposób musiałby zrealizować?
- 6) Czy zbiornik retencyjny nie jest i tak koniecznością wobec planowanego zabetonowania znacznego obszaru po drugiej stronie ulicy?
- 7) Czy prawdą jest, że bez rozbudowy szkoły nie zostałby spełniony warunek położenia inwestycji w odległości 750 metrów od szkoły podstawowej zdolnej przyjąć ilość dzieci wyliczaną jako określony procent planowanej liczby mieszkańców?
- 8) Czy prawdą jest, że wszystkie inwestycje towarzyszące służą spełnieniu wymogów minimalnych bądź też głównymi ich beneficjentami są deweloper oraz przyszli mieszkańcy blokowiska w pobliżu którego będą zlokalizowane, nie zaś obecna, lokalna społeczność? W moim odczuciu ubrane są jedynie w kubraczek inwestycji w dzielnicę.

Ponadto

-nazywanie "parkiem" skwerku o powierzchni ledwie połowy boiska piłkarskiego, z czego jeszcze ok.

1/3 zajmował będzie zbiornik retencyjny uważam za wprowadzające w błąd. Będzie to "park", który zwykłym krokiem będzie można przespacerować z jednej strony na drugą w czasie około 50 sekund, szybkim marszem poniżej 30 sekund, a biegiem nawet dla amatora osiągalny będzie czas 9 sekund. Szczęśliwie na środku zaplanowano pętle o promieniu około 10 metrów na wzór więziennego spacerniaka, dzięki czemu tłumnie odwiedzający skwer mieszkańcy nie będą na siebie wpadali przy zawracaniu jak mogłoby to mieć miejsce w przypadku jednego podłużnego chodnika. Nie przewiduję, bym jako mieszkaniec kiedykolwiek przejeżdżając autem obok tego skweru skusił się na zatrzymanie, by przebiec go w 9 sekund i w drugie 9 sekund wrócić do samochodu. Nie widzę tu żadnej wartości dodanej dla mieszkańców.

-nie chciałbym wypowiadać się w imieniu wszystkich mieszkańców, ale osobiście uważam CAL za niepotrzebne marnotrawstwo pieniędzy, obawiam się, że może stać się potencjalnym obciążeniem finansowym dla dzielnicy i hamować znacznie potrzebniejsze inwestycje niczym mniejsza wersja budowanych dekadę temu masowo w całej Polsce aquaparków. Zadania typu organizacja wyborów, spotkanie mieszkańców czy zajęcia pozalekcyjne dla dzieci z powodzeniem jak dotąd spełniała szkoła, podobnie jak w wielu innych miejscach w kraju.

-Realną potrzebą mieszkańców jest np. pilna przebudowa pobliskiej ulicy Telewizyjnej, która obok ulicy Radarowej stanowi jedną z głównych "arterii", a która jest zbyt wąska by mogły się na niej minąć dwa auta, do tego jej środkowa część regularnie zmienia się w jezioro Telewizyjne (mimo wykonania rowów odwadniających, które zapełniają się po brzegi). Obciążenie ulicy Telewizyjnej z roku na rok wzrasta wraz z powstającymi kolejnymi osiedlami, również mieszkańcy nowego blokowiska będą z niej korzystać chcąc wydostać się w kierunku Gdyni lub na Osowę. Korkująca się Radarowa z celowymi zwęzłkami nie będzie rozsądną alternatywą. Blokowisko prawdopodobnie przyczyni się do podwojenia ilości pojazdów w okolicy, paraliżu ulicy Telewizyjnej i znacząco negatywnie odbije się na życiu dotychczasowych mieszkańców dzielnicy.

Podsumowując przedstawione inwestycje towarzyszące nie są dla mnie jako mieszkańca żadną wartością dodaną, w najlepszym wypadku jedynie w niewielkim stopniu zmniejszają negatywne oddziaływanie inwestycji (rozbudowa szkoły) bądź też w moim odczuciu są niepotrzebne lub nawet szkodliwe.

[REDACTED]

Liedtke Jolanta

Od:

Wysłano:

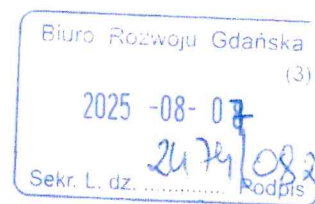
Do:

Temat:

czwartek, 7 sierpnia 2025 17:03

Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska

Dotyczy wniosku ZWP/403/2/2025/JKK



Szanowni Państwo,

tereny dawnych wsi Matarni, Firogi, Klukowa i części Rębichowa zostały włączone do Gdańska 52 lata temu i przez ten okres Miasto nie zrealizowało żadnych inwestycji dla mieszkańców. Nie została wykonana żadna nowa ulica, szkoła, przedszkole, przychodnia, sieć chodników, park czy plac zabaw. Dzieci z dużej części osiedla Klukowo nie mogą dojść chodnikiem do szkoły – idą poboczem starej ulicy po której jeżdżą m.in. przegubowe autobusy (lub są dowożone przez rodziców). Środki z BO idą wyłącznie na infrastrukturę, z której budujemy i remontujemy chodniki, powstały także pierwsze dwa parki w dzielnicy. Mój dom stoi na ulicy gruntowej, bez chodnika, bez oświetlenia, pierwsze dwa domy mają kanalizację bo podłączyły się na własny koszt, reszta domostw jak większość na osiedlu ma szamba. Z drugiej strony cieszymy się z Jaśniejszego Gdańska, który obejmuje Klukowo oraz projektów unijnych dzięki którym rozbudowywana jest obecnie również kanalizacja. Jednakże czujemy się mocno pominięci w inwestycjach miejskich. O tym mocno i dosadnie mówili mieszkańcy w klukowskiej szkole, która sama jest przykładem niespotykanej ciasnoty i trudnych warunków nauki dla uczniów oraz pracy dla i nauczycieli i administracji. Pod kątem dostępności do usług w Klukowie mamy Żabkę w dawnym GS-ie, sklep spożywczo-przemysłowy w garażu domu, pizzerię w drugim domu oraz bar z którego korzystają głównie lotniskowi taksówkarze. Jeden z pierwszych napływowych mieszkańców, który mieszka tu od 25 lat nazywa Klukowo „umieralnią”, „dzieci się stąd powyprowadzały bo wszędzie trzeba jeździć samochodem”. Cytowany sąsiad, moja opinia oraz wielu innych sąsiadów uważamy, iż zapowiadana inwestycja firmy Domesta da nowy impuls, pobudzi zmiany na lepsze i poprawi jakość życia na naszym osiedlu. Skala inwestycji towarzyszących, którą zapewne Państwo znacie, byłaby czymś niespotykanym w historii tych terenów.

Szanowni Państwo proszę o realizację inwestycji mieszkaniowej wraz z inwestycjami towarzyszącymi zaproponowanymi przez firmę Domesta w Klukowie.

Z poważaniem

[Redacted Signature]

Mieszkaniec Klukowa

P.M. Kout.
29

Liedtke Jolanta

Od: [REDACTED]
Wysłano: piątek, 8 sierpnia 2025 00:27
Do: Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
Temat: Inwestycja Domesty w Klukowie

Biuro Rozwoju Gdańska (3)
2025 -08- 08
Skr. L. dz. 2475/082025
Podpis

Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu anna.wojan@interia.pl. [Dowiedz się, dlaczego jest to ważne](#)

Witam, Zdecydowanie opowiadam się za tym projektem, ponieważ dzięki umiarkowanej wysokości, nie zaś wielopiętrowych budynków i przestronnej zieleni inwestycja wkomponuje się w otoczenie. Wpisuje się to w charakter okolicy, podnosząc jej standard i atrakcyjność.

[REDACTED]

Wojnowska Hanna

P. R. Mart.

Biuro Rozwoju Gdańska

(3)

2025 -08- 08

Sekr. L. dz. 2479/08-2025 Podpis

Od:

Wysłano:

Do:

Temat:

piątek, 8 sierpnia 2025 08:37

Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska

Budowa Domesty w Klukowie

Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu

Dowiedz się, dlaczego jest to ważne

Dzień dobry,

Warto poprzeć ten wniosek, okolica z rozbudowaną szkołą, parkiem i miejscem, gdzie można zaparkować przyciągnie rodziny z dziećmi. Dzięki nowo powstałym terenom zielonym znacząco podniesie się komfort życia mieszkańców i stworzy przyjazne warunki dorastania dzieci.

P.H. Mart.
22

Wojnowska Hanna

Od: [REDACTED]
Wysłano: piątek, 8 sierpnia 2025 09:04
Do: Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
Temat: Przedsięwzięcie Domesty w Klukowie

Biuro Rozwoju Gdańska
(3)
2025 -08- 08
2480/082025
Skr. L. dz. Podpis

Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [REDACTED] Dowiedz się, dlaczego jest to ważne

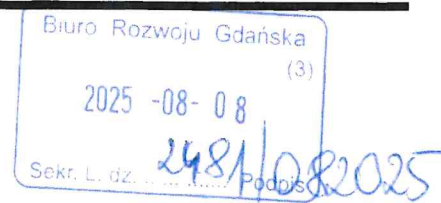
Witam Państwa,

Z nadzieją czekam na realizację tego przedsięwzięcia, ponieważ rozbudowa i modernizacja szkoły to inwestycja w przyszłe pokolenia. Inwestycje towarzyszące budowie osiedla są naszą nadzieją na poprawę warunków nauki dzieci, komfort ich kształcenia i wspieranie ich rozwoju dzięki nowym salom i obiektom sportowym. Skorzystają na tym zarówno dzieci, jak i rodzice.

P. H. Mat.
29

Wojnowska Hanna

Od: [REDACTED]
Wysłano: piątek, 8 sierpnia 2025 09:13
Do: Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
Temat: Budowa Domesty - Klukowo



Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [REDACTED]. Dowiedz się, dlaczego jest to ważne

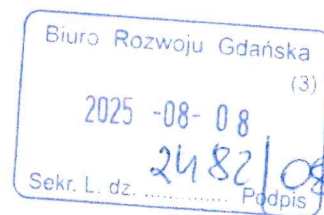
Dzień dobry,

Mam nadzieję, że ten głos z poparciem wpłynie pozytywnie na realizację inwestycji. Dzięki inwestycji dzielnica będzie odświeżona i spowoduje, że chętniej zamieszkają tam osoby, którzy będą mogły wesprzeć lokalną gospodarkę - wygeneruje miejsca pracy w budownictwie i później w usługach. Mieszkanka okolicy

p. M. Kuch.
5

Wojnowska Hanna

Od: [REDACTED]
Wysłano: piątek, 8 sierpnia 2025 09:22
Do: Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
Temat: Klukowo - budowa Domesty



Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [REDACTED] Dowiedz się, dlaczego jest to ważne

Witam Państwa,

Jako mieszkaniec oceniam pozytywnie ten projekt, bo w ramach budowy będzie park i zbiornik. Taka infrastruktura pomoże naszej dzielnicy w gromadzeniu się wody, to znacznie zabezpieczy nas przed podtopieniami w okolicy.

Jestem na tak

[REDACTED]

p. H. Kuku

Wojnowska Hanna

Od:

Wysłano:

Do:

Temat:

[REDACTED]
piątek, 8 sierpnia 2025 09:37

Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska

inwestycja mieszkaniowa Domesta w Klukowie

Biuro Rozwoju Gdańska

2025 -08- 08

Sekr. L. dz.

Podpis

2485/08 2025

Dzień dobry,

jako mieszkaniec Klukowa jestem za inwestycją Domesty w Klukowie przy ulicy Radiowej.

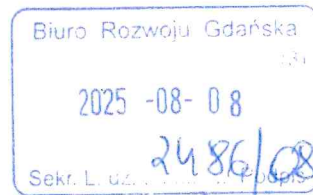
Jestem za zrównoważonym rozwojem przestrzeni mieszkaniowej jaką pozwala osiągnąć koncepcja inwestycji zakładająca budynki wielorodzinne, a co za tym idzie rozbudową szkoły, remontem drogi, rozwojem miejsca na usługi i handel, które w Klukowie w zasadzie nie istnieją.

Z wyrazami szacunku

p. H. K.

Wojnowska Hanna

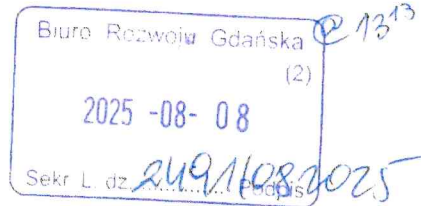
Od: [REDACTED]
Wysłano: piątek, 8 sierpnia 2025 09:31
Do: Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
Temat: Budowa Domesty w Klukowie



Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [REDACTED] Dowiedz się, dlaczego jest to ważne

Witam serdecznie, Jestem przekonany, że warto poprzeć ten projekt. Taka inwestycja oferująca nadal potrzebne dla ludzi mieszkania, zwiększając dostępność, jednocześnie dostarczy nową jakość dla tego miejsca. Szczególnie potrzebujemy takich projektów!

p. M. Ho mont
HL



BIURO ROZWOJU GDAŃSKA,
ul. Waty Piastowskie 24, 80-855 Gdańsk
e-mail: brg@gdansk.gda.pl

Uwagi do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Radiowej w Gdańsku (działki nr 267/53, 240/5, 137/2, 138/4 obr. 0003) nr ZWP/403/2/2025/JKK

Szanowni Państwo,
jako mieszkaniec ulicy Filmowej, która znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji, chciałbym przekazać swoje uwagi dotyczące wyżej wymienionego wniosku.

Przede wszystkim chciałbym odnieść się do zapisów „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” przyjętego 23 kwietnia 2018r. Uchwałą nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska, zmienionego 27 czerwca 2019 r. Uchwałą nr XII/218/19 RMG.

W moim rozumieniu poniższy zapis:

W Klukowie-Rębiechowie przewiduje się zabudowę mieszkaniową o bardzo niskiej intensywności i w charakterze podmiejskim, willowym, w Osowej natomiast – intensywniejszą (z dopuszczeniem niskiej zabudowy wielorodzinnej i małych domów mieszkalnych)

w jasny sposób wskazuje, że w Klukowie przewidziano wyłącznie zabudowę mieszkaniową o bardzo niskiej intensywności, w charakterze willowym. Fragment „w Osowej natomiast” ma za zadanie niejako **skonstrastowanie** Klukowa z Osową, w której to dopuszcza się zabudowę wielorodzinną i małe domy mieszkalne. Zdanie to jasno wskazuje, że w Klukowie „w przeciwieństwie do Osowy”, zabudowy wielorodzinnej nie przewidziano, zatem w moim rozumieniu planowana inwestycja jest **sprzeczna ze studium**. Trudno bowiem uznać, że wielorodzinne bloki (szczególnie te w zabudowie pierzejowej) można nazwać budynkami „o bardzo niskiej intensywności i w charakterze podmiejskim, willowym”.

W decyzji środowiskowej zawarto następujący zapis:

„wyjątek stanowić będzie etap betonowanie obiektów, gdzie ruch pojazdów ze względów technologicznych, może odbywać się całą dobę” – uważam, że powinno zabronić się inwestorowi na wykonywanie prac w godzinach nocnych. Technologia jest na pewno na tyle zaawansowana, że

większym kosztem dewelopera, a mniejszym mieszkańców, można to zrealizować w ramach ogólnie przyjętych godzin, w których można wykonywać głośne czy uciążliwe prace.

Proszę o poważne podejście do wszelkich uwag składanych przez mieszkańców i stowarzyszenia. Proszę o wsłuchanie się w głos mieszkańców, ponieważ ten był przez ostatnie miesiące lekceważony przez większość miejskich urzędników. Konsultacje społeczne, zakończone raportem – w pewnym sensie miażdżącym pomysł budowy bloków w Klukowie, okazały się jedynie grą pozorów – w raporcie znajduje się jasne stwierdzenie „większość mieszkańców jest przeciwna”. Nie przeprowadzono również obiecanego, podsumowującego cały proces, spotkania w szkole. Mam nieodparte wrażenie, że Miasto, które zaprojektowało i zaimplementowało proces dialogu społecznego, którym to procesem chwali się jako „receptą na złą ustawę Lex deweloper, którą wprowadził zły PiS”, w pewnym momencie, gdy sprawy przyjęły nieoczekiwany obrót (czyt. mieszkańcy są przeciw), zaczęło się z własnego procesu wycofywać. Ciężko w takich okolicznościach o zaufanie mieszkańców.

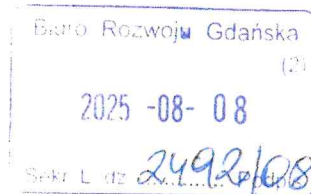
O ile się nie mylę, Klukowo jest jedyną częścią Gdańska, gdzie możemy spotkać się wyłącznie z zabudową jednorodzinną i bliźniaczą. Zbudowanie tu bloków spowoduje, że Klukowo straci swoją wyjątkowość i atrakcyjność, stanie się po prostu kolejnym, generycznym do bólu obszarem miasta.

Z poważaniem

Jo. M. Komosa
ML

Liedtke Jolanta

Od: [REDACTED]
Wysłano: piątek, 8 sierpnia 2025 12:38
Do: Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
Temat: dotyczy inwestycji Domesty w Klukowie



Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [REDACTED] [Dowiedz się, dlaczego jest to ważne](#)

Dzień dobry,

czy mają Państwo informację, kiedy ruszą inwestycje towarzyszące? W szczególności czekam na remont ulicy, ale na spotkaniu deweloper wspomniał, że jest szansa na podłączenie się do sieci (z chęcią pozbędę się szamba). Ogólnie jestem za tymi zmianami w dzielnicy i szczerze mówiąc jestem zmęczony protestami niektórych mieszkańców - nie mogę się doczekać usług, sklepu nawet żabki.

Niech już ta inwestycja ruszy i coś zacznie się dziać, tutaj w Klukowie zmiany są potrzebne. I przyszłościowo, byłoby naprawdę dobrze - gdyby inni deweloperzy też mieli swój wkład w rozwój dzielnicy.

pozdrawiam

[REDACTED]

p. H. Komorowski
HK

Liedtke Jolanta

Od: [REDACTED]
Wysłano: piątek, 8 sierpnia 2025 10:00
Do: Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
Temat: Budowa Domesta Klukowo



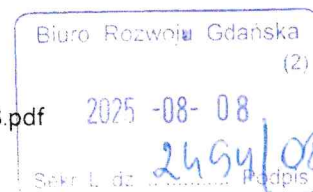
Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [REDACTED]. [Dowiedz się, dlaczego jest to ważne](#)

Szanowni Państwo, popieram budowę zaprojektowanego przez Domestę osiedla. Dzięki niewysokim budynkom o architektonicznie ciekawym wykończeniu inwestycja wkomponuje się w obecne otoczenie. Znacznie poprawi się atrakcyjność dzielnicy. Pozdrawiam [REDACTED]

P. H. M. M. t.:

Wojnowska Hanna

Od: Stowarzyszenie Nasze Klukowo <nasze@klukowo.com>
Wysłano: piątek, 8 sierpnia 2025 11:10
Do: Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
Temat: uwagi do Wniosku nr ZWP/403/2/2025/JKK
Załączniki: uwagi_wniosek_ZWP_403_2_2025_JKK_2025.08.08.pdf



Szanowni Państwo

W załączniku przesyłamy uwagi do

WNIOSKU O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH PRZY UL. RADIOWEJ W GDAŃSKU (DZIAŁKI NR 267/53, 240/5, 137/2, 138/4 OBR. 0003) NR ZWP/403/2/2025/JKK z poważaniem Zarząd Stowarzyszenia "Nasze Klukowo"

Agnieszka Borowy, Anna Kowalczyk



Gdańsk, 07 sierpnia 2025r.

STOWARZYSZENIE

„NASZE KLUKOWO”

Ul. Radarowa 59, 80-298 Gdańsk

e-mail: nasze@klukowo.com

BIURO ROZWOJU GDAŃSKA,

ul. Wały Piastowskie 24, 80-855 Gdańsk

e-mail: brg@gdansk.gda.pl

**UWAGI DO WNIOSKU O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH PRZY UL. RADIOWEJ W GDAŃSKU
(DZIAŁKI NR 267/53, 240/5, 137/2, 138/4 OBR. 0003) NR ZWP/403/2/2025/JKK**

Szanowni Państwo

Jako lokalne stowarzyszenie mieszkańców działające statutowo na rzecz zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego w dzielnicy Gdańsk Matarnia, ze szczególnym uwzględnieniem Klukowa przesyłamy uwagi do przedmiotowego Wniosku nr ZWP/403/2/2025/JKK.

Uwaga nr 1

Projektowane osiedle budynków mieszkalnych wielorodzinnych na przedmiotowym terenie jest sprzeczne z obowiązującym „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska*” przyjętym 23 kwietnia 2018r. Uchwałą nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska, zmienionym 27 czerwca 2019 r. Uchwałą nr XII/218/19 RMG.

Wg zapisów powyższego SUIKZP:

„W Klukowie-Rębiechowie przewiduje się zabudowę mieszkaniową o bardzo niskiej intensywności i w charakterze podmiejskim, willowym, w Osowej natomiast – intensywniejszą (z dopuszczeniem niskiej zabudowy wielorodzinnej i małych domów mieszkalnych)”.

Szczególny sprzeciw budzi zabudowa pierzejowa projektowanego osiedla, czyli typowe czterokondygnacyjne wielorodzinne bloki mieszkalne jako obca forma architektoniczna niszcząca dotychczasowy ład przestrzenny i unikalny charakter istniejącego otoczenia,

złożonego wyłącznie z niewielkich budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości zwykle dwóch kondygnacji nadziemnych. Szczególne warunki zabudowy w Klukowie (niska intensywność, duży procent terenów chłonnych i biologicznie czynnych na działkach, brak dużych podpiwniczeń) wynikają wprost z ograniczeń zabudowy w Otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego na Górnym Tarasie Gdańska.

Uwaga nr 2

Zaproponowana w koncepcji architektonicznej załączonej do Wniosku radykalna zmiana lokalizacji istniejących przystanków autobusowych przy ul. Radiowej (Radiowa 02 i Radiowa 01) jest niedopuszczalna z punktu widzenia dostępności pieszej do komunikacji miejskiej.

Wg w.w. koncepcji przystanki Radiowa 02 i 01 obsługujące połowę mieszkańców Klukowa z jego zachodniej części obejmującej kilkanaście ulic, miałyby być znacząco przesunięte w stronę centrum Klukowa w pobliże istniejących przystanków Klukowo 01, 02, 04 w zasadzie dublując je, co jest rozwiązaniem nieracjonalnym.

Ta zmiana niepotrzebnie zaburza obecny równomierny rozkład przystanków ZTM w Klukowie oraz wyklucza komunikacyjnie dużą rzeszę osób starszych i niepełnosprawnych z zachodniej części dzielnicy, dla których pokonanie pieszo dodatkowych znacznych odległości (które już są bardzo duże) do jedynek przystanków ZTM w tej okolicy będzie nieosiągalne.

Wg tzw. „Mapy dostępności pieszej” na stronie BRG już teraz przeważająca część zachodniego Klukowa nie ma właściwej dostępności pieszej do komunikacji miejskiej co po postulowanych zmianach dewelopera tylko się pogłębi powiększając wykluczenie komunikacyjne dużej grupy mieszkańców.

Uwaga nr 3

Wybór tzw. inwestycji towarzyszących jest niewłaściwy, nie odpowiadający rzeczywistym potrzebom mieszkańców.

Jako mieszkańcy uważamy, że:

- wybór jako inwestycji towarzyszącej rozbudowy istniejącej Szkoły Podstawowej nr 82 jest rozwiązaniem błędnym, zamykającym możliwość rozwoju tej części naszej dzielnicy w przyszłości. Dużo lepszym, przyszłościowym rozwiązaniem byłoby zainwestowanie środków w budowę nowej szkoły podstawowej z oddziałami przedszkolnymi na zarezerwowanej na ten cel działce gminnej,
- wybór jako inwestycji towarzyszącej budowy Centrum Aktywności Lokalnej nie odpowiada najpilniejszym potrzebom mieszkańców (obecnych i przyszłych). Aktualną, wielokrotnie artykułowaną potrzebą jest budowa w tym miejscu publicznego przedszkola lub żłobka z własnym, dużym terenem zielonym przynależącym do budynku. Opisana we wniosku

propozycja ewentualnego przeznaczenia jednego z osiedlowych lokali usługowych na przedszkole prywatne jest rozwiązaniem gorszym z punktu widzenia potrzeb mieszkańców.

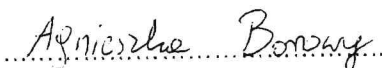
Uwaga nr 4

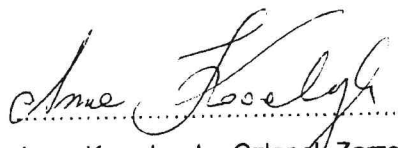
Zaproponowane we Wniosku kierowanie uciążliwego ruchu pojazdów budowy osiedla domów tylko przez ulicę Spadochroniarzy jest niedopuszczalne z punktu widzenia równości obywateli wobec prawa.

Przewidywane duże uciążliwości związane z budową projektowanego osiedla powinny być rozłożone w miarę możliwości równomiernie na mieszkańców, nie faworyzując żadnej z grup aby nie generować w przyszłości niepotrzebnych konfliktów społecznych. Ruch pojazdów budowy może się odbywać zarówno w kierunku południowym tj. ulicą Spadochroniarzy jak i w kierunku północnym tj. ulicą Radarową i Galaktyczną i takie warunki prowadzenia robót powinny być narzucone Inwestorowi. Dodatkowo wśród warunków prowadzenia robót na terenie budowy projektowanego osiedla sąsiadującego z zabudową mieszkalną jednorodziną podlegającą szczególnej ochronie akustycznej powinien być umieszczony bezwzględny zakaz prowadzenia robót w godzinach wieczornych i nocnych.

z poważaniem

Zarząd Stowarzyszenia „Nasze Klukowo”


Agnieszka Borowy - Prezes Zarządu


Anna Kowalczyk - Członek Zarządu

Liedtke Jolanta

p. M. Liedtke

Od:

Wysłano:

Do:

Temat:

piątek, 8 sierpnia 2025 14:22
Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
Osiedle w Klukowie (Domesta)

Biuro Rozwoju Gdańska
(2)

2025 -08- 08

Skr. L. dz. 2503/08 2025 Podpis

Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu

Dzień dobry,

[Dowiedz się, dlaczego jest to ważne](#)

Piszę, żeby wyrazić swoje poprawie budowie nowego osiedla w Klukowie przez Domesta.

To osiedle jest potrzebne ponieważ pozwoli na powstanie nieistniejącej w tej okolicy infrastruktury takiej jak: przedszkole, większej szkoły czy sklepu. Większa liczba mieszkańców pozwoli też na zwiększenie uwagi władz miasta w kierunku Klukowa, gdzie niezbędne są inwestycje chociażby w drogi dojazdowe.

Pozdrawiam

06.08.2025



Prezydent Miasta Gdańska
Biuro Rozwoju Gdańska

Dotyczy: wniosku Prezydenta Miasta Gdańska, znak sprawy ZUZ/2195/072025/EL z dnia 21.07.2025 r. (wpłynął dn. 21.07.2025 r.), w sprawie uzgodnienia wniosku dotyczącego ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz domów w zabudowie bliźniaczej w Gdańsku przy ul. Radiowej, obejmującej działki ewidencyjne o nr 267/53, 240/5, 137/2, 138/4, położone w obrębie ewidencyjnym 0003, złożonego dnia 16.07.2025 r.

Zgodnie z art. 4 pkt. 6 ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami: *Ochrona zabytków polega, w szczególności, na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu uwzględnianie zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska* Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków uważa za zasadne poinformować, iż: zgodnie z art. 5 ust. 3¹ ustawy z dnia 5.07.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 195, z 2025 r. poz. 527), w związku z art. 70 ust. 2² Zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023.1688 z dnia 2023.08.24): **Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.**

Przedmiotowa działka inwestycyjna położona w Gdańsku przy ul. Radiowej (działki ewidencyjne o nr 267/53, 240/5, 137/2, 138/4, położone w obrębie ewidencyjnym 0003) znajduje się w granicach dzielnicy urbanistycznej Zachód w jednostce urbanistycznej Klukowo - Rębiechowo. Zgodnie z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Gdańska przyjętego uchwałą nr Nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 r., zmienioną uchwałą Nr XII/218/19 z dnia 27 czerwca 2019 r.:

1. *Dzielnica urbanistyczna Zachód zajmuje najbardziej wysuniętą na zachód część miasta, zlokalizowaną między Zachodnią Obwodnicą Trójmiasta, a granicą z gminą Żukowo. Obejmuje 5 jednostek urbanistycznych: Osowę-Barniewice, Klukowo-Rębiechowo, Matarnię-Złotą Karczmę, Kokoszki Mieszkaniowe i Kokoszki Przemysłowe (...)* Dzielnica powstała w wyniku powojennej ekspansji zabudowy na obszar Wysoczyzny Gdańskiej (tzw. góry taras) oraz związanego z nią rozwoju komunikacji drogowej i włączenia w 1973 roku w granice miasta dawnych podmiejskich wsi (Kokoszki, Osowa, Wysoka, Barniewice, Matarnia, Firoga, Klukowo, Rębiechowo i Bysewo). (...) Rodzaje projektowanej zabudowy są zróżnicowane ze zdecydowaną przewagą zabudowy ekstensywnej, charakterystycznej dla peryferyjnych rejonów miasta(...). W Klukowie przy granicy z gminą Żukowo dla terenów o powierzchni 32 ha (około 39 tys. m² p.u. mieszkań) zaplanowano zmianę przeznaczenia z funkcji usługowych i

¹ Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego;

² Do spraw dotyczących opracowania i uchwalania uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 45, albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, stosuje się przepisy dotychczasowe (...)

rolniczych na mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe. Wymienione rejony wskazuje się na lokalizację zabudowy rezydencjonalnej.

2. **Osadnictwo rozwija się w wyodrębnionych jednostkach mających własną tożsamość i specyfikę występujących form zabudowy.**
3. Głównym problemem dzielnicy jest presja inwestycyjna na zwiększenie intensywności zabudowy mieszkaniowej na terenach peryferyjnych, **zaplanowanych jako bardzo ekstensywne (...)** Zaprzecza to polityce przestrzennej miasta oferującej różnorodne formy zabudowy mieszkaniowej adresowane do grup mieszkańców o zróżnicowanej zamożności. W dzielnicy Zachód ta oferta dotyczy **głównie zabudowy jednorodzinnej i rezydencjalnej**, której niedobór obserwuje się w całym mieście.
4. W dzielnicach rozwojowych Południe i Zachód, gdzie rozwój odbywa się głównie na terenach porolnych, położonych na styku z sąsiednimi gminami wiejskimi, ustala się ten wskaźnik (intensywność zabudowy) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej na stosunkowo niskim poziomie, **rekompensując peryferyjne położenie mniejszą intensywnością zabudowy i bardziej kameralną jej skalą oraz większym procentem powierzchni biologicznie czynnej, a także większym udziałem zabudowy jednorodzinnej.** Dla stref zabudowy ekstensywnej – wielorodzinnej i **jednorodzinnej – zależnie od jej form – ww. wskaźnik wahać się może od 0,7 do 0,3**³ (dla pojedynczych działek zabudowy szeregowej może on osiągać ponad 1,0).

W myśl definicji z encyklopedii PWN rezydencja to: *siedziba o charakterze reprezentacyjnym*; terminem tym określa się pojedynczą budowlę (zamek, pałac miejski) albo zespół budynków (pałac wraz z oficynami, parkiem, zabudowaniami gospodarczymi); różni się np. rezydencją królewską, biskupią, rodową, miejską, wiejską, letnią. Zabudowa rezydencjonalna rozumiana jest jako zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zazwyczaj o wyższym standardzie i większej powierzchni, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, zlokalizowany na dużej działce, często na obrzeżach miast. Obejmuje ona budynki mieszkalne jednorodzinne, często z ogrodem i innymi elementami małej architektury, przeznaczone do zamieszkania przez jedną rodzinę.

W związku z powyższym PWKZ nie odnajduje potwierdzenia, że zabudowa rezydencjonalna może być rozumiana jako wnioskowana zabudowa wielorodzinna o powierzchni rzutu pojedynczego budynku ok. 950 m² i wysokości 14,40 m.

Reasumując planowana inwestycja nie wpisuje się w strukturę przestrzenną oraz model zabudowy d. wsi Klukowo. W związku z powyższym oraz w odniesieniu do art. 8 ust. 1 pkt. 12⁴ ustawy z dnia 5.07.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących - Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków, w celu ochrony krajobrazu kulturowego⁵ miejsca, który zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami **podlega ochronie i opiece, bez względu na stan zachowania** - prosi o uwzględnienie niniejszego wystąpienia i zachowanie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniających **tożsamość i specyfikę występujących form i typów zabudowy** w Klukowie (tj. wykluczenie możliwości realizacji zabudowy wielorodzinnej na przedmiotowym terenie również w procedowanym planie ogólnym miasta Gdańska)

Otrzymują:

1. Biuro Rozwoju Gdańska
2. a/a MM RPW/12913/2025

Pomorski Wojewódzki
Konserwator Zabytków
Dariusz Chmielewski

³ należy zauważyć, że w dzielnicy Zachód zostało wymienionych 5 jednostek urbanistycznych, tylko w niektórych z nich dopuszczona była zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dla której wskaźnik intensywności zabudowy określono na poziomie 0,7; w przypadku jednostki-Klukowo wskazanym jest lokalizowanie zabudowy rezydencyjnej, tj. jednorodzinnej, dla której wskazanym jest ograniczenie wskaźnika intensywności zabudowy do 0,3

⁴ Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej określa warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków

⁵ zgodnie z definicją zawartą w art. 3 ust. 14 ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami krajobraz kulturowy stanowi postrzegana przez ludzi przestrzeń, zawierająca elementy przyrodnicze i wytwory cywilizacji, historycznie ukształtowana w wyniku działania czynników naturalnych i działalności człowieka

Lichota Ewa

Od: kinga.pietraszewska@domesta.com.pl
Wysłano: czwartek, 31 lipca 2025 09:18
Do: [REDACTED]
DW: Lichota Ewa; Marcin niklas
Temat: Re: dotyczy wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących w Gdańsku przy ul. Radiowej

Flaga monitująca: Flaga monitująca
Stan flagi: Oflagowane

Szanowna Pani,

odnośnie zapytania dotyczącego ilości mieszkań oraz pięter w budynkach, wskazuję, iż w ramach inwestycji planujemy w zabudowie pierzejowej od 18 do 32 mieszkań, w zabudowie rozproszonej do 16 mieszkań oraz 9 budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej. Dla budynków w zabudowie pierzejowej przewidujemy od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, dla budynków w zabudowie rozproszonej 4 kondygnacje nadziemne, zaś budynki jednorodzinne będą miały 2 kondygnacje nadziemne.

Z poważaniem, Kinga Pietraszewska-Mielczarek

Pełnomocnik Zarządu Domesta Sp. z o.o.



DOMESTA Sp. z o.o.
80-298 Gdańsk | ul. Budowlanych 68 B

Tel. 58 349 56 65

www.domesta.com.pl

NIP: 584-020-15-94 | REGON: 190561509 | KRS: 0000061417

Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy

Kapitał zakładowy 3.256.000,00 zł

Treść powyższej wiadomości i dołączone do niej pliki są przeznaczone dla konkretnego Adresata i mogą zawierać informacje podlegające ochronie. Jeśli w efekcie pomyłki wiadomość ta trafi do rąk Osoby trzeciej, prosimy poinformować o błędzie Nadawcę i usunąć maila. Rozpowszechnianie, kopiowanie, rozprowadzanie lub wykorzystywanie informacji zawartych w mailu jest działaniem prawnie zabronionym.

[Obowiązek informacyjny.](#)

W dniu 2025-07-28 21:02, [REDACTED]:

Dobry wieczór,

Bardzo dziękuję za odpowiedź na moje pytanie.

Czy mogłabym jeszcze prosić o informację o liczbie mieszkań oraz pięter w budynkach? Zarówno tych w zabudowie rozproszonej, jak i pierzejowej.

Z poważaniem,

[REDACTED]

W dniu 2025-07-28 19:10:23 użytkownik kinga.pietraszewska@domesta.com.pl napisał:

Szanowna Pani,

działając w imieniu Spółki Domesta Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku w odpowiedzi na Pani zapytanie dotyczące wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących przy ul. Radiowej w Gdańsku wskazuję, iż Spółka w ramach inwestycji mieszkaniowej zamierza zrealizować około 531 mieszkań w zabudowie wielorodzinnej. W środkowej części nieruchomości przewidziano zabudowę rozproszoną z budynkami z jedną klatką schodową, zaś w zabudowie pierzejowej wzdłuż ulicy Radiowej oraz Nowej Spadochroniarzy przewidziano od 1 do 2 klatek schodowych.

Z poważaniem, Kinga Pietraszewska-Mielczarek

Pełnomocnik Zarządu Domesta Sp. z o.o.

DOMESTA Sp. z o.o.
80-298 Gdańsk, ul. Budowlanych 68B
Tel./fax 58 349 56 65
www.domesta.com.pl



RPW/1005/2025-1P



EZD RP BRG

Data rejestracji:
2025-08-28

Data wpływu: 2025-08-28

Gdańsk, dnia 26.08.2025r.

Biurowo Rozwoju Gdańska
(3)

2025 -08- 28

Sekr. L. dz. 2025/082025 Podpis

Domesta Sp. z o.o.
Budowlanych 68B
80-298 Gdańsk

Dotyczy: odpowiedź na uwagi w przedmiocie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących w Gdańsku przy ul. Radiowej.

W odpowiedzi na uwagi krytyczne złożone w sprawie prowadzonego postępowania dotyczącego ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej planowanej na działkach nr 138/1, 138/2, 137/1, 137/2, 267/53, 240/2 oraz inwestycji towarzyszących w rejonie Klukowo-Rębiechowo w Gdańsku, Domesta Sp. z o.o. przedstawia następujące wyjaśnienia.

1. Charakter prawny Studium i wymóg niesprzeczności

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wiąże wyłącznie organy gminy przy sporządzaniu planów miejscowych i nie stanowi aktu prawa powszechnie obowiązującego. Naczelny Sąd Administracyjny (wyrok z dnia 19 marca 2008 r., II OSK 751/07) wskazał, że Studium jest aktem ogólnym i kierunkowym, a jego ustalenia nie mogą być traktowane jako bezpośrednio wiążące normy prawa.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych, warunkiem realizacji inwestycji jest niesprzeczność (a nie pełna zgodność) ze Studium. Pojęcie "zgodności" oznacza silniejszy stopień związania z ustaleniami studium, bardziej dokładne, wręcz dosłowne odwzorowanie jego postanowień. Natomiast pojęcie "niesprzeczności ze studium" jest rozumiane jako sytuacja, w której inwestycja mieszkaniowa stanowi kontynuację ogólnych zasad zagospodarowania terenu i nie doprowadzi do zmiany kierunków zagospodarowania i użytkowania terenów. (Tak Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 7 lutego 2023 r., II OSK 658/22.). Sprzeczność ze studium zachodzi tylko wówczas, gdy treść studium

DOMESTA Sp. z o.o.
80-298 Gdańsk ul. Budowlanych 68 B | tel. 58 349-56-65 | sekretariat@domesta.com.pl
NIP: 584-020-15-94 | Regon: 190561509 | KRS: 0000061417 | Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ VII
Wydział Gospodarczy
www.domesta.com.pl

wyraźnie i jednoznacznie wyklucza możliwość zrealizowania planowanej zabudowy. Inwestycja mieszkaniowa nie może więc wykluczać się z przeznaczeniem w Studium, nie może być temu przeznaczeniu przeciwstawna. Tymczasem Studium nie zawiera zapisów wykluczających zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na terenie Klukowo – Rębiechowo lub zapisów dopuszczających na tym terenie wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Ustalenia Studium dla Klukowa–Rębiechowa

W Studium wprost wskazano, że:

- 218: „W Klukowie przewidziano zabudowę rezydencjalną.”
Zgodnie ze słownikiem PWN „rezydencja” oznacza „budowlę lub zespół budowli stanowiące siedzibę o charakterze reprezentacyjnym”. Pojęcie to nie jest zarezerwowane wyłącznie dla zabudowy jednorodzinnej – odnosi się do reprezentacyjnego charakteru, wysokiej jakości architektury, standardu i otoczenia. Wprawdzie Studium nie zawiera definicji pojęcia „zabudowa rezydencjalna/rezydencjonalna” natomiast z innych fragmentów studium wynika, iż pojęcie to nie może być utożsamiane jedynie z zabudową jednorodzinną. Na str. 358 Studium wprost wskazano na możliwą lokalizację mieszkań w zabudowie rezydencjonalnej: „Nie sprawdziły się natomiast założenia wzrostu udziału mieszkań w zabudowie ekstensywnej, w tym rezydencjonalnej i spadku liczby budowanych mieszkań najmniejszych (...)”
- 307: „W Klukowie–Rębiechowie przewiduje się zabudowę mieszkaniową o bardzo niskiej intensywności i w charakterze podmiejskim, willowym. (...) Dla terenów w zasięgu przystanków Pomorskiej Kolei Metropolitalnej dopuszcza się wyższe parametry zabudowy.”
Oznacza to, że dla analizowanego obszaru dopuszczalne są wyższe wskaźniki intensywności zabudowy, ze względu na bliskość przystanku PKM (ok. 1,2 km).

Jednocześnie Studium nie precyzuje znaczenia „niskiej intensywności”, a także „charakteru podmiejskiego, willowego” zabudowy. W szczególności Studium nie precyzuje, jakie parametry taka zabudowa powinna spełniać. Również powszechnie obowiązujące przepisy nie zawierają definicji „zabudowy podmiejskiej” lub „willowej”. Odnosząc się jednak do zapisów Studium należy uznać, że „zabudowa podmiejska, willowa” stanowi przeciwieństwo zabudowy o charakterze śródmiejskim, która charakteryzuje się m.in. położeniem w centralnej części Miasta lub dzielnic oraz zasadniczo bardziej intensywną zabudową. Dla zabudowy wielorodzinnej o charakterze śródmiejskim Studium przewiduje wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 2-3 lub incydentalnie nawet wyższy, podczas gdy dla zabudowy mieszkaniowej w (oddalonej od centrum) dzielnicy Zachód wskaźnik ten wynosi zasadniczo od 0,3 do 2, niekiedy może też przekraczać 2. Wskaźnik intensywności zabudowy dla Inwestycji wynosi 0,7, a więc mieści się parametrach wskazanych w Studium.

DOMESTA Sp. z o.o.

80-298 Gdańsk ul. Budowlanych 68 B | tel. 58 349-56-65 | sekretariat@domesta.com.pl
NIP: 584-020-15-94 | Regon: 190561509 | KRS: 0000061417 | Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ VII
Wydział Gospodarczy
www.domesta.com.pl

- 223–224: Studium przewiduje, że: „Najwyższe (...) wskaźniki intensywności zabudowy wielorodzinnej (...) od ponad 2 do 1,3 stosować należy tylko do wybranych terenów (...) w bliskim otoczeniu przystanków PKM (...). Dla stref zabudowy ekstensywnej (...) wskaźnik wahać się może od 0,7 do 0,3 (dla pojedynczych działek szeregowych nawet ponad 1,0). W przypadku lokalizacji na szczególnie atrakcyjnych obszarach (ze względu na lokalizację i obsługę transportem zbiorowym) możliwe jest zwiększenie intensywności zabudowy ponad ustalone przedziały do 2–3 dla zabudowy wielorodzinnej.”

Ponadto Studium wyraźnie dopuszcza „możliwości incydentalnego stosowania wyższych od wskazanych intensywności” w dzielnicach rozwojowych, do których należy Dzielnica Zachód.

3. Odniesienie do uwag krytycznych

- Charakter zabudowy

Planowana inwestycja wpisuje się w charakter „rezydencjalny” i „podmiejski, willowy” poprzez:

- niską intensywność zabudowy (0,7),
- reprezentacyjną architekturę i stosowanie wysokiej jakości materiałów,
- mieszkania o wyższych metrażach odpowiadających zabudowie rezydencjalnej,
- wysoki udział terenów zielonych.

- Wskaźniki intensywności

Przyjęta intensywność 0,65–0,7 mieści się w widełkach przewidzianych przez Studium dla zabudowy ekstensywnej (0,7–0,3), a jednocześnie uzasadnia ją bliskość przystanku PKM (1,2 km), gdzie Studium dopuszcza wyższe parametry – nawet powyżej 1,3.

- Funkcja dominująca

Teren w Studium został przeznaczony pod funkcję mieszkaniowo–usługową (kolor brązowy na mapie funkcji dominujących). Planowana inwestycja wprost realizuje tę funkcję, zapewniając jednocześnie inwestycje towarzyszące w postaci rozbudowy Szkoły

Podstawowej nr 82, budowy Centrum Aktywności Lokalnej, budowę Parku ze zbiornikiem retencyjnym.

DOMESTA Sp. z o.o.

80-298 Gdańsk ul. Budowlanych 68 B | tel. 58 349-56-65 | sekretariat@domesta.com.pl
NIP: 584-020-15-94 | Regon: 190561509 | KRS: 0000061417 | Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ VII
Wydział Gospodarczy
www.domesta.com.pl

- Nawiązanie do MPZP

Nawet obowiązujące plany miejscowe (MPZP nr 2708 i 2712) przewidują obok zabudowy jednorodzinnej możliwość lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego (domy studenckie, internaty, domy zakonne), co potwierdza, że zabudowa wielolokalowa na tym terenie nie została wykluczona i jest dopuszczona w planach miejscowych.

- Kwestia formy zabudowy wzdłuż ulic Radiowej i Nowej Spadochroniarzy

Odnosząc się do stanowiska dotyczącego nadmiernych gabarytów zabudowy wzdłuż ulicy Radiowej i projektowanej Nowej Spadochroniarzy, należy zauważyć, że argumentacja ta pozostaje sprzeczna z wymogami ustawowymi, a w szczególności z obowiązkiem zapewnienia minimalnego udziału powierzchni użytkowej usług w ramach inwestycji.

Nie jest możliwe zapewnienie usług o charakterze społecznym – takich jak przedszkole, punkty handlowe, rzemieślnicze czy gastronomiczne – w budynkach o formie odpowiadającej zabudowie jednorodzinnej. Z tego względu w projekcie przewidziano zabudowę w formie pierzei usługowych w parterach budynków zlokalizowanych wzdłuż głównych przestrzeni publicznych, tj. ulicy Radiowej oraz projektowanej Nowej Spadochroniarzy.

Takie rozwiązanie urbanistyczne zapewnia nie tylko realizację obowiązku ustawowego, ale także zwiększa dostępność usług dla mieszkańców nowej inwestycji oraz dla obecnych mieszkańców

dzielnicy Klukowo, co odpowiada założeniom polityki miejskiej w zakresie kształtowania lokalnych centrów i zwiększania integracji społecznej.

- Obowiązek realizacji usług wynikający z lokalnych standardów urbanistycznych (LSU)

W tym kontekście należy również wskazać, że na obszarze Miasta Gdańska obowiązuje uchwała w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych (LSU), która jednoznacznie nakłada obowiązek lokalizacji usług wzdłuż przestrzeni publicznych.

Zgodnie z § 8 uchwały LSU:

„Dla usług realizowanych w ramach inwestycji mieszkaniowych wielorodzinnych ustala się wymóg lokalizacji w parterach budynków od strony ulic publicznych oraz ogólnodostępnych przestrzeni, np. ciągów pieszych i placów.”

Planowana inwestycja w pełni realizuje powyższy obowiązek, zapewniając usytuowanie lokali usługowych wzdłuż kluczowych przestrzeni publicznych.

- Uwaga dotycząca przystanków autobusowych na ulicy Radiowej.

Uwaga dotycząca rzekomego znaczącego przesunięcia przystanków Radiowa 01 i 02- informujemy, że dokumentacja przebudowy ulicy Radiowej była sporządzana przez DRMG. Z tej właśnie dokumentacji wynika, iż przedmiotowe przystanki zostaną przesunięte o ok 70-100m, co w naszej opinii nie wpływa znacząco na istniejący rozkład przystanków autobusowych.

- Obsługa placu budowy poprzez ul. Spadochroniarzy

Jedno ze stanowisk mieszkańców krytykuje wskazanie ulicy Spadochroniarzy jako obsługi placu przyszłej budowy i sugeruje obsługę również z pozostałych ulic Klukowa takich jak ul. Radarowa, Galaktyczna i inne. Uważamy takie rozwiązanie za błędne, gdyż zwiększa się ryzyko uszkodzenia większej ilości dróg. Kierowanie transportu budowlanego w każdym kierunku jest nieracjonalne. Nadmienić należy, że z zarządcą drogi podpisujemy umowę na ochronę wskazanej drogi, dokonywana jest inwentaryzacja stanu dróg przed i po wybudowaniu inwestycji, a wszelkie uszkodzenia wykonane przez pojazdy budowlane są w ramach tej ochrony naprawiane.

4. Opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej

Na uwagę zasługuje również fakt, iż projekt wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej i został przyjęty bez uwag w trakcie posiedzenia Komisji w dniu 24.07.2025 r.

5. Wnioski

Mając powyższe na uwadze, uwagi dotyczące formy i gabarytów zabudowy są niezasadne, gdyż projektowana koncepcja nie tylko pozostaje niesprzeczna ze Studium, ale ponadto realizuje obowiązki wynikające z ustawowych standardów urbanistycznych oraz lokalnych regulacji gminnych.

Podsumowując planowana inwestycja:

- realizuje funkcję dominującą wynikającą ze Studium – mieszkaniowo-usługową;
- odpowiada charakterowi rezydencjalnemu i willowemu w rozumieniu Studium,
- utrzymuje intensywność zabudowy mieszczącą się w przedziale dopuszczalnym dla dzielnic rozwojowych i uzasadnionym bliskością PKM,
- kompensuje wyższą intensywność poprzez rozbudowaną infrastrukturę zieleni i rekreacji, zgodnie z wymogami Studium (str. 224).

DOMESTA Sp. z o.o.

80-298 Gdańsk ul. Budowlanych 68 B | tel. 58 349-56-65 | sekretariat@domesta.com.pl
NIP: 584-020-15-94 | Regon: 190561509 | KRS: 0000061417 | Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ VII
Wydział Gospodarczy
www.domesta.com.pl



W świetle powyższego brak jest podstaw do uznania, że planowana inwestycja jest sprzeczna ze Studium. Wręcz przeciwnie – projekt wprost realizuje kierunki polityki przestrzennej gminy określone dla Dzielnicy Zachód.

Z poważaniem,


WICEPREZES ZARZĄDU
Marcin Niklas

Do wiadomości:

- Biuro Rozwoju Gdańska ul. Wały Piastowskie 24 80-855 Gdańsk

DOMESTA Sp. z o.o.
80-298 Gdańsk ul. Budowlanych 68 B | tel. 58 349-56-65 | sekretariat@domesta.com.pl
NIP: 584-020-15-94 | Regon: 190561509 | KRS: 0000061417 | Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ VII
Wydział Gospodarczy
www.domesta.com.pl

Od: kinga.pietraszewska@domesta.com.pl
Wysłano: wtorek, 26 sierpnia 2025 14:45
Do: [REDACTED]
DW: Lichota Ewa
Temat: stanowisko Inwestora w przedmiocie uwag do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących przy ul. Radiowej w Gdańsku

Szanowni Państwo,

W odpowiedzi na przekazane uwagi i pytania dotyczące planowanej inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Domesta Sp. z o.o. przy ul. Radiowej w Gdańsku, uprzejmie przedstawiamy stanowisko Inwestora.

1. Standard przebudowy ul. Radiowej oraz partycypacja inwestora

Wskazujemy, iż w przypadku realizacji zabudowy jednorodzinnej lub bliźniaczej partycypacja inwestora w kosztach przebudowy drogi w ramach tzw. umowy 16-stkowej byłaby znacząco niższa. Wynika to z analizy porównawczej aktualnych danych dotyczących udziału inwestorów, którzy w tej dzielnicy realizowali inwestycje o podobnym charakterze.

Wariant inwestycji wielorodzinnej generuje znacznie większe obciążenia finansowe dla inwestora, obejmujące udział w pełnej przebudowie ulicy, podczas gdy przy zabudowie jednorodzinnej udział byłby minimalny.

2. Chodnik tymczasowy

Chodnik tymczasowy wzdłuż ul. Radiowej zostanie zrealizowany w ramach umowy 16-stkowej zawartej z Miastem Gdańsk. Z tego względu nie został ujęty w katalogu inwestycji towarzyszących i tym samym nie został uwzględniony we wniosku.

3. Brak możliwości grodzenia terenu inwestycji

Zgodnie z obowiązującą Uchwałą Krajobrazową Miasta Gdańska inwestor nie może ogrodzić terenu osiedla ani ograniczyć dostępu do dróg wewnętrznych i przestrzeni publicznych. Tym samym planowana inwestycja będzie ogólnodostępna dla wszystkich mieszkańców dzielnicy.

4. Centrum Aktywności Lokalnej (CAL)

a) Analiza potrzeb mieszkańców

Koncepcja powstania CAL była szczegółowo omawiana z Wydziałem Rozwoju Społecznego Urzędu Miasta Gdańsk. Zaproponowana forma oraz zakres inwestycji zostały dostosowane do lokalnych uwarunkowań i potrzeb społecznych.

b) Sposób wykorzystania budynku

To Miasto Gdańsk – poprzez swoje jednostki – będzie podejmować decyzje dotyczące sposobu zarządzania CAL, ustalania harmonogramu zajęć, funkcji społecznych i zasad udostępniania obiektu.

c) Zasady korzystania

Zgodnie z ustaleniami CAL będzie przeznaczony dla wszystkich mieszkańców dzielnicy, nie tylko dla nowych lokatorów planowanego osiedla.

d) Koszty utrzymania CAL

Bieżące utrzymanie budynku, w tym koszty mediów, sprzątania, napraw oraz ewentualnych remontów, będzie należało do Miasta. Inwestor ponosi wyłącznie koszty budowy.

e) Źródła finansowania CAL

Środki na utrzymanie CAL pochodzić będą z budżetu Miasta Gdańska, a jego realizacja nie obciąży mieszkańców dzielnicy, ani nie ograniczy finansowania innych, ważnych dla mieszkańców inwestycji.

5. Skwer ze zbiornikiem retencyjnym

Obowiązek realizacji terenów rekreacyjnych wynika z ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Natomiast w przypadku realizacji inwestycji na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestor nie byłby zobowiązany do zrealizowania terenów rekreacyjnych, wypoczynkowych.

6. Konieczność budowy zbiornika retencyjnego

Budowa zbiornika retencyjnego wynika z warunków technicznych odwodnienia okolicznych terenów, niezależnie od planowanej inwestycji. Zbiornik został zaplanowany w celu zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpowodziowego oraz właściwego funkcjonowania układu kanalizacji deszczowej.

7. Rozbudowa szkoły podstawowej

Planowana rozbudowa pobliskiej szkoły umożliwi przyjęcie około 155 nowych uczniów, podczas gdy projektowana inwestycja mieszkaniowa zwiększy liczbę dzieci w wieku szkolnym o ok. 106 uczniów – zgodnie z przelicznikiem ustawowym.

Podkreślamy, że rozbudowa szkoły jest elementem inwestycji towarzyszących, które realizujemy w interesie całej społeczności lokalnej.

8. Charakter inwestycji towarzyszących

Zgodnie z ustawą o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych, inwestor jest zobowiązany do realizacji szeregu inwestycji towarzyszących, takich jak:

- budowa Centrum Aktywności Lokalnej,
- rozbudowa szkoły,
- budowa terenów rekreacyjnych,

oraz w ramach umowy 16 stkowej zobowiązał się do:

- budowy chodnika tymczasowego,
- udziału w przebudowie układu drogowego – ul. Radiowej.

W przypadku realizacji inwestycji na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, inwestor nie miałby obowiązku ponoszenia tych kosztów.

W tym zakresie proponowany model inwestycyjny jest korzystny dla mieszkańców dzielnicy, ponieważ gwarantuje dodatkowe, ogólnodostępne funkcje społeczne, które nie powstałyby przy zabudowie jednorodzinnej.

Podsumowanie

Planowana inwestycja jest realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zaś zawarte we wniosku rozwiązania mają na celu zrównoważony rozwój dzielnicy i stworzenie infrastruktury dostępnej dla wszystkich mieszkańców.

Z poważaniem, Kinga Pietraszewska-Mielczarek

Pełnomocnik Zarządu Domesta Sp. z o.o.

DOMESTA Sp. z o.o.

80-298 Gdańsk | ul. Budowlanych 68 B

Tel. 58 349 56 65

www.domesta.com.pl

NIP: 584-020-15-94 | REGON: 190561509 | KRS: 0000061417

Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy

Kapitał zakładowy 3.256.000,00 PLN

Treść powyższej wiadomości i dołączone do niej pliki są przeznaczone dla konkretnego Adresata i mogą zawierać informacje podlegające ochronie. Jeśli w efekcie pomyłki wiadomość ta trafi do rąk Osoby trzeciej, prosimy poinformować o błędzie Nadawcę i usunąć maila. Rozpowszechnianie, kopiowanie, rozprowadzanie lub wykorzystywanie informacji zawartych w mailu jest działaniem prawnie zabronionym.

[Obowiązek informacyjny.](#)

Od: kinga.pietraszewska@domesta.com.pl
Wysłano: wtorek, 26 sierpnia 2025 11:11
Do: nasze@klukowo.com
DW: Lichota Ewa
Temat: stanowisko Inwestora w przedmiocie uwag do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących przy ul. Radiowej w Gdańsku

Szanowni Państwo,

W odpowiedzi na uwagi złożone w sprawie prowadzonego postępowania dotyczącego ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących przy ul. Radiowej w rejonie Klukowo-Rębiechowo w Gdańsku, Domesta Sp. z o.o. przedstawia następujące wyjaśnienia.

1.

Charakter prawny Studium i wymóg niesprzeczności

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wiąże wyłącznie organy gminy przy sporządzaniu planów miejscowych i nie stanowi aktu prawa powszechnie obowiązującego. Naczelny Sąd Administracyjny (wyrok z dnia 19 marca 2008 r., II OSK 751/07) wskazał, że Studium jest aktem ogólnym i kierunkowym, a jego ustalenia nie mogą być traktowane jako bezpośrednio wiążące normy prawa.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych, warunkiem realizacji inwestycji jest niesprzeczność (a nie pełna zgodność) ze Studium. Pojęcie "zgodności" oznacza silniejszy stopień związania z ustaleniami studium, bardziej dokładne, wręcz dosłowne odwzorowanie jego postanowień. Natomiast pojęcie "niesprzeczności ze studium" jest rozumiane jako sytuacja, w której inwestycja mieszkaniowa stanowi kontynuację ogólnych zasad zagospodarowania terenu i nie doprowadzi do zmiany kierunków zagospodarowania i użytkowania terenów. (Tak Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 7 lutego 2023 r., II OSK 658/22.). Sprzeczność ze studium zachodzi tylko wówczas, gdy treść studium wyraźnie i jednoznacznie wyklucza możliwość zrealizowania planowanej zabudowy. Inwestycja mieszkaniowa nie może więc wykluczać się z przeznaczeniem w Studium, nie może być temu przeznaczeniu przeciwstawna. Tymczasem Studium nie zawiera zapisów wykluczających zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na terenie Klukowo – Rębiechowo lub zapisów dopuszczających na tym terenie wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

1.

Ustalenia Studium dla Klukowa-Rębiechowa

W Studium wprost wskazano, że:

- 218: „W Klukowie przewidziano zabudowę rezydencjalną.”
Zgodnie ze słownikiem PWN „rezydencja” oznacza „budowlę lub zespół budowli stanowiące siedzibę o charakterze reprezentacyjnym”. Pojęcie to nie jest zarezerwowane wyłącznie dla zabudowy jednorodzinnej – odnosi się do reprezentacyjnego charakteru, wysokiej jakości architektury, standardu i otoczenia. Wprawdzie Studium nie zawiera definicji pojęcia „zabudowa rezydencjalna/rezydencjonalna” natomiast z innych fragmentów studium wynika, iż pojęcie to nie może być utożsamiane jedynie z zabudową jednorodziną. Na str. 358 Studium wprost wskazano na możliwą lokalizację mieszkań w zabudowie rezydencjonalnej: „Nie sprawdziły się natomiast założenia wzrostu udziału mieszkań w zabudowie ekstensywnej, w tym rezydencjonalnej i spadku liczby budowanych mieszkań najmniejszych (...)”

- 307: „W Klukowie–Rębiechowie przewiduje się zabudowę mieszkaniową o bardzo niskiej intensywności i w charakterze podmiejskim, willowym (...) Dla terenów w zasięgu przystanków Pomorskiej Kolei Metropolitalnej dopuszcza się wyższe parametry zabudowy.” Oznacza to, że dla analizowanego obszaru dopuszczalne są wyższe wskaźniki intensywności zabudowy, ze względu na bliskość przystanku PKM (ok. 1,2 km).

Jednocześnie Studium nie precyzuje znaczenia „niskiej intensywności”, a także „charakteru podmiejskiego, willowego” zabudowy. W szczególności Studium nie precyzuje, jakie parametry taka zabudowa powinna spełniać. Również powszechnie obowiązujące przepisy nie zawierają definicji „zabudowy podmiejskiej” lub „willowej”. Odnosząc się jednak do zapisów Studium należy uznać, że „zabudowa podmiejska, willowa” stanowi przeciwieństwo zabudowy o charakterze śródmiejskim, która charakteryzuje się m.in. położeniem w centralnej części Miasta lub dzielnic oraz zasadniczo bardziej intensywną zabudową. Dla zabudowy wielorodzinnej o charakterze śródmiejskim Studium przewiduje wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 2-3 lub incydentalnie nawet wyższy, podczas gdy dla zabudowy mieszkaniowej w (oddalonej od centrum) dzielnicy Zachód wskaźnik ten wynosi zasadniczo od 0,3 do 2, niekiedy może też przekraczać 2. Wskaźnik intensywności zabudowy dla Inwestycji wynosi 0,7, a więc mieści się w parametrach wskazanych w Studium.

- 223–224: Studium przewiduje, że: „Najwyższe (...) wskaźniki intensywności zabudowy wielorodzinnej (...) od ponad 2 do 1,3 stosować należy tylko do wybranych terenów (...) w bliskim otoczeniu przystanków PKM (...). Dla stref zabudowy ekstensywnej (...) wskaźnik wahać się może od 0,7 do 0,3 (dla pojedynczych działek szeregowych nawet ponad 1,0). W przypadku lokalizacji na szczególnie atrakcyjnych obszarach (ze względu na lokalizację i obsługę transportem zbiorowym) możliwe jest zwiększenie intensywności zabudowy ponad ustalone przedziały do 2–3 dla zabudowy wielorodzinnej.”

Ponadto Studium wyraźnie dopuszcza „możliwości incydentalnego stosowania wyższych od wskazanych intensywności” w dzielnicach rozwojowych, do których należy Dzielnica Zachód.

1.

Odniesienie do uwag krytycznych

- Charakter zabudowy

Planowana inwestycja wpisuje się w charakter „rezydencjalny” i „podmiejski, willowy” poprzez:

- niską intensywność zabudowy (0,7),
- reprezentacyjną architekturę i stosowanie wysokiej jakości materiałów,
- mieszkania o wyższych metrażach odpowiadających zabudowie rezydencjalnej,
- wysoki udział terenów zielonych.

- Wskaźniki intensywności

Przyjęta intensywność 0,65–0,7 mieści się w widełkach przewidzianych przez Studium dla zabudowy ekstensywnej (0,7–0,3), a jednocześnie uzasadnia ją bliskość przystanku PKM (1,2 km), gdzie Studium dopuszcza wyższe parametry – nawet powyżej 1,3.

- Funkcja dominująca

Teren w Studium został przeznaczony pod funkcję mieszkaniowo-usługową (kolor brązowy na mapie funkcji dominujących). Planowana inwestycja wprost realizuje tę funkcję, zapewniając jednocześnie inwestycje towarzyszące w postaci rozbudowy Szkoły Podstawowej nr 82, budowy Centrum Aktywności Lokalnej, budowę Parku ze zbiornikiem retencyjnym.

- Nawiązanie do MPZP

Nawet obowiązujące plany miejscowe (MPZP nr 2708 i 2712) przewidują obok zabudowy jednorodzinnej możliwość lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego (domy studenckie, internaty, domy zakonne), co potwierdza, że zabudowa wielolokalowa na tym terenie nie została wykluczona i jest dopuszczona w planach miejscowych.

- Kwestia formy zabudowy wzdłuż ulic Radiowej i Nowej Spadochroniarzy

Odnosząc się do stanowiska dotyczącego nadmiernych gabarytów zabudowy wzdłuż ulicy Radiowej i projektowanej Nowej Spadochroniarzy, należy zauważyć, że argumentacja ta pozostaje sprzeczna z wymogami ustawowymi, a w szczególności z obowiązkiem zapewnienia minimalnego udziału powierzchni użytkowej usług w ramach inwestycji.

Nie jest możliwe zapewnienie usług o charakterze społecznym – takich jak przedszkole, punkty handlowe, rzemieślnicze czy gastronomiczne – w budynkach o formie odpowiadającej zabudowie jednorodzinnej. Z tego względu w projekcie przewidziano zabudowę w formie pierzei usługowych w parterach budynków zlokalizowanych wzdłuż głównych przestrzeni publicznych, tj. ulicy Radiowej oraz projektowanej Nowej Spadochroniarzy.

Takie rozwiązanie urbanistyczne zapewnia nie tylko realizację obowiązku ustawowego, ale także zwiększa dostępność usług dla mieszkańców nowej inwestycji oraz dla obecnych mieszkańców dzielnicy Klukowo, co odpowiada założeniom polityki miejskiej w zakresie kształtowania lokalnych centrów i zwiększania integracji społecznej.

- Obowiązek realizacji usług wynikający z lokalnych standardów urbanistycznych (LSU)

W tym kontekście należy również wskazać, że na obszarze Miasta Gdańska obowiązuje uchwała w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych (LSU), która jednoznacznie nakłada obowiązek lokalizacji usług wzdłuż przestrzeni publicznych.

Zgodnie z § 8 uchwały LSU:

„Dla usług realizowanych w ramach inwestycji mieszkaniowych wielorodzinnych ustala się wymóg lokalizacji w parterach budynków od strony ulic publicznych oraz ogólnodostępnych przestrzeni, np. ciągów pieszych i placów.”

Planowana inwestycja w pełni realizuje powyższy obowiązek, zapewniając usytuowanie lokali usługowych wzdłuż kluczowych przestrzeni publicznych.

- Uwaga dotycząca przystanków autobusowych na ulicy Radiowej.

Uwaga dotycząca rzekomego znaczącego przesunięcia przystanków Radiowa 01 i 02- informujemy, że dokumentacja przebudowy ulicy Radiowej była sporządzana przez DRMG. Z tej właśnie dokumentacji wynika, iż przedmiotowe przystanki zostaną przesunięte o ok 70-100m, co w naszej opinii nie wpływa znacząco na istniejący rozkład przystanków autobusowych.

- Obsługa placu budowy poprzez ul. Spadochroniarzy

Jedno ze stanowisk mieszkańców krytykuje wskazanie ulicy Spadochroniarzy jako obsługi placu przyszłej budowy i sugeruje obsługę również z pozostałych ulic Klukowa takich jak ul. Radarowa, Galaktyczna i inne. Uważamy takie rozwiązanie za błędne, gdyż zwiększa się ryzyko uszkodzenia większej ilości dróg. Kierowanie transportu budowlanego w każdym kierunku jest nieracjonalne. Nadmienić należy, że z zarządcą drogi podpisujemy umowę na ochronę wskazanej drogi, dokonywana jest inwentaryzacja stanu dróg przed i po wybudowaniu inwestycji, a wszelkie uszkodzenia wykonane przez pojazdy budowlane są w ramach tej ochrony naprawiane.

1. Opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej

Na uwagę zasługuje również fakt, iż projekt wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej i został przyjęty bez uwag w trakcie posiedzenia Komisji w dniu 24.07.2025 r.

1. Wnioski

Zważywszy na powyższe, uwagi dotyczące formy i gabarytów zabudowy są niezasadne, gdyż projektowana koncepcja nie tylko pozostaje niesprzeczna ze Studium, ale ponadto realizuje obowiązki wynikające z ustawowych standardów urbanistycznych oraz lokalnych regulacji gminnych.

Podsumowując planowana inwestycja:

- realizuje funkcję dominującą wynikającą ze Studium – mieszkaniowo-usługową;
- odpowiada charakterowi rezydencjalnemu i willowemu w rozumieniu Studium,
- utrzymuje intensywność zabudowy mieszczącą się w przedziale dopuszczalnym dla dzielnic rozwojowych i uzasadnionym bliskością PKM,
- kompensuje wyższą intensywność poprzez rozbudowaną infrastrukturę zieleni i rekreacji, zgodnie z wymogami Studium (str. 224).

W świetle powyższego brak jest podstaw do uznania, że planowana inwestycja jest sprzeczna ze Studium. Wręcz przeciwnie – projekt wprost realizuje kierunki polityki przestrzennej gminy określone dla Dzielnicy Zachód.

Z poważaniem, Kinga Pietraszewska-Mielczarek

Pełnomocnik Zarządu Domesta Sp. z o.o.

DOMESTA Sp. z o.o.

80-298 Gdańsk | ul. Budowlanych 68 B

Tel. 58 349 56 65

www.domesta.com.pl

NIP: 584-020-15-94 | REGON: 190561509 | KRS: 0000061417

Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy

Kapitał zakładowy 3.256.000,00 PLN

Treść powyższej wiadomości i dołączone do niej pliki są przeznaczone dla konkretnego Adresata i mogą zawierać informacje podlegające ochronie. Jeśli w efekcie pomyłki wiadomość ta trafi do rąk Osoby trzeciej, prosimy poinformować o błędzie Nadawcę i usunąć maila. Rozpowszechnianie, kopiowanie, rozprowadzanie lub wykorzystywanie informacji zawartych w mailu jest działaniem prawnie zabronionym.

[Obowiązek informacyjny.](#)

Gdańsk, dnia 19.08.2025r.

Domesta Sp. z o.o.

ul. Budowlanych 68B

80-298 Gdańsk

Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków

Dotyczy: odpowiedź na uwagi Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w przedmiocie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących w Gdańsku przy ul. Radiowej.

W odpowiedzi na uwagi Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 06.08.2025 r. w sprawie prowadzonego postępowania dotyczącego ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej planowanej na działkach nr 138/1, 138/2, 137/1, 137/2, 267/53, 240/2 oraz inwestycji towarzyszących w rejonie Klukowo-Rębiechowo w Gdańsku, Domesta Sp. z o.o. przedstawia następujące wyjaśnienia.

1. Charakter prawny Studium i wymóg niesprzeczności

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wiąże wyłącznie organy gminy przy sporządzaniu planów miejscowych i nie stanowi aktu prawa powszechnie obowiązującego. Naczelny Sąd Administracyjny (wyrok z dnia 19 marca 2008 r., II OSK 751/07) wskazał, że Studium jest aktem ogólnym i kierunkowym, a jego ustalenia nie mogą być traktowane jako bezpośrednio wiążące normy prawa.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych, warunkiem realizacji inwestycji jest niesprzeczność (a nie pełna zgodność) ze Studium. Pojęcie "zgodności" oznacza silniejszy stopień związania z ustaleniami studium, bardziej dokładne, wręcz dosłowne odwzorowanie jego postanowień. Natomiast pojęcie "niesprzeczności ze studium" jest rozumiane jako sytuacja, w której inwestycja mieszkaniowa stanowi kontynuację ogólnych zasad zagospodarowania terenu i nie doprowadzi do zmiany kierunków zagospodarowania i użytkowania terenów. (Tak Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 7 lutego 2023 r., II OSK 658/22.). Sprzeczność ze studium zachodzi tylko wówczas, gdy treść studium wyraźnie i jednoznacznie wyklucza możliwość zrealizowania planowanej zabudowy. Inwestycja mieszkaniowa nie może więc wykluczać się z przeznaczeniem w Studium, nie może być temu przeznaczeniu przeciwna. Tymczasem Studium nie zawiera zapisów wykluczających zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na terenie Klukowo – Rębichowo lub zapisów dopuszczających na tym terenie wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Ustalenia Studium dla Klukowa–Rębichowa

W Studium wprost wskazano, że:

- str. 218: „W Klukowie przewidziano zabudowę rezydencjalną.” Zgodnie ze słownikiem PWN „rezydencja” oznacza „budowlę lub zespół budowli stanowiące siedzibę o charakterze reprezentacyjnym”. Pojęcie to nie jest zarezerwowane wyłącznie dla zabudowy jednorodzinnej – odnosi się do reprezentacyjnego charakteru, wysokiej jakości architektury, standardu i otoczenia. Wprawdzie Studium nie zawiera definicji pojęcia “zabudowa rezydencjalna/rezydencjonalna” natomiast z innych fragmentów studium wynika, iż pojęcie to nie może być utożsamiane jedynie z zabudową jednorodzinną. Na str. 358 Studium wprost wskazano na możliwą lokalizację mieszkań w zabudowie

rezydencjonalnej: “Nie sprawdziły się natomiast założenia wzrostu udziału mieszkań w zabudowie ekstensywnej, w tym rezydencjonalnej i spadku liczby budowanych mieszkań najmniejszych (...)”

- str. 307: „W Kłukowie–Rębiechowie przewiduje się zabudowę mieszkaniową o bardzo niskiej intensywności i w charakterze podmiejskim, willowym. (...) Dla terenów w zasięgu przystanków Pomorskiej Kolei Metropolitalnej dopuszcza się wyższe parametry zabudowy.” Oznacza to, że dla analizowanego obszaru dopuszczalne są wyższe wskaźniki intensywności zabudowy, ze względu na bliskość przystanku PKM (ok. 1,2 km).

Jednocześnie Studium nie precyzuje znaczenia „niskiej intensywności”, a także „charakteru podmiejskiego, willowego” zabudowy. W szczególności Studium nie precyzuje, jakie parametry taka zabudowa powinna spełniać. Również powszechnie obowiązujące przepisy nie zawierają definicji „zabudowy podmiejskiej” lub „willowej”. Odnosząc się jednak do zapisów Studium należy uznać, że „zabudowa podmiejska, willowa” stanowi przeciwieństwo zabudowy o charakterze śródmiejskim, która charakteryzuje się m.in. położeniem w centralnej części Miasta lub dzielnic oraz zasadniczo bardziej intensywną zabudową. Dla zabudowy wielorodzinnej o charakterze śródmiejskim Studium przewiduje wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 2-3 lub incydentalnie nawet wyższy, podczas gdy dla zabudowy mieszkaniowej w (oddalonej od centrum) dzielnicy Zachód wskaźnik ten wynosi zasadniczo od 0,3 do 2, niekiedy może też przekraczać 2. Wskaźnik intensywności zabudowy dla Inwestycji wynosi 0,7, a więc mieści się parametrach wskazanych w Studium.

- str. 223–224: Studium przewiduje, że: „Najwyższe (...) wskaźniki intensywności zabudowy wielorodzinnej (...) od ponad 2 do 1,3 stosować należy tylko do wybranych terenów (...) w bliskim otoczeniu przystanków PKM (...). Dla stref zabudowy ekstensywnej (...) wskaźnik wahać się może od 0,7 do 0,3 (dla pojedynczych działek szeregowych nawet ponad 1,0). W przypadku lokalizacji na

szczególnie atrakcyjnych obszarach (ze względu na lokalizację i obsługę transportem zbiorowym) możliwe jest zwiększenie intensywności zabudowy ponad ustalone przedziały do 2–3 dla zabudowy wielorodzinnej.”

Ponadto Studium wyraźnie dopuszcza „możliwości incydentalnego stosowania wyższych od wskazanych intensywności” w dzielnicach rozwojowych, do których należy Dzielnica Zachód.

3. Odniesienie do stanowiska Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

1) Charakter zabudowy

Planowana inwestycja wpisuje się w charakter „rezydencjalny” i „podmiejski, willowy” poprzez:

- niską intensywność zabudowy (0,7),
- reprezentacyjną architekturę i stosowanie wysokiej jakości materiałów,
- mieszkania o wyższych metrażach odpowiadających zabudowie rezydencjalnej,
- wysoki udział terenów zielonych.

2) Wskaźniki intensywności

Przyjęta intensywność 0,65–0,7 mieści się w widełkach przewidzianych przez Studium dla zabudowy ekstensywnej (0,7–0,3), a jednocześnie uzasadnia ją bliskość przystanku PKM (1,2 km), gdzie Studium dopuszcza wyższe parametry – nawet powyżej 1,3.

3) Funkcja dominująca

Teren w Studium został przeznaczony pod funkcję mieszkaniowo-usługową (kolor brązowy na mapie funkcji dominujących). Planowana inwestycja wprost realizuje tę funkcję, zapewniając jednocześnie inwestycje towarzyszące w postaci rozbudowy Szkoły

Podstawowej nr 82, budowy Centrum Aktywności Lokalnej, budowę Parku ze zbiornikiem retencyjnym.

4) Nawiązanie do MPZP

Nawet obowiązujące plany miejscowe (MPZP nr 2708 i 2712) przewidują obok zabudowy jednorodzinnej możliwość lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego (domy studenckie, internaty, domy zakonne), co potwierdza, że zabudowa wielolokalowa na tym terenie nie została wykluczona i jest dopuszczona w planach miejscowych.

5) Kwestia formy zabudowy wzdłuż ulic Radiowej i Nowej Spadochroniarzy

Odnosząc się do stanowiska dotyczącego nadmiernych gabarytów zabudowy wzdłuż ulicy Radiowej i projektowanej Nowej Spadochroniarzy, należy zauważyć, że argumentacja ta pozostaje sprzeczna z wymogami ustawowymi, a w szczególności z obowiązkiem zapewnienia minimalnego udziału powierzchni użytkowej usług w ramach inwestycji.

Nie jest możliwe zapewnienie usług o charakterze społecznym – takich jak przedszkole, punkty handlowe, rzemieślnicze czy gastronomiczne – w budynkach o formie odpowiadającej zabudowie jednorodzinnej. Z tego względu w projekcie przewidziano zabudowę w formie pierzei usługowych w parterach budynków zlokalizowanych wzdłuż głównych przestrzeni publicznych, tj. ulicy Radiowej oraz projektowanej Nowej Spadochroniarzy.

Takie rozwiązanie urbanistyczne zapewnia nie tylko realizację obowiązku ustawowego, ale także zwiększa dostępność usług dla mieszkańców nowej inwestycji oraz dla obecnych mieszkańców dzielnicy Klukowo, co odpowiada założeniom polityki miejskiej w zakresie kształtowania lokalnych centrów i zwiększania integracji społecznej.

6) Obowiązek realizacji usług wynikający z lokalnych standardów urbanistycznych (LSU)

W tym kontekście należy również wskazać, że na obszarze Miasta Gdańska obowiązuje uchwała w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych (LSU), która jednoznacznie nakłada obowiązek lokalizacji usług wzdłuż przestrzeni publicznych.

Zgodnie z § 8 uchwały LSU:

„Dla usług realizowanych w ramach inwestycji mieszkaniowych wielorodzinnych ustala się wymóg lokalizacji w parterach budynków od strony ulic publicznych oraz ogólnodostępnych przestrzeni, np. ciągów pieszych i placów.”

Planowana inwestycja w pełni realizuje powyższy obowiązek, zapewniając usytuowanie lokali usługowych wzdłuż kluczowych przestrzeni publicznych.

4. Opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej

Na uwagę zasługuje również fakt, iż projekt wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej i został przyjęty bez uwag w trakcie posiedzenia Komisji w dniu 24.07.2025 r.

5. Wnioski

Mając powyższe na uwadze, uwagi dotyczące formy i gabarytów zabudowy są niezasadne, gdyż projektowana koncepcja nie tylko pozostaje niesprzeczna ze Studium, ale ponadto realizuje obowiązki wynikające z ustawowych standardów urbanistycznych oraz lokalnych regulacji gminnych.

Podsumowując planowana inwestycja:

- realizuje funkcję dominującą wynikającą ze Studium – mieszkaniowo-usługową;

- odpowiada charakterowi rezydencjalnemu i willowemu w rozumieniu Studium,
- utrzymuje intensywność zabudowy mieszczącą się w przedziale dopuszczalnym dla dzielnic rozwojowych i uzasadnionym bliskością PKM,
- kompensuje wyższą intensywność poprzez rozbudowaną infrastrukturę zieleni i rekreacji, zgodnie z wymogami Studium (str. 224).

W świetle powyższego brak jest podstaw do uznania, że planowana inwestycja jest sprzeczna ze Studium. Wręcz przeciwnie – projekt wprost realizuje kierunki polityki przestrzennej gminy określone dla Dzielnic Zachód.

Z poważaniem,

WICEPREZES ZARZĄDU
Martin Niklas

PREZES ZARZĄDU
Przemysław Maraszek



BIURO ROZWOJU GDAŃSKA

UL. WĄTY PIASTOWCZIE 24, GDAŃSK
tel. 303 44 51, fax 303 44 49, E-mail: 19104@poczta.gda.pl, NIP 503-26-21-135

ZESPÓŁ OCHRONY ŚRODOWISKA



TEMAT

Opracowanie ekofizjograficzne
podstawowe do miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Klukowo-Rębiechowo rejon ulic Radiowej
i Telewizyjnej w mieście Gdańsku
(nr planu 2708)

DATA

listopad 2012 r.

AUTOR OPRACOWANIA

mgr Beata Ochmańska

**KIEROWNIK ZESPOŁU OCHRONY
ŚRODOWISKA**

mgr Bogusław Grechuta

DYREKTOR BIURA

mgr inż. arch. Marek Piskorski

Spis treści:

1. Wprowadzenie	4
1.1. Zakres opracowania ekofizjograficznego.....	4
1.2. Metoda sporządzenia opracowania ekologicznego	4
2. Diagnoza stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego.....	5
2.1. Położenie i charakterystyka ogólna	5
2.2. Ocena stanu ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych	6
2.2.1. Rzeźba terenu.....	6
2.2.2. Budowa geologiczna	7
2.2.3. Wody podziemne	8
2.2.4. Wody powierzchniowe i zagrożenie powodziowe	9
2.2.5. Warunki klimatu lokalnego.....	9
2.2.6. Szata roślinna i różnorodność biologiczna.....	10
2.2.7. Wartość rolniczej przestrzeni produkcyjnej.....	10
2.2.8. Obszary i obiekty chronione	10
2.3. Ocena stanu wybranych elementów środowiska przyrodniczego i jego zagrożenia ..	12
2.3.1. Stan czystości powietrza	12
2.3.2. Warunki klimatu akustycznego	13
2.3.3. Zanieczyszczenie pokrywy glebowej i odpady.....	14
2.3.4. Źródła promieniowania elektroenergetycznego	14
3. Diagnoza stanu i funkcjonowania środowiska.....	14
3.1. Ocena zgodności dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru objętego analizami i terenów przyległych z walorami i zasobami środowiska	14
3.2. Ocena charakteru i intensywności zmian zachodzących w środowisku analizowanego obszaru oraz terenów bezpośrednio przyległych	14
3.3. Ocena odporności środowiska na degradację oraz zdolności do jego regeneracji ...	15
3.4. Ocena zachowania walorów krajobrazowych	15
3.5. Wstępna prognoza dalszych zmian zachodzących w środowisku	15
4. Uwarunkowania ekofizjograficzne i szczegółowe wytyczne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	16

4.1. Uwarunkowania wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, innych dokumentów planistycznych, inwentaryzacyjnych i studiów dotyczących środowiska.	16
4.1.1. Uwarunkowania wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska.....	16
4.1.2. Program ochrony powietrza w zakresie pyłu PM10 dla aglomeracji trójmiejskiej w województwie pomorskim.....	17
4.1.3. Program ochrony środowiska przed hałasem.....	19
4.1.4. Program ochrony środowiska miasta Gdańska.....	20
4.1.5. Program gospodarki odpadami	21
4.2. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	21
4.3. Uwarunkowania szczegółowe dla obszaru opracowania	23
4.4. Wytyczne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	24

Dokumentacja fotograficzna

1. Wprowadzenie

1.1. Zakres opracowania ekofizjograficznego

Niniejsze opracowanie ekofizjograficzne podstawowe zostało wykonane dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Klukowo-Rębiechowo rejon ulic Radiowej i Telewizyjnej w mieście Gdańsku (numer planu 2708) na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 roku w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. Nr 155 poz. 1298).

Opracowanie składa się:

- a) części opisowej obejmującej:
 - charakterystykę poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego z uwzględnieniem jego struktury i zagrożeń,
 - wytyczne z zakresu ochrony i kształtowania środowiska do projektu planu miejscowego,
- b) części graficznej zawierającej:
 - mapę pod tytułem „opracowanie ekofizjograficzne podstawowe”,
- c) dokumentacji fotograficznej.

Zakres niniejszego opracowania ekofizjograficznego podstawowego jest zgodny z zapisami Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 roku w sprawie opracowań fizjograficznych (Dz. U z 2002 roku nr 155, poz. 1298) i obejmuje:

- rozpoznanie i charakterystykę stanu oraz funkcjonowania środowiska,
- diagnozę stanu i funkcjonowania środowiska,
- wstępną prognozę dalszych zmian w środowisku będących konsekwencją dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania,
- określenie przyrodniczych predyspozycji do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej,
- ocenę przydatności środowiska,
- określenie uwarunkowań ekofizjograficznych.

1.2. Metoda sporządzenia opracowania ekologicznego

Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe wykonano metodą opisową. Prace terenowe nad określeniem aktualnego stanu środowiska przyrodniczego poprzedzone zostały szczegółową analizą dostępnych materiałów archiwalno – dokumentacyjnych odnoszących się do analizowanego terenu oraz terenów bezpośrednio przyległych. Na podstawie dostępnych materiałów kartograficznych i opisowych oraz wizji terenowej

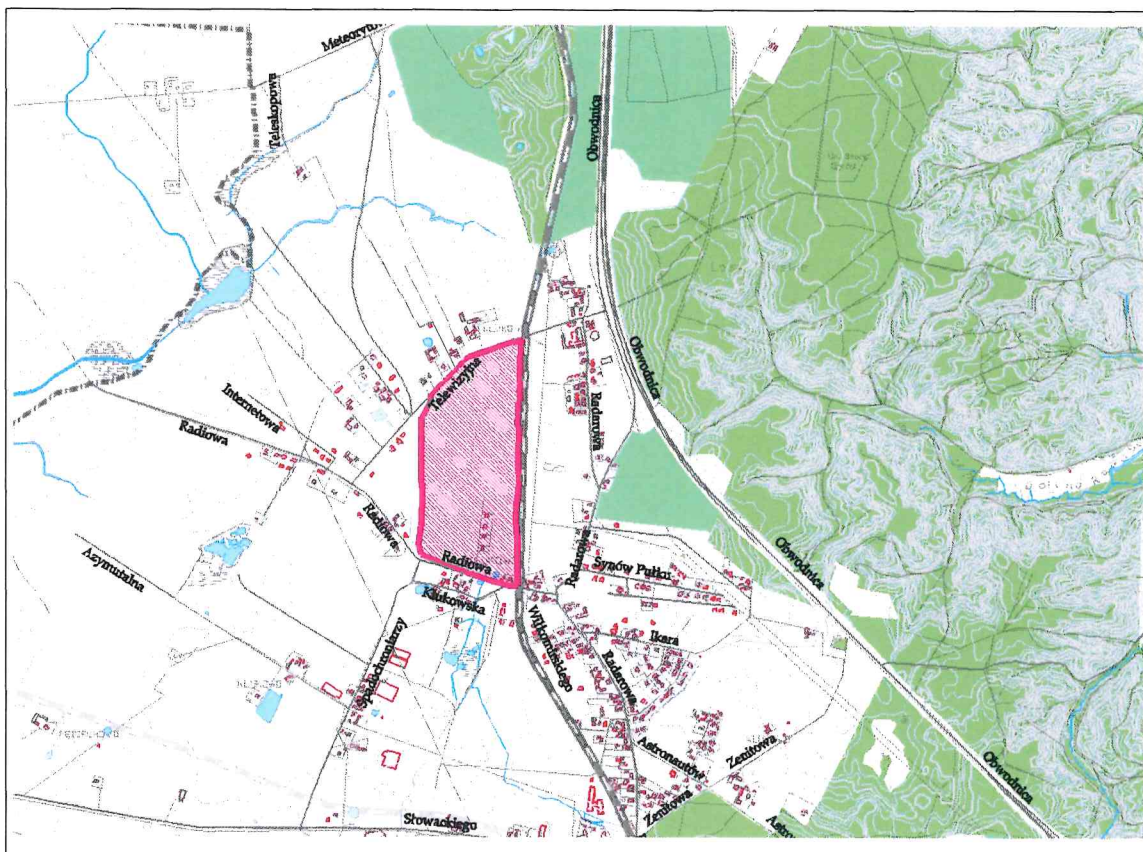
przeprowadzono ocenę stanu ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych. W dalszym etapie przeprowadzono ocenę stanu wybranych elementów środowiska przyrodniczego, ocenę charakteru i intensywności zmian zachodzących w środowisku, ocenę odporności środowiska na degradację i jego zdolności do regeneracji, ocenę zachowania walorów krajobrazowych oraz ocenę zgodności dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru z walorami i zasobami środowiska. Wstępną prognozę przekształceń i zmian poszczególnych komponentów środowiska, które może powodować dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu przeprowadzono w oparciu o analizę funkcjonowania środowiska w istniejącej strukturze przestrzennej. Zapoznano się z zapisami dotychczas obowiązujących planów miejscowych i zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, określających przeznaczenie tych terenów oraz uwarunkowania przyrodnicze i poza przyrodnicze, które decydowały o przeznaczeniu poszczególnych jego fragmentów. Określono przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej poprzez wskazanie obszarów, które powinny nadal pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze. W efekcie przeprowadzonych analiz określono szczegółowe wytyczne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Diagnoza stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego

2.1. Położenie i charakterystyka ogólna

Obszar objęty analizami, którego powierzchnia wynosi około 27 ha, położony jest w zachodniej części Gdańska, w Klukowie. Teren objęty analizami ograniczony jest od wschodu linią kolejową z Barniewic do lotniska im. Lecha Wałęsy, od północy - ulicą Telewizyjną, od południa – ulicą Radiową, a od zachodu przebiegiem planowanej ulicy – tzw. „Nowej Spadochroniarzy”.

Analizowany obszar, zgodnie z podziałem fizyczno-geograficznym Polski J. Kondrackiego, położony jest na Wysoczyźnie Gdańskiej, będącej wschodnią częścią mezoregionu Pojezierze Kaszubskie. Według podziału Pojezierza na submezoregiony analizowany teren zlokalizowany jest w środkowej części Równiny Chwaszczyńsko-Ręboszewskiej (Gacki, Szukalski, 1979). Analizowany teren to głównie użytkowane grunty orne. W południowo-wschodniej części występuje nieliczna zabudowa mieszkaniowa oraz nieużytek z wysokim poziomem wód gruntowych.



Rys. 1. Położenie obszaru objętego opracowaniem.

Na obszarze opracowania nie występują grunty leśne, które wymagałyby zgody na zmianę ich przeznaczenia, zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. nr 16 poz. 78, z późniejszymi zmianami).

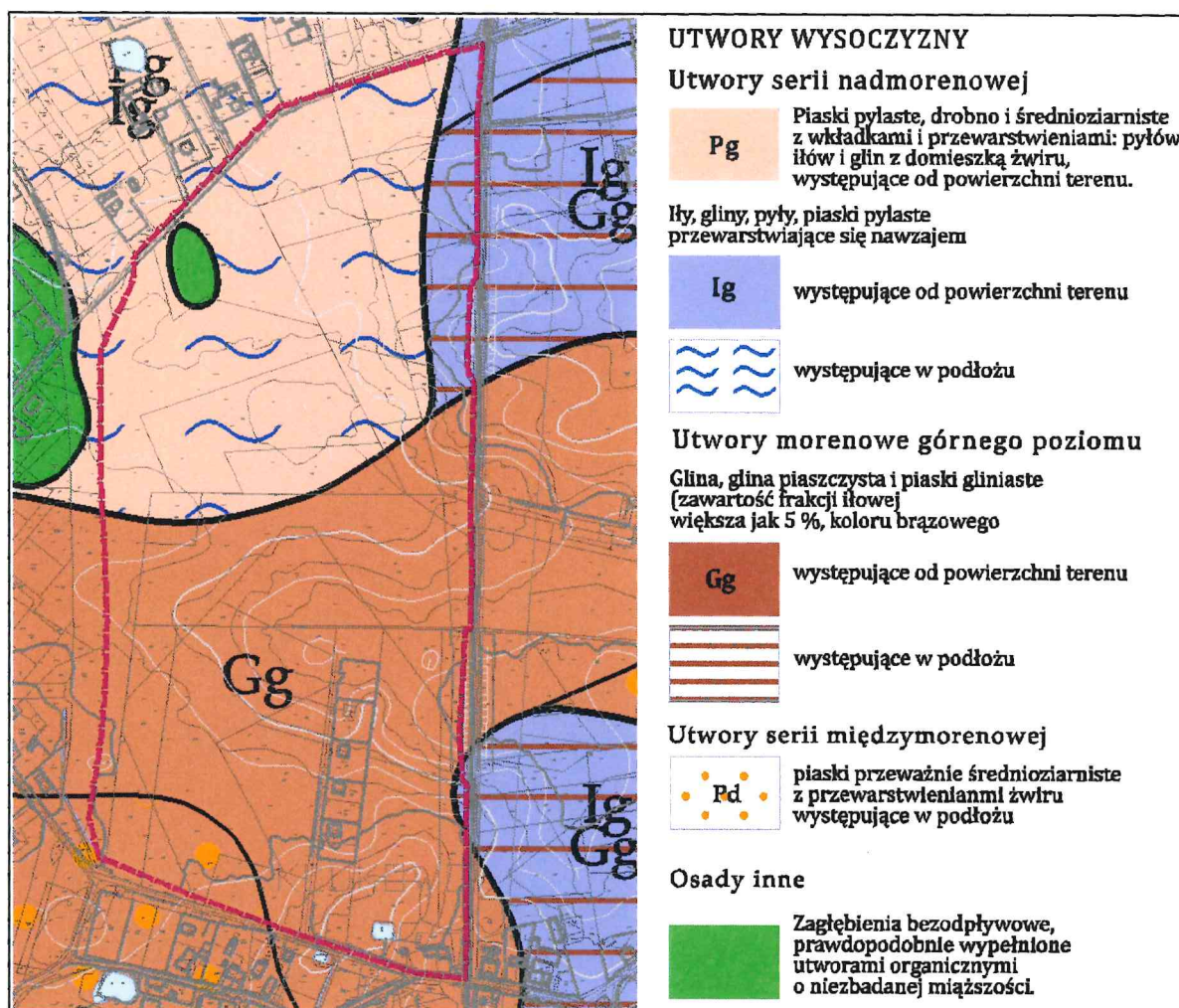
2.2. Ocena stanu ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych

2.2.1. Rzeźba terenu

Analizowany obszar położony jest na Wysoczyźnie Gdańskiej. Pod względem morfologicznym przeważająca część terenu leży w strefie moreny dennej płaskiej, lekko nachylonej w kierunku zachodnim. Miejsce o najwyższej rzędnej - 146,5 m n.p.m. znajduje się w północno-wschodniej części terenu, w rejonie wzniesienia przeciętego linią kolejową. Punkt najniższy położony, o rzędnej 137,4 m n.p.m. znajduje się w części południowej, w obniżeniu terenu, w sąsiedztwie ulicy Radiowej. Deniwelacje w granicach opracowania wynoszą około 9 metrów.

2.2.2. Budowa geologiczna

Warunki gruntowo-wodne przeanalizowano na podstawie materiałów archiwalno – dokumentacyjnych (Prace problemowe środowiska geograficznego miasta Gdańska - „Geoprojekt” Gdańsk, 1971), a także posiłkując się Szczegółową mapą geologiczną Polski [arkusz Żukowo (26), PIG, Warszawa, 1998] i Mapą hydrogeologiczną Polski [arkusz Żukowo (26), PIG, Sopot, 1998].



Rys. 2. Budowa geologiczna w rejonie obszaru objętego opracowaniem.

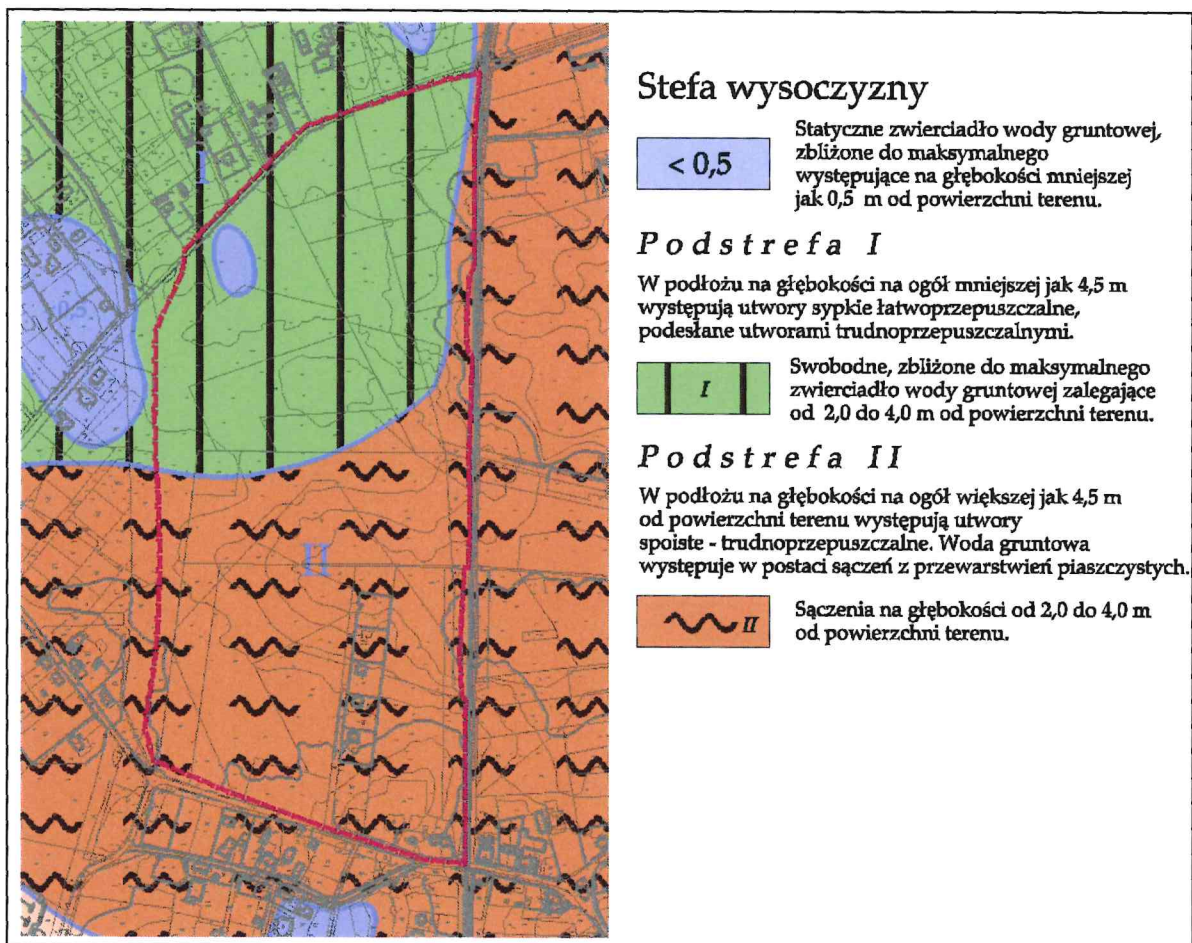
Źródło: Prace problemowe środowiska geograficznego miasta Gdańska „Geoprojekt”, Gdańsk, 1971 r.,

Analizowany obszar charakteryzuje się zróżnicowaną budową geologiczną w części północnej i południowej. Część północna zbudowana jest z piasków pylastych drobnoziarnistych z wkładkami pyłów, iłów i glin. Pod nimi występują iły, gliny i pyły, które na powierzchni terenu pojawiają się w północno-wschodniej części terenu, w rejonie linii kolejowej. Południowa część analizowanego obszaru zbudowana jest głównie z gliny, gliny

piaszczystej i piasków gliniastych, które w części południowo-zachodniej podścielone są piaskami średnioziarnistymi i żwirem. W północno-zachodniej części obszaru znajduje się niewielkie zagłębienie bezodpływowe prawdopodobnie wypełnione osadami organicznymi o nieokreślonej miąższości.

2.2.3. Wody podziemne

Stosunki wodne na analizowanym obszarze pozostają w dużej zależności od jego budowy geologicznej. W części północnej obszaru, która charakteryzuje się występowaniem osadów sypkich, łatwoprzepuszczalnych, zalegających na osadach trudnoprzepuszczalnych, pierwsze zwierciadło wody podziemnej występuje na głębokości od 2 do 4 metrów. Południowa część analizowanego obszaru zbudowana jest z osadów spoistych, trudnoprzepuszczalnych, a woda gruntowa występuje w formie sączeń na głębokości 2-4 metrów.



Rys. 3. Stosunki wód gruntowych w rejonie obszaru objętego opracowaniem.

Źródło: Prace problemowe środowiska geograficznego miasta Gdańska „Geoprojekt”, Gdańsk, 1971 r.

W części północno-zachodniej analizowanego obszaru, w obrębie zagłębienia terenowego wypełnionego prawdopodobnie osadami organicznymi wody gruntowe występują na głębokości mniejszej niż 0,5 metra (rys.3).

W granicach analizowanego obszaru podstawowe znaczenie użytkowe ma górny poziom wodonośny, podrzędne znaczenie – dolny poziom wodonośny piętra czwartorzędowego, a także wody piętra trzeciorzędowego. Strop słaboizolowanego poziomu zalega na głębokości od 15 do 50 metrów. Stopień zagrożenia poziomu wodonośnego oceniany jest jako średni. Najbliższe ujęcie wód podziemnych znajduje się w Klukowie.

2.2.4. Wody powierzchniowe i zagrożenie powodziowe

Analizowany obszar położony jest na terenie zlewni rzeki Strzelenki. Wody powierzchniowe oraz obszary stale bądź okresowo podmokłe na tym terenie nie są reprezentowane, z wyjątkiem południowej części obszaru, gdzie w obniżeniu terenu występują podmokłości z okresowo pojawiającym się lustrem wody. Poprzez przepust pod ulicą Radiową mają one powiązanie z Ciekim z Klukowa płynącym w kierunku południowym i będącym dopływem Strzelniczki. W niewielkim zagłębieniu bezodpływowym w północno-zachodniej części obszaru, w obrębie którego występuje wysoki poziom wód gruntowych, podmokłości nie występują. Spływ powierzchniowy z analizowanego obszaru odbywa się generalnie w kierunku zachodnim. Teren poddany analizom nie został zaliczony do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

2.2.5. Warunki klimatu lokalnego

Zgodnie z podziałem obszaru aglomeracji gdańskiej na typy klimatów lokalnych J. A. Trappa obszar opracowania zaliczony został do "klimatu lokalnego Wysoczyzny Gdańskiej". Omawiany teren ze względu na swoje oddalenie od brzegu morskiego oraz wysokość nad poziomem morza (wierzchowina wysoczyzny) charakteryzuje się specyficznymi warunkami klimatycznymi, odmiennymi od innych części miasta. Obszar cechuje się niższymi minimalnymi oraz średnimi rocznymi temperaturami powietrza, większą liczbą dni mroźnych i bardzo mroźnych. Średnie miesięczne temperatury dobowe oraz maksymalne temperatury powietrza półrocza ciepłego są zbliżone lub nieco wyższe w porównaniu z występującymi w pozostałych partiach miasta. Ponadto obszar cechuje się wysoką roczną amplitudą temperatury powietrza. Charakterystyczną cechą topoklimatu w analizowanym rejonie jest bardzo dobre jego przewietrzanie, czemu sprzyja ogólne wyniesienie terenu i brak barier terenowych zwłaszcza w zachodniej części obszaru i poza nim. Rejonem o najmniej korzystnych warunkach topoklimatu jest część południowo-wschodnia obszaru, gdzie występuje obniżenie terenu z podmokłościami, co sprzyja zleganiu

chłodnego i wilgotnego powietrza w warstwie przyziemnej i pojawianiu się okresowych zamgleń.

2.2.6. Szata roślinna i różnorodność biologiczna

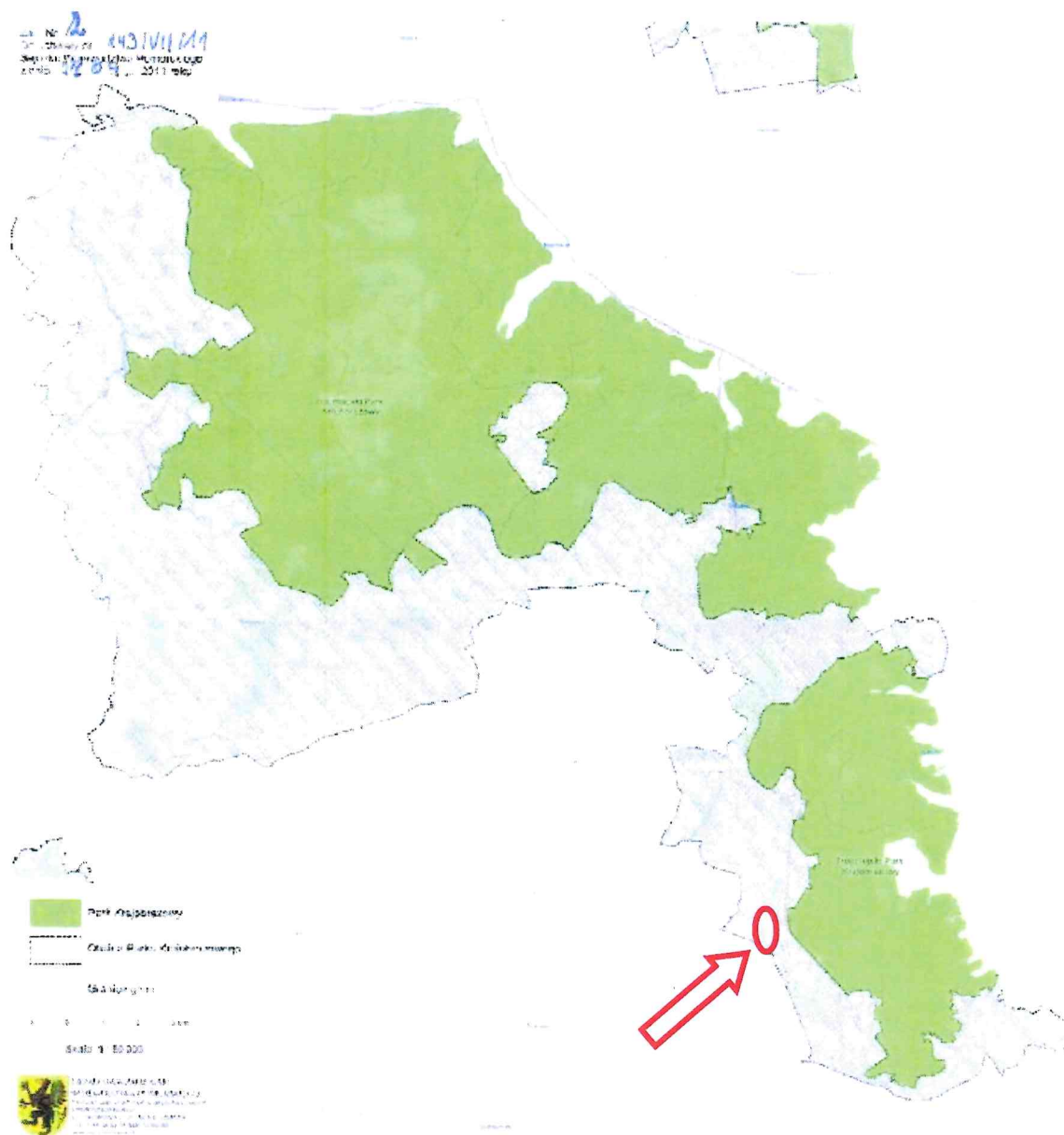
Dominującym typem roślinności występującym na analizowanym terenie są agrocenozy z charakterystyczną dla siebie zmiennością w ciągu roku. Nielicznej zabudowie mieszkaniowej towarzyszy roślinność użytkowo-ozdobna ogrodów przydomowych z często spotykanymi w tym rejonie żywopłotami. Wzdłuż linii kolejowej występują zadrzewienia głównie klonowe i świerkowe, stanowiące nieliczne w granicach analizowanego terenu skupiska roślinności wysokiej. Drogi dojazdowa do zabudowań położonych na północ od ulicy Radiowej po zachodniej stronie obsadzona jest gęstym szpalerem świerkowym. W południowo-wschodniej części obszaru, w obrębie podmokłego obniżenia terenu, dominuje roślinność hydrofilna.

2.2.7. Wartość rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Gleby na analizowanym obszarze wykształciły się na piaskach słabo gliniastych i gliniastych mocnych, a także na glinach. Są to głównie gleby brunatne wyługowane i brunatne kwaśne. Dominują gleby IV i V klasy bonitacyjnej. Gleby V klasy bonitacyjnej występują głównie w części północnej obszaru, natomiast gleby IV klasy bonitacyjnej przeważają w części południowej. W sąsiedztwie ulicy Radiowej miejscami występują również gleby zaliczone do III klasy bonitacyjnej gleb. Gleby w północnej części analizowanego obszaru zaliczono do kompleksu żyniego słabego, a gleby w południowej części – do kompleksu żyniego bardzo dobrego oraz pszennego dobrego. Na prawie całym obszarze objętym analizami grunty są uprawiane z wyjątkiem części południowo – wschodniej, gdzie grunty są odłogowane, a część z nich zajęta jest pod zabudowę.

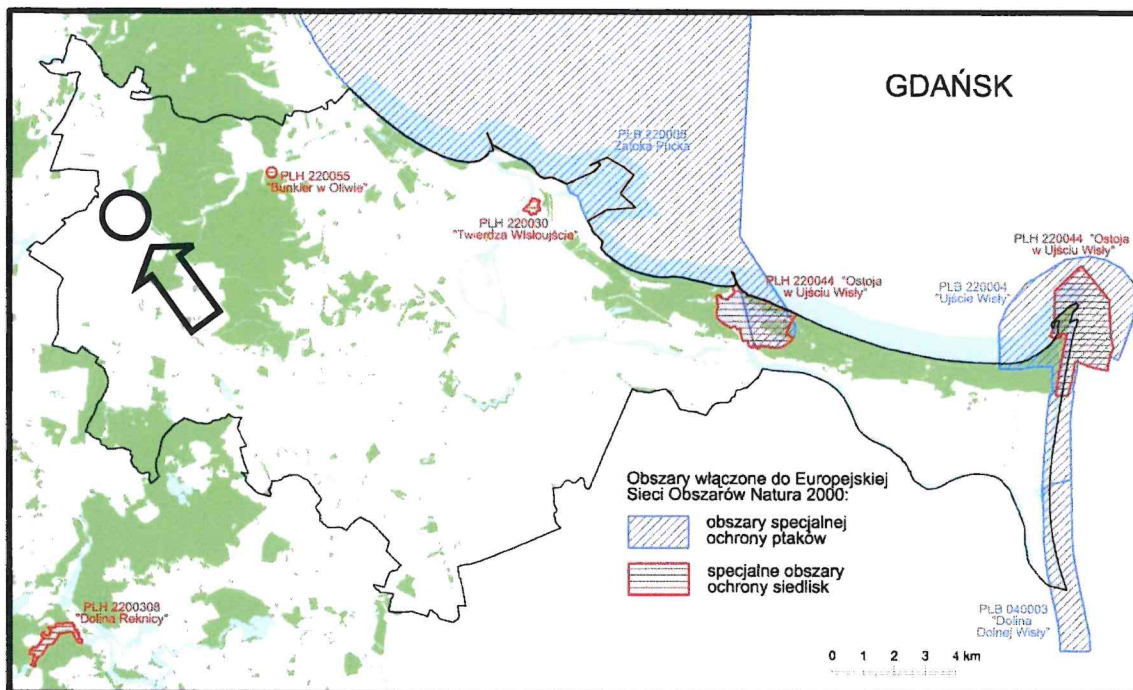
2.2.8. Obszary i obiekty chronione

Cały analizowany obszar znajduje się w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (rys. 4), której granica przebiega wzdłuż ulicy Radiowej. W czasie prac terenowych nie stwierdzono występowania stanowisk roślin chronionych lub objętych częściową ochroną. Południowo-wschodnia część terenu, wraz z podmokłościami w obniżeniu terenu, objęta została strukturami Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), które mają dalej ciągłość w kierunku południowym poprzez płat strukturalny OSTAB i wschodnim poprzez ciąg łączący OSTAB.



Rys. 4. Lokalizacja obszaru opracowania w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 stycznia 2011 roku zmieniającym rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 analizowany fragment miasta nie został włączony w granice Obszarów Specjalnej Ochrony Ptaków Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Najbliżej położony, w stosunku do terenu objętego projektem planu jest obszar specjalnej ochrony ptaków „Zatoka Pucka” PLB 220005, który znajduje się w odległości około 8 km w kierunku północno-wschodnim. Natomiast najbliższym specjalnym obszarem ochrony siedlisk jest „Bunkier w Oliwie” PLH 220055, oddalony o 4,7 km również w kierunku północno-wschodnim.



Rys. 5. Położenie obszaru objętego projektem planu w stosunku do granic obszarów włączonych do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 w rejonie Gdańska.

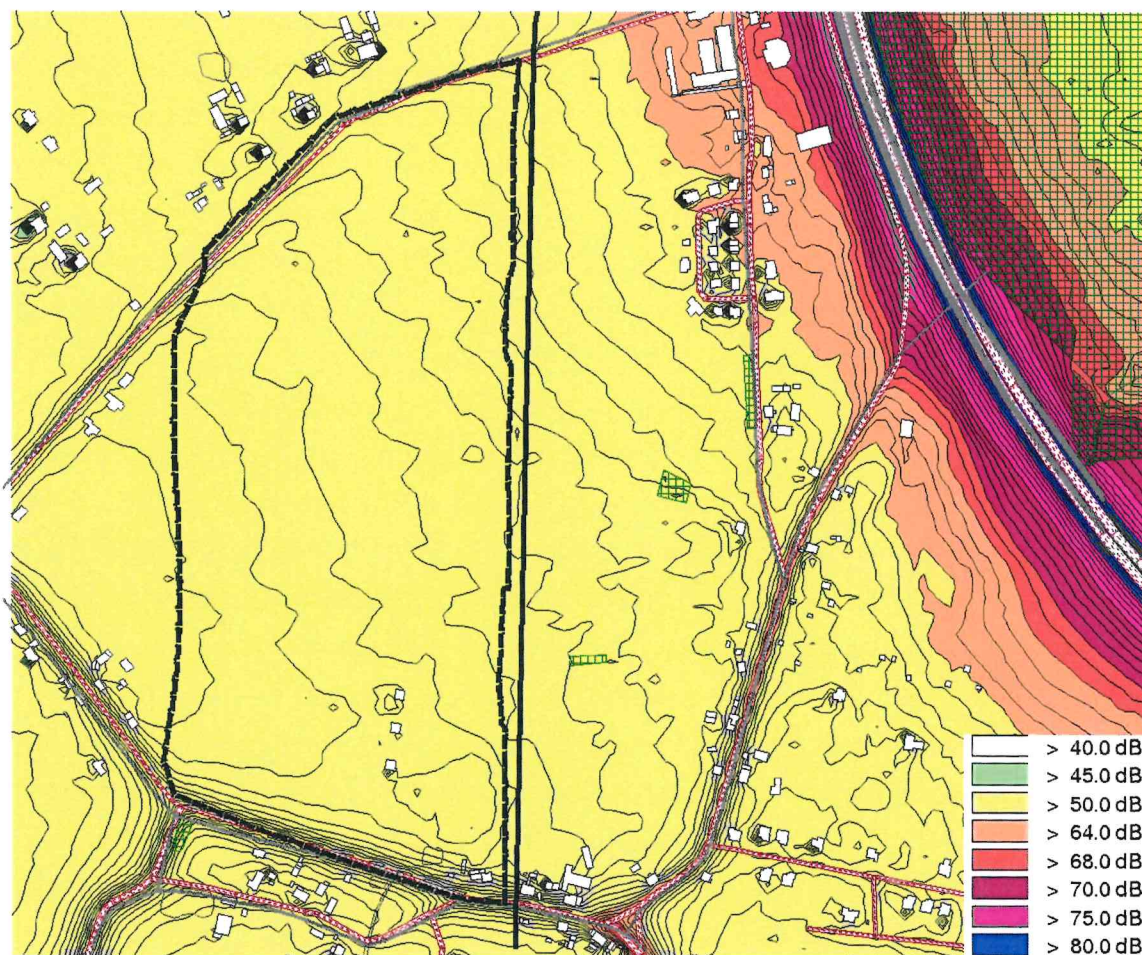
2.3. Ocena stanu wybranych elementów środowiska przyrodniczego i jego zagrożenia

2.3.1. Stan czystości powietrza

Na obszarze objętym analizami, a także w jego sąsiedztwie nie znajduje się stanowisko pomiarowe sieci monitoringu zanieczyszczenia powietrza miasta Gdańska. Teren ten jest oddalony od ważnych, punktowych źródeł zanieczyszczeń powietrza. Południowa część obszaru, bezpośrednio sąsiadująca z ulicą Radiową, jest narażona na jej oddziaływanie w postaci zanieczyszczeń transportowych. Zanieczyszczenia transportowe pochodzące od ulicy Radiowej, z uwagi na umiarkowaną wielkość ruchu samochodowego, są mało uciążliwe. Inne źródła zanieczyszczeń powietrza w analizowanym rejonie to zorganizowana emisja powierzchniowa zanieczyszczeń pochodząca z indywidualnych źródeł ciepła zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej, a także niezorganizowana emisja pyłu pochodząca z rejonu pól uprawnych, uwalniająca się w trakcie prac polowych w okresie, gdy gleba pozbawiona jest roślinności. Peryferyjne położenie, mało intensywna zabudowa oraz dobre przewietrzanie analizowanego obszaru powodują, że w jego granicach nie występują warunki do potencjalnej kumulacji zanieczyszczeń powietrza, tym bardziej, że wielkość emisji zanieczyszczeń w tym rejonie jest niewielka.

2.3.2. Warunki klimatu akustycznego

Obszar objęty analizami znajduje się w bezpośrednim oddziaływaniu ulicy Radiowej i Telewizyjnej oraz w pośrednim oddziaływaniu Obwodnicy Trójmiasta. Zgodnie z Mapami akustycznymi Miasta Gdańska z roku 2012 ruch samochodowy po ulicy Radiowej powoduje niewielki wzrost poziomu dźwięku w pasie kilkudziesięciu metrów od krawędzi jezdni, a oddziaływanie akustyczne ulicy Telewizyjnej jest jeszcze mniejsze (rys.6).



Rys. 6. Długookresowy, średni poziom hałasu drogowego dla pory dzieńno –wieczornocnej w rejonie analizowanego terenu w roku 2012.

Źródło: Mapy Akustyczne Miasta Gdańska, 2012 r.

Natomiast oddalona o 350 metrów od północno-wschodniej granicy analizowanego obszaru Obwodnica Trójmiasta podnosi w tym rejonie poziom hałasu o kilka decybeli. Ogólnie klimat akustyczny w granicach obszaru poddanego analizom jest korzystny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i utrzymuje się na poziomie niższym 64 dB, co zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z 1 października 2012 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla tego rodzaju zabudowy jest wartością maksymalną dla zachowania standardu akustycznego.

2.3.3. Zanieczyszczenie pokrywy glebowej i odpady

W czasie prac terenowych nie stwierdzono śladów zanieczyszczenia gruntów substancjami ropopochodnymi. Nie zidentyfikowano również nielegalnych składowisk odpadów i zaśmiecenia.

2.3.4. Źródła promieniowania elektroenergetycznego

Przez analizowany teren nie przebiegają linie elektroenergetyczne wysokiego i średniego napięcia. Nie występują tu również inne obiekty i urządzenia wytwarzające pole elektroenergetyczne, w tym stacje bazowe telefonii komórkowej.

3. Diagnoza stanu i funkcjonowania środowiska

3.1. Ocena zgodności dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru objętego analizami i terenów przyległych z walorami i zasobami środowiska

Obszar objęty opracowaniem jest w dużej części użytkowany rolniczo. Wartość produkcyjna gleb występujących na tym terenie, szczególnie w części południowej jest stosunkowo wysoka. Nową formą zagospodarowania tego obszaru jest zabudowa mieszkaniowa, która stopniowo pojawia się w rejonie ulicy Radiowej. Strata rolniczej przestrzeni produkcyjnej na korzyść budownictwa jest nieuchronną konsekwencją rozwoju miasta i dlatego można mówić o obecnym dwukierunkowym wykorzystaniu terenu. Uwarunkowania przyrodnicze dla obecnej i przyszłej zabudowy mieszkaniowej są korzystne ze względu na dobre warunki gruntowo – wodne, korzystny klimat lokalny i umiarkowany klimat akustyczny oraz dobry stan aerosanitarny. Dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu uznać można za zgodne z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi, z uwagi na ekstensywne użytkowanie terenu.

3.2. Ocena charakteru i intensywności zmian zachodzących w środowisku analizowanego obszaru oraz terenów bezpośrednio przyległych

Aktualne użytkowanie i zagospodarowanie analizowanego terenu jest ekstensywne. W zagospodarowaniu przeważają użytkowane grunty rolne, a pojedyncza zabudowa jest skoncentrowana w południowo-wschodniej jego części. W ciągu ostatnich kilku lat nie nastąpiły żadne zmiany w granicach analizowanego obszaru. Przyrost zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest natomiast wyraźnie zauważalny poza północną i zachodnią granicą obszaru.

3.3. Ocena odporności środowiska na degradację oraz zdolności do jego regeneracji

Pojęcie odporności środowiska przyrodniczego na degradację, czyli na pogarszanie jakości jego poszczególnych elementów lub cech oraz zachwianie równowagi, rozumiane jest jako zdolność do zachowania wewnętrznej równowagi mimo naruszenia jej przez czynniki zarówno pochodzenia naturalnego jak i antropogenicznego. Podstawowymi czynnikami tych oddziaływań na analizowanym obszarze są zabiegi agrotechniczne wykonywane na gruntach użytkowanych rolniczo oraz funkcjonowanie obecnej zabudowy, z dojazdami do niej i ogrodami użytkowo-ozdobnymi. Oddziaływanie te są od wielu lat stałe i nie powodują spadku odporności środowiska. Najbardziej wrażliwym fragmentem analizowanego obszaru jest jego część południowo-wschodnia z podmokłym obniżeniem terenu. Środowisko w tym rejonie cechuje słabsza odporność na zmiany z powodu występującego tu wysokiego stanu wód gruntowych. Potencjalne naruszenie równowagi hydrologicznej skutkować może utrudnioną regeneracją środowiska i zanikami szeregu zbiorowisk porastających ten teren.

3.4. Ocena zachowania walorów krajobrazowych

Cechami charakterystycznymi tego analizowanego obszaru jest łagodna, prawie płaska powierzchnia terenu, podobne użytkowanie terenu i wyjątkowo niewielka ilość zadrzewień. Walory krajobrazowe analizowanego obszaru są niewysokie. Akcent krajobrazowy stanowią zadrzewienia klonowe i świerkowe rosnące wzdłuż linii kolejowej z Barniewic do portu lotniczego. Urozmaicenie wprowadza również zabudowa mieszkaniowa.

3.5. Wstępna prognoza dalszych zmian zachodzących w środowisku

Obszar objęty opracowaniem charakteryzuje się ekstensywnym zagospodarowaniem i w dużym stopniu pokryciem terenu powierzchnią biologicznie czynną. Zachowanie dotychczasowego użytkowania ocenianego terenu powodować będzie następujące skutki:

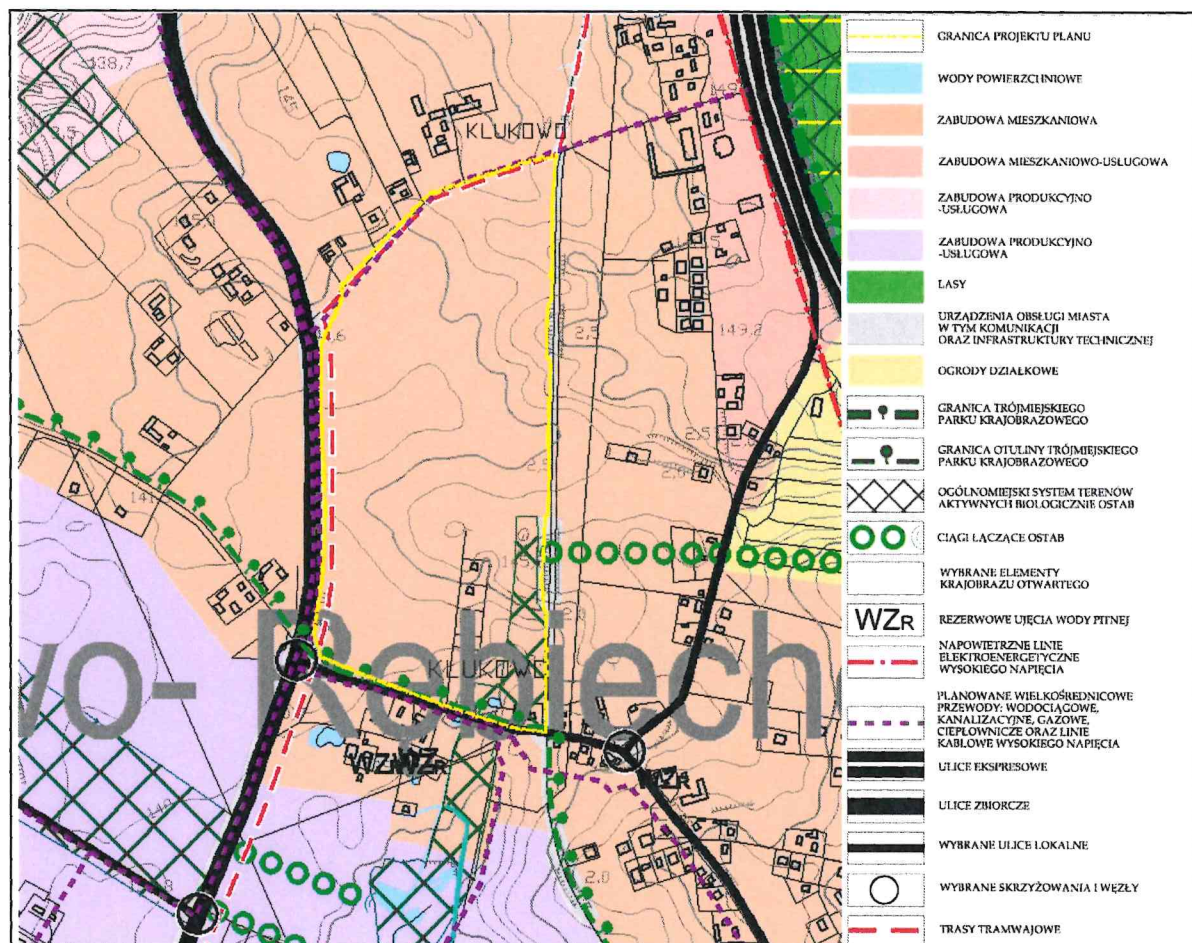
- zachowanie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- zachowanie bardzo wysokich możliwości infiltracyjnych,
- zachowanie zadrzewień wzdłuż linii kolejowej,
- zachowanie miejsc bytowania i żerowania fauny,
- zachowanie korzystnego klimatu akustycznego.

4. Uwarunkowania ekofizjograficzne i szczegółowe wytyczne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

4.1. Uwarunkowania wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, innych dokumentów planistycznych, inwentaryzacyjnych i studiów dotyczących środowiska.

4.1.1. Uwarunkowania wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska

W uchwalonym w 2007 roku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska obszar objęty opracowaniem włączony został do terenów o dominacji funkcji mieszkaniowej.



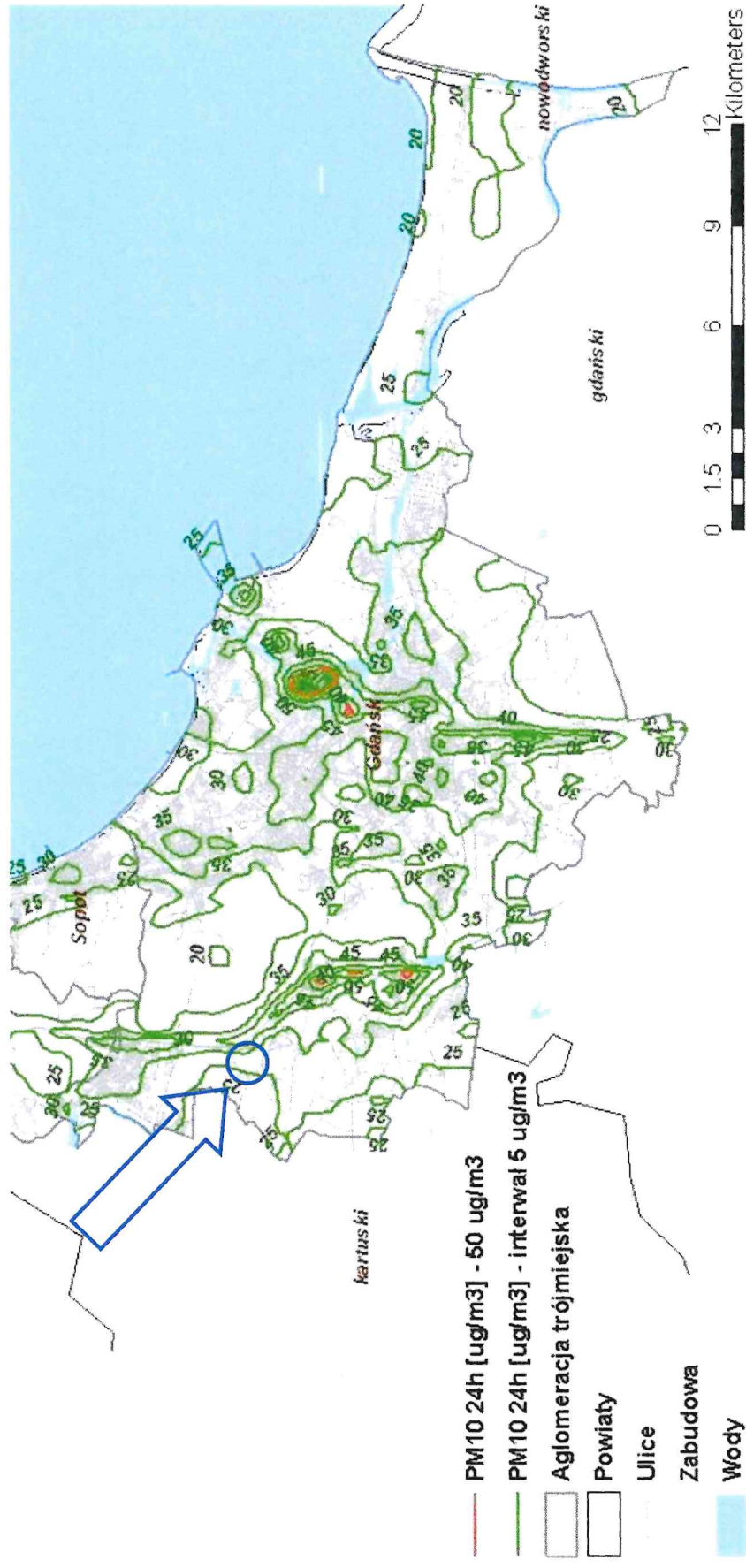
Rys. 7. Lokalizacja obszaru objętego analizami na tle struktur wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska.

Od strony zachodniej teren ten sąsiaduje z planowaną ulicą tzw. „Nową Spadochroniarzy”, wzdłuż której wyznaczono przebieg linii tramwajowej, podobnie jak wzdłuż ulicy Telewizyjnej, graniczącej z analizowanym obszarem od północy. Przebieg planowanych, wielkośrednicowych przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych oraz linii kablowych wysokiego napięcia wskazano wzdłuż ulic: Telewizyjnej, „Nowej Spadochroniarzy” i Radiowej. Cały obszar położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, która przebiega w analizowanym rejonie wzdłuż ulicy Radiowej. Pas terenu o szerokości od 30 na północy do 70 metrów południu w południowo-wschodniej części analizowanego obszaru włączony został do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) i ma on kontynuację w kierunku południowym. Od północnego fragmentu płyta strukturalnego OSTAB, położonego w granicach analizowanego obszaru, poprowadzony jest w kierunku wschodnim ciąg łączący OSTAB, który dochodzi do ogrodów działkowych.

4.1.2. Program ochrony powietrza w zakresie pyłu PM₁₀ dla aglomeracji trójmiejskiej w województwie pomorskim

W 2010 roku uchwalony został program ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej (Uchwała nr 1203/XLIX/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 czerwca 2010 roku w sprawie określenia programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej) mający na celu osiągnięcie poziomów dopuszczalnych pyłu zawieszonego PM₁₀ oraz poziomu docelowego dla benzo[*a*]pirenu, których przekroczenia wskazały oceny jakości powietrza za lata 2005-2008, wykonane przez Pomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w Gdańsku. Stężenia pyłu zawieszonego PM₁₀ o okresie uśredniania wyników pomiarów rok kalendarzowy, pochodzące od całkowitej emisji, wskazują na dotrzymanie wartości dopuszczalnych na obszarze całej aglomeracji trójmiejskiej.

Natomiast rozkład wyznaczonych przez modelowanie stężeń pyłu zawieszonego PM₁₀, pochodzących od emisji całkowitej, wskazuje na istnienie kilku obszarów z przekroczonym poziomem dopuszczalnym stężeń o okresie uśredniania wyników pomiarów 24 godziny (rys.8, czerwone linie). W Gdańsku obszary z przekroczonym poziomem dopuszczalnym występują na obszarze portu oraz wzdłuż Obwodnicy Trójmiasta, na odcinku między węzłami drogowymi Karczemki i Matarnia. Na obszarze objętym analizą nie występują podwyższone poziomy stężenia pyłu PM₁₀, dlatego teren ten nie został zaliczony do obszarów, dla których wymagane będzie opracowanie programu naprawczego, o którym mówi się w Uchwale nr 1203/XLIX/10 sejmiku województwa pomorskiego z dnia 28 czerwca 2010 roku w sprawie określenia programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej.



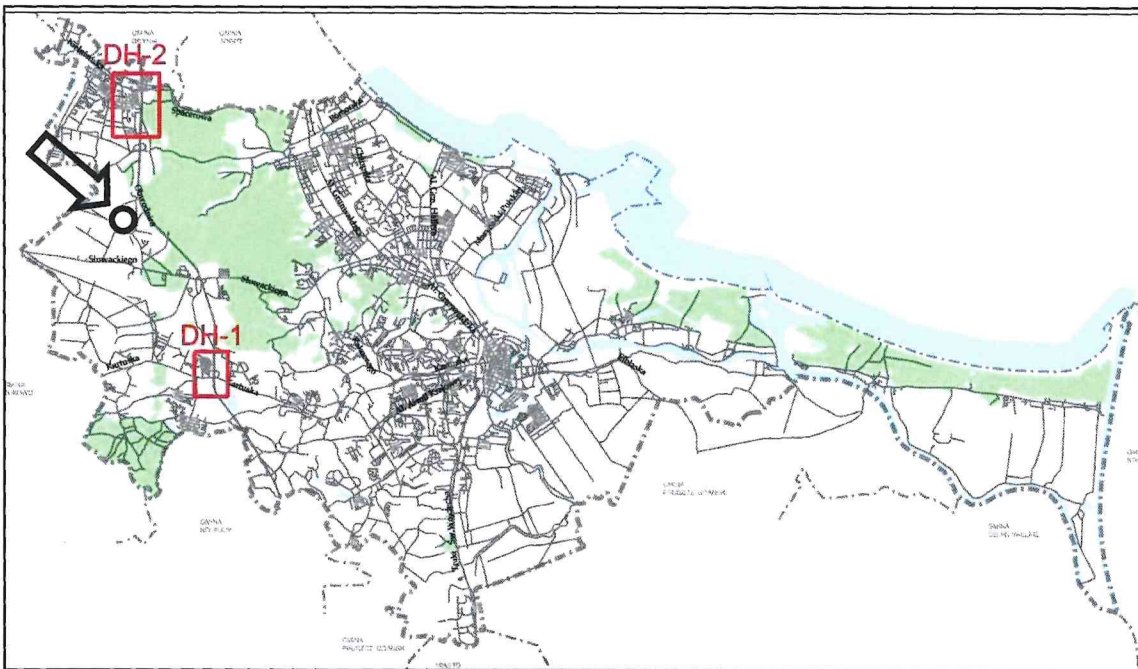
Rys. 8. Rozkład stężeń pyłu zawieszonego PM₁₀ o okresie uśredniania wyników pomiarów 24 godziny z emisji całkowitej na terenie aglomeracji trójmiejskiej w 2008 r.

Źródło: Uchwała nr 1203/XLIX/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 czerwca 2010 roku

4.1.3. Program ochrony środowiska przed hałasem

W 2009 roku Rada Miasta Gdańska uchwaliła „Program ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Gdańska” (Załącznik do Uchwały Nr XLIV/1253/09 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 grudnia 2009 r.). W programie tym, na podstawie sporządzonych w 2007 roku map akustycznych, przedstawiono diagnozę warunków klimatu akustycznego Gdańska. Wykonano również prognozę zmian warunków klimatu akustycznego w przyszłości, na podstawie której wytypowano obszary do objęcia programem naprawczym. Program naprawczy wskazał dwie podstawowe kategorie zadań:

- działania długofalowe, których podstawowym celem realizacji nie jest pierwotnie ochrona środowiska przed hałasem (np. plany rozwoju systemu komunikacyjnego miasta), lecz których wykonanie w zasadniczy sposób wpływa na zmiany klimatu akustycznego obszaru,
- działania bieżące, techniczno-organizacyjne obejmujące wszelkie przedsięwzięcia antyhałasowe realizowane w ramach bieżących potrzeb oraz inne działania, w następstwie których nastąpi poprawa warunków klimatu akustycznego, weryfikowane i modyfikowane w miarę potrzeb w cyklu 5-7 letnim.



Rys. 9. Lokalizacja analizowanego obszaru w stosunku do obszarów, na których realizowane będą działania naprawcze planowane do wykonania w okresie 2009 – 2015 w ramach Programu ochrony środowiska przed hałasem.

Teren poddany analizie nie został zaliczony do obszarów wytypowanych do objęcia programem naprawczym. Natomiast w zakresie działań bieżących dla całego miasta przewidziano przebudowę i modernizację istniejących ulic, zmiany w organizacji ruchu,

wprowadzenie wzmocnionej izolacji elewacji i stolarki okiennej. Do działań bieżących zaliczono też działania w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego :

- pełnego wykorzystania informacji zawartych na mapach akustycznych w procesie planistycznym,
- wprowadzania do planów miejscowych zapisów dotyczących klasyfikacji przeznaczenia terenów pod względem akustycznym,
- stosowania w planach miejscowych dla terenów niezabudowanych zasady strefowania zabudowy,
- wprowadzania w planach miejscowych zapisu konieczności stosowania podwyższonych izolacyjności elewacji i stolarki okiennej na terenach o wysokich poziomach hałasu w środowisku,
- wskazywania zmiany funkcji terenu i budynków na funkcje niechronione akustycznie na terenach zabudowanych, na których ograniczone są możliwości zastosowania technicznych i organizacyjnych środków ochrony przed hałasem.

4.1.4. Program ochrony środowiska miasta Gdańska

W 2010 r. Rada Miasta Gdańska uchwaliła „Program ochrony środowiska dla miasta Gdańska 2011 z uwzględnieniem perspektywy 2012-2014: którego część stanowi Plan Gospodarki Odpadami dla miasta Gdańska 2011” (załączniki 1, 2 do uchwały nr XLIX/1373/10 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 maja 2010r.). Celem „Programu ochrony środowiska...” (POŚ) jest zapewnienie warunków do rozwoju miasta przy zachowaniu walorów środowiska przyrodniczego i poprawienie jakości życia mieszkańców. Analiza obecnego stanu środowiska oraz podnoszone w dokumentach strategicznych Miasta Gdańska zagrożenia i wyzwania w obszarze zarządzania środowiskiem pozwoliły na zdefiniowanie głównych kierunków działań Programu Ochrony Środowiska dla Miasta Gdańska:

- podnoszenie skuteczności oczyszczania ścieków komunalnych i wzmocnienie nadzoru nad gospodarką ściekową w rejonach nieskanalizowanych;
- zwiększanie udziału wód podziemnych w strukturze zaopatrzenia w wodę mieszkańców;
- zwiększenie retencji wodnej na górnym tarasie Miasta;
- zapewnienie bezpieczeństwa ekologicznego;
- sukcesywne ograniczanie uciążliwości hałasowych;
- zwiększanie świadomości ekologicznej mieszkańców;
- osiągnięcie i utrzymanie standardów jakości powietrza; ochrona różnorodności biologicznej i krajobrazowej.

W „Programie ochrony środowiska...” określono cele długoterminowe i średniookresowe, dla każdego celu zdefiniowano działania i zadania oraz harmonogram ich realizacji.

4.1.5. Program gospodarki odpadami

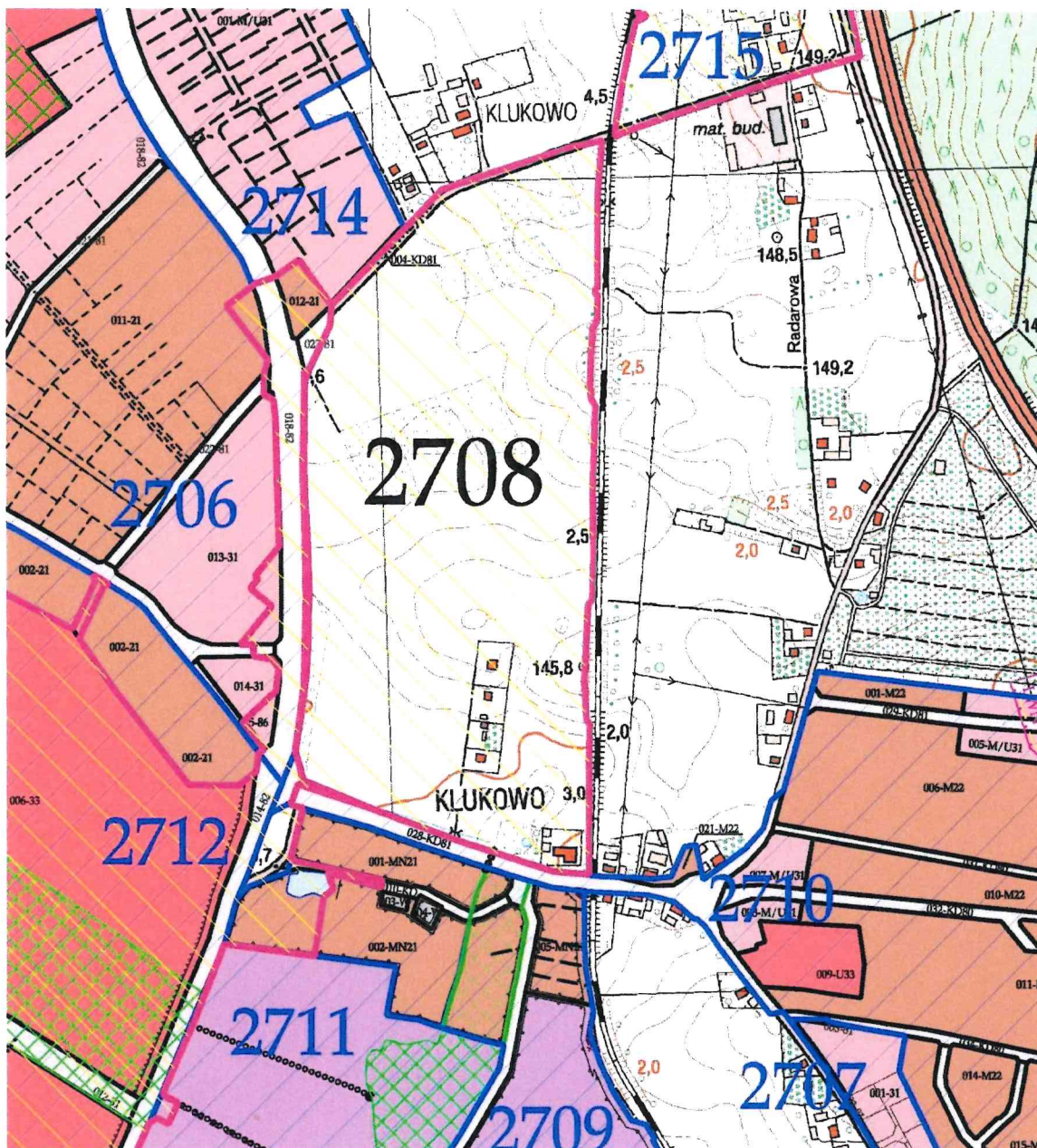
„Plan Gospodarki Odpadami dla Miasta Gdańska 2011” (PGO) stanowi integralną część „Programu ochrony środowiska dla Miasta Gdańska 2011 z uwzględnieniem perspektywy 2012-2014”, który uchwalony został przez Radę Miasta Gdańska w 2010 r. (załączniki 1, 2 do uchwały nr XLIX/1373/10 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 maja 2010 r.). Głównymi elementami strategicznymi Programu są:

- zapobieganie powstawaniu odpadów i minimalizacja ich negatywnego oddziaływania na środowisko;
- odzysk i recykling odpadów, z zachowaniem zasad ochrony środowiska;
- zachowanie zasad ochrony środowiska przy unieszkodliwianiu odpadów, których powstaniu nie udało się zapobiec lub, których nie udało się poddać odzyskowi /recyklingowi.

Ponadto celem „Planu gospodarki odpadami...” jest wdrożenie i rozwój najlepszych dostępnych technologii w planowaniu strategicznym i gospodarowaniu odpadami oraz dostosowanie się do zmieniających się przepisów prawnych. Stanowi on również kontynuację dotychczasowej polityki gospodarowania odpadami zawartej w poprzednim Programie Gospodarki Odpadami.

4.2. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Analizowany obszar nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Od północnego zachodu sąsiaduje z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Klukowo – Rębiechowo na północ od ul. Telewizyjnej (nr planu 2714), od zachodu – z procedowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Klukowo rejon ulicy Azymutalnej (nr planu 2712) i od południa z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Klukowo Rębiechowo w rejonie Potoku Zajączkowskiego (nr planu 2710) – rys. 10.



Rys.10. Lokalizacja analizowanego obszaru na tle obowiązującego planu miejscowego i jego przeznaczenia.

Analizowany obszar od południa sąsiaduje z ulicą Radiową. Na południe od tej ulicy tereny przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową. Tereny na zachód i północny zachód od analizowanego obszaru przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

4.3. Uwarunkowania szczegółowe dla obszaru opracowania

Obszar objęty analizami w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym, położony w zachodniej części Gdańska, charakteryzuje się następującymi szczegółowymi uwarunkowaniami:

- teren objęty analizami jest na przeważającym obszarze niezagospodarowany i niezabudowany, za wyjątkiem nielicznej zabudowy położonej w jego części południowo-wschodniej,
- obszar ten jest łagodnie nachylony w kierunku zachodnim,
- pierwszy poziom wód gruntowych w północnej części analizowanego obszaru występuje na głębokości od 2 do 4 metrów pod poziomem terenu, w części południowej wody gruntowe występują w postaci sączni na głębokości od 2 do 4 m p.p.t.
- w południowo-wschodniej części analizowanego obszaru występuje wysoki poziom wód gruntowych, a w obniżeniu terenu okresowo pojawia się lustro wody,
- w południowej części terenu występują gleby IV i III klasy bonitacyjnej,
- przeważająca część terenu jest użytkowana rolniczo,
- południowo-wschodnia część analizowanego obszaru pokryta jest roślinnością ruderalną oraz hydrofilną,
- zadrzewienia są bardzo nieliczne i występują głównie wzdłuż linii kolejowej, która stanowi wschodnią granicę analizowanego obszaru,
- analizowany obszar położony jest w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,
- w północnej i wschodniej części analizowanego obszaru odczuwalne jest oddziaływanie akustyczne od Obwodnicy Trójmiasta, jednak nie powoduje ono przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyjątkiem niewielkiego fragmentu w części północno-wschodniej analizowanego obszaru,
- na analizowanym terenie nie występują obiekty i urządzenia emitujące znaczne natężenie pola elektroenergetycznego, nie stwierdzono również śladów zanieczyszczenia gruntów substancjami ropopochodnymi i zaśmiecenia terenu.

4.4. Wytyczne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Przedstawione w niniejszym opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym uwarunkowania środowiska przyrodniczego, charakterystyka procesów w nim zachodzących oraz określona odporność poszczególnych jego elementów na degradację pozwoliła na określenie następujących wytycznych do kształtowania i ochrony środowiska dla analizowanego terenu:

- zachowanie maksymalnie wysokiego udziału powierzchni terenów biologicznie czynnych,
- maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień,
- na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów mieszkaniowo-usługowych przeznaczenie co najmniej 50% powierzchni działki pod tereny biologicznie czynne, dla terenów usługowych – 30%,
- przeznaczenie pod zadrzewienia co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych,
- powiększenie płała strukturalnego Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie w południowo-wschodniej części analizowanego obszaru,
- wprowadzanie gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi,
- zachowanie podmokłości w południowo-wschodniej części analizowanego obszaru,
- wykluczenie możliwości zastosowania do ogrzewania wysokoemisyjnych źródeł ciepła i włączenie planowanej zabudowy do lokalnego systemu ciepłowniczego lub stosowanie niskoemisyjnych źródeł energii,
- wykluczenie możliwości zastosowania tymczasowych rozwiązań w zagospodarowaniu ścieków sanitarnych i deszczowych,
- zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego ponownego wykorzystania,
- gromadzenie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich ponownego wykorzystania.

Materiały wykorzystane w opracowaniu:

1. Atlas geologiczno-inżynierski Aglomeracji Trójmiejskiej (Gdańsk – Sopot – Gdynia), Gdańsk – Warszawa, 2007,
2. Czocharński J., Kistowski M. (red.), 2006, Studia przyrodniczo – krajobrazowe województwa pomorskiego, Urząd Marszałkowski Województwa Pomorskiego, Gdańsk,
3. Ekofizjografia Gdańska, dla potrzeb „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdańska”, 1998, Biuro Projektów i Wdrożeń Proekologicznych Proeko, Gdańsk;
4. Gacki T., Szukalski J., Zróżnicowanie geologiczne oraz problemy antropizacji i ochrony środowiska geograficznego (w:) Pojezierze Kaszubskie, praca zbiorowa pod red. B. Augustowskiego, Gdańskie Towarzystwo Naukowe Ossolineum, Gdańsk, 1979,
5. Mapy akustyczne miasta Gdańska, 2007, 2011, BMT CORDAH i ACESOFT, Gdańsk,
6. Mapa glebowo-rolnicza, Wojewódzkie Biuro Geodezji i Terenów Rolnych w Gdańsku, 1979,
7. Mapa hydrogeologiczna Polski, 1998, arkusz Gdańsk nr 27, PIG, PG „POLGEOL” w Warszawie, Warszawa,
8. Ocena stanu środowiska w gminie Gdańsk za rok 2009 i późniejsze, Prezydent Miasta Gdańska, 2007; (również pozycje z lat wcześniejszych);
9. Określenie granic obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią dla terenów nieobwałowanych rzek: Raduni, Motławy, Martwej Wisły, Rozwójki i Bielawy od wody o prawdopodobieństwie pojawiania się 1% dla terenów zurbanizowanych, od wody o prawdopodobieństwie pojawiania się 1%, 10 % dla pozostałych terenów, Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej, Oddział Morski w Gdyni,
10. Opracowanie ekofizjograficzne do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, 2006, Biuro Rozwoju Gdańska,
11. Prace problemowe środowiska geograficznego miasta Gdańska, - „Geoprojekt” Gdańsk, 1971,
12. Program ochrony powietrza w zakresie pyłu PM10 dla Aglomeracji Trójmiejskiej w województwie pomorskim, 2007, Biuro Studiów i Pomiarów Proekologicznych „EKOMETRIA”, Gdańsk,
13. Rejestr osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi dla terenu miasta Gdańska, 2011, Państwowy Instytut Geologiczny, Gdańsk,
14. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, 2007, Biuro Rozwoju Gdańska, Gdańsk;

15. Szukalski J., 1971, Środowisko geograficzne Trójmiasta, Uniwersytet Gdański – skrypty uczelniane, Sopot,
16. Szczegółowa mapa geologiczna Polski, 1998, arkusz Gdańsk (27), PIG, Warszawa,
17. Transportowy model symulacyjny Miasta Gdańska, raport wynikowy, aktualizacja, czerwiec 2012 r.,
18. Trapp J. i in., Klimat aglomeracji gdańskiej, 1987, Zeszyty Naukowe Wydz. BGiO UG, Geografia 16,
19. Wytypowanie obszarów wymagających dalszych badań pod kątem zagrożeń masowymi ruchami ziemi, Przedsiębiorstwo Wdrożeń Technicznych GEOTEST, Gdańsk, 2005,

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Fot. 1. Pola uprawne na analizowanym obszarze. Widok z ulicy Telewizyjnej w kierunku linii kolejowej z Barniewic do portu lotniczego (z zachodu na wschód).



Fot. 2. Zadrzewienia na niewielkim wzniesieniu, w rejonie linii kolejowej z Barniewic do portu lotniczego. Widok z ulicy Telewizyjnej.



Fot. 3. Południowo-wschodni fragment analizowanego obszaru z roślinnością hydrofilną i drzewami. W głębi widoczna zabudowa jednorodzinna w rejonie ulicy Radiowej.



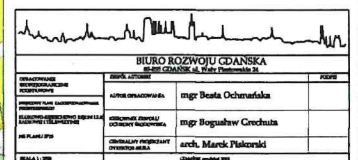
Fot. 4. Ulica Radiowa. Z prawej fragment analizowanego obszaru. Widoczny żywoplot przy zabudowie jednorodzinnej.

NR 2708



- ZAGOSPODAROWANIE TERENU:**
- | | |
|---|---------------------------|
|  | BUDYNEK MIESZKALNY |
|  | BUDYNEK GOSPODARCZY |
|  | BUDYNEK USŁUGOWO-HANDLOWY |
|  | BUDYNEK INNY |
|  | TERENY KOLIZOWE |
|  | NAWIERZCHNIA UTWARDZONA |
|  | NAWIERZCHNIA GRUNTOWA |

- ## ELEMENTY OCHRONY PRZYRODY:
- | | |
|---|--|
|  | GRANICA OTULINY TRÓJMIĘSKIEGO PARKU KRAJOBLAZOWEGO |
| OGÓLNOGOSKARSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNE | |
|  | PLAN STRUKTURALNY |
|  | CIĄG ŁĄCZĄCY |
|  | PROPONOWANE POWIĘKSZENIE PLANU STRUKTURALNEGO |
|  | PROPONOWANY ODCINEK CIĄGU ŁĄCZĄCEGO |





ZESPÓŁ OCHRONY ŚRODOWISKA



TEMAT	Prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Klukowo-Rębiechowo rejon ulic Radiowej i Telewizyjnej w mieście Gdańsku (nr planu 2708)
DATA	kwiecień 2013 r.
AUTOR OPRACOWANIA	mgr Beata Ochmańska
KIEROWNIK ZESPOŁU OCHRONY ŚRODOWISKA	mgr Bogusław Grechuta
PROJEKTANT PLANU	mgr inż. arch. Małgorzata Walicka-Podolska
DYREKTOR BIURA	mgr inż. Marek Piskorski

Spis treści:

Streszczenie w języku niespecjalistycznym.....	4
1. Wprowadzenie	8
1.1. Przedmiot i cel prognozy.....	8
1.2. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy	10
1.3. Położenie i ogólna charakterystyka terenu	13
2. Uwarunkowania wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, innych dokumentów planistycznych, inwentaryzacyjnych i studiów dotyczących środowiska	14
2.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska	14
2.2. Program ochrony powietrza w zakresie pyłu PM ₁₀ dla aglomeracji trójmiejskiej w województwie pomorskim.....	15
2.3. Program ochrony środowiska przed hałasem miasta Gdańska	16
2.4. Program ochrony środowiska miasta Gdańska	19
2.5. Plan gospodarki odpadami.....	19
3. Prognoza dalszych zmian w środowisku przy aktualnym jego użytkowaniu terenu objętego projektem planu.....	20
4. Wytyczne do projektu planu wynikające z uwarunkowań określonych w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym	20
5. Ustalenia analizowanego projektu planu	21
5.1. Ustalenia dotychczas obowiązujących planów miejscowych oraz planów na terenach przyległych	21
5.2. Cele sporządzenia projektu planu	23
5.3. Analizowane warianty projektu planu	23
5.4. Wydzielone strefy (tereny) funkcjonalne.....	23
5.5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej	25

6.	Skutki środowiskowe związane z realizacją przyjętych ustaleń projektu planu miejscowego na obszarze włączonym w jego granice oraz na terenach przewidywanych oddziaływań ich realizacji.....	26
6.1.	Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na zabytki, chronione dobra kulturowe i wartości materialne	26
6.2.	Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na powierzchnię ziemi	26
6.3.	Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na powstanie zagrożenia ruchami masowymi ziemi.....	27
6.4.	Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na budowę geologiczną.....	27
6.5.	Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na ochronę występowania surowców naturalnych	28
6.6.	Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na gleby oraz rolniczą i leśną przestrzeń produkcyjną.....	29
6.7.	Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na wody powierzchniowe i podziemne..	29
6.8.	Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na zagrożenie powodzią.....	31
6.9.	Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na warunki klimatu lokalnego.....	31
6.10.	Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na stan aerosanitarny	31
6.11.	Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na warunki klimatu akustycznego	32
6.12.	Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na faunę i florę oraz na ochronę różnorodności biologicznej.....	35
6.13.	Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na obszary i obiekty chronione, w tym na obszary Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000	36
6.14.	Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, w tym funkcjonowania stacji bazowych telefonii komórkowych	38
6.15.	Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na walory krajobrazowe	39
6.16.	Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na ryzyko wystąpienia poważnych awarii.....	40
6.17.	Oddziaływania skumulowane realizacji ustaleń projektu planu	40
6.18.	Oddziaływania transgraniczne w wyniku realizacji ustaleń projektu planu	41

7.	Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na zdrowie ludzi	41
8.	Monitorowanie skutków realizacji ustaleń projektu planu	42
9.	Podsumowanie.....	42

SPIS LITERATURY I DOKUMENTACJI

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Niniejszą prognozę oddziaływania na środowisko sporządzono dla potrzeb projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Klukowo-Rębiechowo rejon ulic Radiowej i Telewizyjnej w mieście Gdańsku (nr planu 2708).

Obszar objęty projektem planu, którego powierzchnia wynosi około 27 ha, położony jest w zachodniej części Gdańska, w Klukowie. Teren ten ograniczony jest od wschodu linią kolejową z Barniewic do lotniska im. Lecha Wałęsy, od północy - ulicą Telewizyjną, od południa – ulicą Radiową, a od zachodu przebiegiem planowanej ulicy – tzw. Nowej Spadochroniarzy. Obszar objęty projektem planu to głównie użytkowane grunty orne, a w południowo-wschodniej jego części występuje pojedyncza zabudowa mieszkaniowa oraz nieużytek z wysokim poziomem wód gruntowych.

W uchwalonym w 2007 roku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska obszar objęty projektem planu włączony został do terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej. Od strony zachodniej teren ten sąsiaduje z planowaną ulicą tzw. Nową Spadochroniarzy, wzdłuż której w studium wyznaczono przebieg linii tramwajowej, podobnie jak wzdłuż ulicy Telewizyjnej.

Cały obszar położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, której granica przebiega w tym rejonie wzdłuż ulicy Radiowej. Pas terenu o szerokości od 30 na północy do 70 metrów w południowo-wschodniej części obszaru włączony został do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).

Na obszarze objętym projektem planu nie występują podwyższone stężenia pyłu PM_{10} , dlatego teren ten nie został zaliczony do obszarów, dla których wymagane będzie opracowanie programu naprawczego, w zakresie ochrony powietrza. Teren ten nie został także zaliczony do obszarów wytypowanych do objęcia programem naprawczym w ramach Programu ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Gdańska.

Celem sporządzenia analizowanego projektu planu było umożliwienie wprowadzenia zainwestowania na tereny obecnie jeszcze użytkowane rolniczo oraz zaprojektowanie obsługi komunikacyjnej dla terenu własności gminnej, położonego w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej z Barniewic do lotniska im. Lecha Wałęsy. Obszar objęty projektem planu został podzielony liniami rozgraniczającymi na 5 terenów elementarnych. Zapisy projektu planu umożliwiają lokalizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą, w obrębie której funkcjonować mogą: plac zabaw dla dzieci, boisko sportowe, dom kultury, usługi handlu i gastronomii. Ponadto wyznaczono przebiegi ulic lokalnych i dojazdowych. W zakresie zaopatrzenia w wodę zapisy projektu planu nakazują korzystanie z wodociągów miejskich, a w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych - odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej. Odprowadzanie

wód opadowych odbywać się będzie poprzez zagospodarowanie ich na terenie lub odprowadzenie do układu odwadniającego. Teren znajduje się poza siecią ciepłowniczą. Zapisy projektu planu przewidują również możliwość korzystania z niskoemisyjnych źródeł lokalnych lub z sieci ciepłowniczej. Zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z sieci gazowej lub poprzez gaz bezprzewodowy.

Na obszarze objętym projektem planu oraz w jego sąsiedztwie nie występują obiekty o wartościach kulturowych, strefy ochrony konserwatorskiej, strefy ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych, nie stwierdzono również udokumentowanych stanowisk archeologicznych. Prognozuje się, że realizacja ustaleń projektu planu spowoduje miejscowe, nieodwracalne, przekształcenia powierzchni ziemi oraz przyczyni się do likwidacji części pokrywy glebowej i zastąpienia jej na znacznych powierzchniach nawierzchniami nieprzepuszczalnymi, przez co zmniejszeniu ulegną możliwości infiltracyjne terenu. Realizacja ustaleń projektu planu nie spowoduje powstania zagrożenia ruchami masowymi ziemi w jego granicach oraz na terenach przyległych. Na obszarze objętym projektem planu nie dopuszczono działalności gospodarczej mogącej stanowić zagrożenie dla środowiska. Nie prognozuje się wpływu realizacji ustaleń projektu planu na zasoby wód podziemnych oraz pogorszenia ich stanu czystości. Na analizowanym terenie nie występuje zagrożenie powodziowe, a realizacja ustaleń projektu planu nie będzie źródłem powstania takiego zagrożenia. Prognozuje się, że realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie miejscowym, nieznacznym podwyższeniem temperatury i zmniejszeniem wilgotności względnej powietrza. Skutkiem wprowadzenia zabudowy na obszar objęty projektem planu będzie powstanie nowych źródeł ciepła, jednak wykorzystanie nakazanych zapisami projektu planu niskoemisyjnych ich źródeł nie wpłynie na wzrost zanieczyszczenia powietrza.

Realizacja ustaleń projektu planu spowoduje zmniejszenie powierzchni terenów biologicznie czynnych wraz ze stopniową likwidacją siedlisk zwierzęcych. Jednak wypełnienie wszystkich nakazów i zaleceń wyznaczonych w projekcie planu powinno spowodować wzmocnienie potencjału biotycznego przede wszystkim poprzez wprowadzenie zadrzewień, zwłaszcza we wschodniej części obszaru. Obszar objęty projektem planu nie został włączony w granice Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Prognozuje się, że wprowadzenie zabudowy na tereny obecnie niezabudowane spowodują zmiany w funkcjonowaniu środowiska w analizowanym rejonie, jednak nie wpłyną na stan i funkcjonowanie obszarów chronionych. Zapisy projektu planu umożliwiają lokalizację anten i stacji bazowych telefonii komórkowej, czyli przedsięwzięć związanych z emisją pola elektromagnetycznego. Funkcjonowanie nadajników telefonii komórkowej w rejonie zabudowy mieszkaniowej nie jest uciążliwe, o ile emisje pola elektromagnetycznego nie występują w miejscach dostępnych dla ludności. Realizacja ustaleń projektu planu spowoduje stopniową całkowitą i nieodwracalną zmianę fizjonomii tego terenu. Prognozuje

się, że realizacja zapisów projektu planu zgodnie z zakazami i nakazami odnoszącymi się do kształtowania ładu przestrzennego, a także zgodnie z nakazami i zaleceniami związanymi z wprowadzaniem drzewostanu przyczyni się do miejscowego podniesienia walorów krajobrazowych analizowanego obszaru.

Na obszarze objętym projektem planu nie występują obiekty, które mogłyby być źródłem poważnych awarii przemysłowych w rozumieniu ustawy Prawa ochrony środowiska. Zapisy projektu planu również nie umożliwiają lokalizacji takich przedsięwzięć. Planowane zainwestowanie obszaru objętego projektem planu nie będzie źródłem oddziaływania transgranicznego.

Oddziaływania skumulowane w tym rejonie będą nabierały znaczenia w miarę wzrostu antropizacji tych terenów. Prognozuje się, że największe negatywne oddziaływanie w postaci pogorszonego stanu aerosanitarnego oraz obniżonych warunków klimatu akustycznego wystąpi w pasie kilkudziesięciu metrów wzdłuż ulicy tzw. Nowej Spadochroniarzy (planowanej poza obszarem objętym projektem planu). Obszary z najwyższym, planowanym wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej, położone we wschodniej części obszaru przeznaczone pod usługi z zielenią towarzyszącą, stać się mogą w przyszłości miejscem rekreacyjnym dla okolicznych mieszkańców.

Skutki pośrednie i bezpośrednie realizacji ustaleń analizowanego projektu planu, pod warunkiem spełnienia wszelkich nakazów i wymogów umieszczonych w jego zapisach, nie powinny mieć negatywnego wpływu na zdrowie obecnych i przyszłych mieszkańców tego rejonu.

1. Wprowadzenie

1.1. Przedmiot i cel prognozy

Zgodnie z art. 17 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządza się wraz z prognozą oddziaływania tego planu na środowisko. Jest to wykonanie obowiązku jaki nakłada art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227). Podstawowym celem prognozy było określenie, analiza i ocena skutków, które mogą wyniknąć z projektowanego przeznaczenia terenu dla wszystkich komponentów środowiska i zdrowia ludzi oraz przedstawienie rozwiązań eliminujących lub ograniczających jego (ewentualnie) negatywny wpływ na środowisko. Fakt powstania odrębnego rozporządzenia określającego kształt prognoz oddziaływania na środowisko opracowywanych wraz z projektami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazuje na wyjątkowe miejsce tych prognoz w całym systemie ocen oddziaływania na środowisko określonym ustawą Prawo ochrony środowiska. Prognozy te są bowiem dokumentami opracowywanymi w ramach szczególnego rodzaju projektowania jakim jest planowanie zagospodarowania przestrzennego, prowadzące do ustanawiania lub zmiany prawa lokalnego, określającego zasady korzystania z przestrzeni na obszarze objętym planem. Jako akt prawa miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego pełni funkcję regulacyjną, ustanawiając przeznaczenie terenów na określone cele i ustalając zasady ich zagospodarowania, godząc jednocześnie interes publiczny z punktu widzenia samorządu lokalnego i interesy indywidualne mieszkańców. Dlatego zapisy planu są przede wszystkim odzwierciedleniem pożądanego stanu docelowego, wynikającego z uwzględnienia wielu różnych przesłanek i interesów.

Ustalenia planu muszą umożliwiać zarówno spełnienie wymagań ochrony zasobów i funkcjonowania środowiska, jak i m.in. prowadzenie działalności gospodarczej i zaspokojenie potrzeb społecznych, muszą być one także zaakceptowane przez społeczność lokalną (wyłożenie planu do publicznego wglądu).

Realizacja wielu uchwalonych planów zagospodarowania przestrzennego odbywa się częściowo (np. w kolejności, w jakiej poszczególni właściciele terenu dzielą lub zbywają swoje nieruchomości), w długim okresie czasu (plan jest ważny przeciętnie przez 10-15 lat), przez wiele niezależnych od siebie podmiotów (fizycznych i prawnych właścicieli i władających terenami), co utrudnia kontrolę osiągniętych efektów. Niemal żaden plan

zagospodarowania przestrzennego nie został zrealizowany w pełni, a sformułowanie ustaleń planu nie jest równoznaczne z posiadaniem środków na jego realizację.

Plan zagospodarowania przestrzennego nie przesądza o ostatecznym zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu – jest to jedynie najbardziej ogólne i ramowe ustalenie wykorzystania dostępnej przestrzeni. Ponieważ realizacja jego ustaleń uwarunkowana jest przez wyżej wspomniane okoliczności nie pozostające w gestii planowania przestrzennego, może się ona odbywać w sposób mniej lub bardziej korzystny dla środowiska. Zatem realizacja planu zagospodarowania przestrzennego jest warunkiem koniecznym, lecz niedostatecznym dla zapewnienia ochrony i właściwego wykorzystania środowiska, a osiągnięcie tego celu będzie skuteczne jedynie przy pełnej koordynacji wysiłku wszystkich uczestników kolejnych procesów decyzyjnych.

Ze wskazanej wyżej funkcji planu zagospodarowania przestrzennego i sposobu jego realizacji wynika, że ocena jego wpływu i zmian środowiska spowodowanych jego ustaleniami jest zadaniem obciążonym wysokim stopniem niepewności, a zakres i siła zmian może nie być zależna bezpośrednio od propozycji planu. Ciągłe nie są także rozpoznane do końca konsekwencje działalności człowieka w środowisku. Prognoza wpływu ustaleń planu na środowisko z samej swojej istoty zawiera więc oceny hipotetyczne, oparte bardziej na prawdopodobieństwie i zasadach logicznego wnioskowania niż konkretnych wyliczeniach dla realizowanych w przyszłości zamierzeń. Prognoza, analizując skutki najsilniej obciążające środowisko (także sytuacje awaryjne), pełni rolę informacyjną i ostrzegawczą w stosunku do późniejszych etapów projektowania inwestycji, wskazując jakie problemy z zakresu ochrony środowiska muszą być w ich trakcie brane pod uwagę i rozwiązywane, a także czym może grozić brak odpowiednich rozwiązań. Na etapie projektu planu sygnalizuje się dopiero możliwość wystąpienia zagrożeń w przyszłości, ale mogą one nie wystąpić lub mieć inny (łagodniejszy) charakter, o ile podejmie się odpowiednie działania zapobiegawcze na dalszych etapach projektowania dopuszczonych przedsięwzięć.

Prognoza może też wskazać preferowane z punktu widzenia ochrony środowiska sposoby realizacji planu oraz działania, których nie można zawrzeć w ustaleniach planu ze względu na jego specyfikę prawną.

Każda prognoza jest zawsze tylko prawdopodobna, a nigdy pewna, dlatego prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu zagospodarowania przestrzennego nie jest integralną częścią planu i nie podlega uchwalaniu. Treści zawarte w prognozie nie mogą stanowić podstawy dla odmowy uzgodnienia planu ani negatywnej opinii dla planu. Zgodnie z art. 43 Prawa ochrony środowiska opiniowaniu przez organ ochrony środowiska podlega projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego środowiska wraz z prognozą (a nie sama prognoza), a zasady wnoszenia uwag i wniosków oraz opiniowania projektów

miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określają przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1.2. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy

Niniejszą prognozę oddziaływania na środowisko sporządzono dla potrzeb projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Klukowo-Rębiechowo rejon ulic Radiowej i Telewizyjnej w mieście Gdańsku (nr planu 2708).

Prognoza składa się z:

- a) części opisowej,
- b) części graficznej.

Część opisowa prognozy zawiera charakterystykę struktury i stanu antropizacji środowiska, przedstawienie istotnych z punktu widzenia środowiska ustaleń planu (dosłowne brzmienie ustaleń nie jest cytowane) oraz ocenę oddziaływania projektu planu na to środowisko wraz z wnioskami dotyczącymi realizacji planu.

W prognozie określono i oceniono następujące zagadnienia:

- w zakresie skutków
 - dla środowiska, które mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu,
 - realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na poszczególne elementy środowiska,
 - realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem przewidywanych znaczących oddziaływań (bezpośrednich, pośrednich, wtórnych, skumulowanych, krótkoterminowych, średnioterminowych, stałych i chwilowych oraz pozytywnych i negatywnych na środowisko),
- w zakresie oceny:
 - stanu i funkcjonowania środowiska, jego zasobów, odporności na degradację i zdolności do regeneracji oraz tendencji do zmian przy braku realizacji ustaleń projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych i innych ustaleń zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - określonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania terenu, wynikających z potrzeb ochrony środowiska, prawidłowości gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - zagrożeń dla środowiska, z uwzględnieniem wpływu na zdrowie ludzi,

- skutków dla istniejących form ochrony przyrody oraz innych obszarów chronionych,
- zmian w krajobrazie.

Prognozę wykonano metodą opisową. Część graficzna prognozy ilustruje skutki realizacji ustaleń planu przedstawione w części opisowej.

Zakres i stopień szczegółowości niniejszej prognozy został uzgodniony z:

1. Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Gdańsku, pismo SE.ZNS-80-/490p/36/KJ/12 z dnia 13 listopada 2012 r.
2. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku, pismo Nr RDOŚ-Gd-PNII.411.4.37.2012.MPI.1 z dnia 26 listopada 2012 r.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny uzgodnił bez uwag proponowany zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodnił proponowany zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie z następującymi uwagami:

- w prognozie konieczne jest przedstawienie analizy i oceny wpływu realizacji poszczególnych kart terenu projektu planu miejscowego na wszystkie formy ochrony przyrody zlokalizowane na obszarze objętym projektem planu w oparciu o aktualny stan dokumentacji przyrodniczej (w tym dotyczącej otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego) i dostępne fakty potwierdzające takie oddziaływanie,
- w prognozie należy zamieścić załącznik graficzny obrazujący położenie obszaru planu na tle występujących i sąsiadujących form ochrony przyrody.

zwrócił uwagę, iż:

- w prognozie oddziaływania na środowisko muszą być zawarte wszystkie informacje wyszczególnione w art. 51 ust. 2 ww. ustawy,
- informacje zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, o których mowa w art. 51 ust. 2, powinny być opracowane stosownie do stanu współczesnej wiedzy i metod oceny oraz dostosowane do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu w procesie opracowania projektów dokumentów powiązanych z tym dokumentem (art. 52 ust. 1 ww. ustawy),
- w prognozie oddziaływania na środowisko należy uwzględnić informacje zawarte w prognozach oddziaływania na środowisko sporządzonych dla innych, przyjętych już dokumentów powiązanych z projektem dokumentu będącego przedmiotem postępowania (art. 52 ust. 2 ww. ustawy).

Przy sporządzaniu niniejszej prognozy wykorzystano następujące materiały:

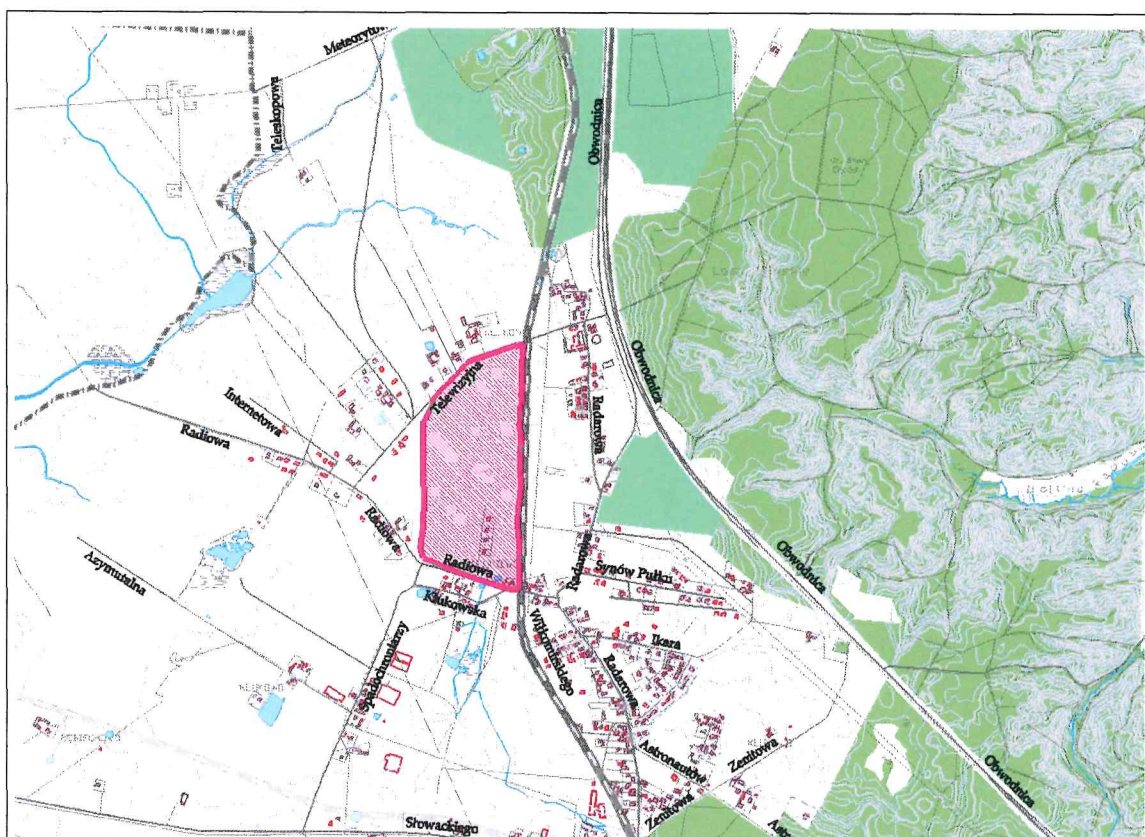
- projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Klukowo-Rębiechowo rejon ulic Radiowej i Telewizyjnej w mieście Gdańsku, sporządzony w Biurze Rozwoju Gdańska w 2012 roku.
- opracowania:
 - Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania Klukowo-Rębiechowo rejon ulic Radiowej i Telewizyjnej w mieście Gdańsku, wykonane w Zespole Ochrony Środowiska, Biuro Rozwoju Gdańska, Gdańsk, 2012 r.
 - Opracowanie ekofizjograficzne do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, Zespół Ochrony Środowiska, Biuro Rozwoju Gdańska, Gdańsk 2006 r.
 - Ekofizjografia Gdańska dla potrzeb Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdańska, Biuro Projektów i Wdrożeń Proekologicznych, „Proeko”, Gdańsk, 1998 r.
 - Prace problemowe środowiska geograficznego miasta Gdańska „Geoprojekt”, Gdańsk, 1971 r.,
 - Ocena stanu środowiska w gminie Gdańsk za lata 2000-2010, Prezydent Miasta Gdańska,
 - Stan zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego w Aglomeracji Gdańskiej w roku 2008 i informacja o działalności Fundacji ARMAG, 2009; (również pozycje z lat wcześniejszych);
 - Szczegółowa mapa geologiczna Polski, arkusz Żukowo (26), PIG, Warszawa, 2003,
 - Mapy akustyczne miasta Gdańska, BMT CORDAH i ACESOFT, Gdańsk, 2007, 2012,
 - Program ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Gdańska, Gdańsk, 2009, Uchwała Rady Miasta Gdańska z dnia 30 grudnia 2009 roku,
 - Mapa hydrogeologiczna Polski, arkusz Żukowo nr 26, PIG, PG „POLGEOL” w Warszawie, Warszawa, 1998;
 - Program ochrony powietrza w zakresie pyłu PM₁₀ dla Aglomeracji Trójmiejskiej w województwie pomorskim, 2007, Biuro Studiów i Pomiarów Proekologicznych „EKOMETRIA”, Gdańsk,
 - Atlas geologiczno-inżynierski Aglomeracji Trójmiejskiej (Gdańsk, Gdynia, Sopot), Gdańsk – Warszawa, 2000,

- Wytypowanie obszarów wymagających dalszych badań pod kątem zagrożeń masowymi ruchami ziemi, Przedsiębiorstwo Wdrożeń Technicznych GEOTEST, Gdańsk, 2005,
- Rejestracja i inwentaryzacja naturalnych zagrożeń geologicznych (ze szczególnym uwzględnieniem osuwisk oraz innych zjawisk geodynamicznych) na terenie całego kraju, Akademia Górniczo-Hutnicza, Kraków, 2005.,
- Rejestr osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi dla terenu miasta Gdańska, Państwowy Instytut Geologiczny, Gdańsk, 2011,
- Trapp J. i in., Klimat aglomeracji gdańskiej, Zeszyty Naukowe Wydz. BGiO UG, Geografia 16, 1987 r.,
- Określenie granic obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią dla terenów nieobwałowanych rzek: Raduni, Motławy, Martwej Wisły, Rozwójki i Bielawy od wody o prawdopodobieństwie pojawiania się 1% dla terenów zurbanizowanych, od wody o prawdopodobieństwie pojawiania się 1%, 10% dla pozostałych terenów, Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej, Oddział Morski w Gdyni,
- Materiały do wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Pomorska Kolej Metropolitarna Etap I – rewitalizacja Kolei Kokoszkowskiej”, Raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, Katowice, 2010,
- Analizy hałasu lotniczego do Programu Ochrony Środowiska przed Hałasem Lotniczym Portu Lotniczego im. Lech Wałęsy w Gdańsku, Andrzej Chyla, Warszawa, 2008,
- Przegląd ekologiczny Portu Lotniczego Gdańsk-Trójmiasto, Sp.zoo, Biuro Projektowo-Doradcze EKO-KONSULT, Gdańsk, 2011.

1.3. Położenie i ogólna charakterystyka terenu

Obszar objęty projektem planu, którego powierzchnia wynosi około 27 ha, położony jest w zachodniej części Gdańska, w Klukowie. Teren ten ograniczony został od wschodu linią kolejową z Barniewic do lotniska im. Lecha Wałęsy, od północy - ulicą Telewizyjną, od południa – ulicą Radiową, a od zachodu przebiegiem planowanej ulicy – tzw. „Nowej Spadochroniarzy”.

Obszar objęty projektem planu to głównie użytkowane grunty orne. W południowo-wschodniej części występuje pojedyncza zabudowa mieszkaniowa oraz nieużytek z okresowym wysokim poziomem wód gruntowych.



Rys. 1. Położenie obszaru objętego projektem planu.

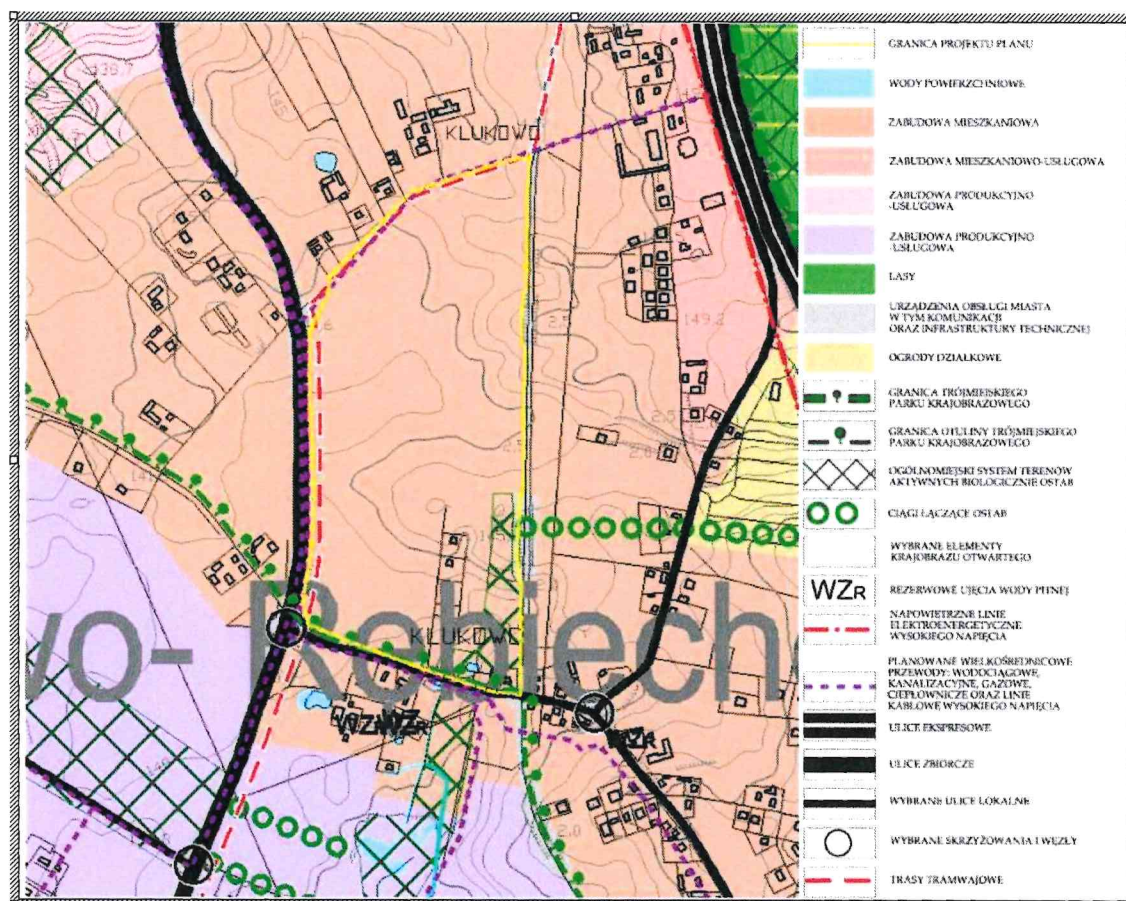
Na obszarze objętym projektem planu nie występują grunty leśne, które wymagałyby zgody na ich zmianę, zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. nr 16 poz. 78, z późniejszymi zmianami).

2. Uwarunkowania wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, innych dokumentów planistycznych, inwentaryzacyjnych i studiów dotyczących środowiska

2.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska

W uchwalonym w 2007 roku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska obszar objęty projektem planu włączony został do terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej – rys.2. Od strony zachodniej teren ten sąsiaduje z planowaną ulicą tzw. Nową Spadochroniarzy. Wzdłuż ulic: Telewizyjnej, Nowej Spadochroniarzy i Radiowej wskazano przebieg planowanych, wielkośrednicowych

przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych oraz linii kablowych wysokiego napięcia. Cały obszar położony jest w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, która przebiega w analizowanym rejonie wzdłuż ulicy Radiowej. Pas terenu o szerokości od 30 na północy do 70 metrów południu w południowo-wschodniej części analizowanego obszaru włączony został do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) i ma on kontynuację w kierunku południowym. Od północnego fragmentu płata strukturalnego OSTAB, położonego w granicach obszaru objętego projektem planu, poprowadzony jest w kierunku wschodnim ciąg łączący OSTAB, który dochodzi do ogrodów działkowych w rejonie ulicy Radarowej.



Rys. 2. Lokalizacja obszaru objętego projektem planu na tle struktur wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska.

2.2. Program ochrony powietrza w zakresie pyłu PM_{10} dla aglomeracji trójmiejskiej w województwie pomorskim

W 2010 roku uchwalony został program ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej (Uchwała nr 1203/XLIX/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28

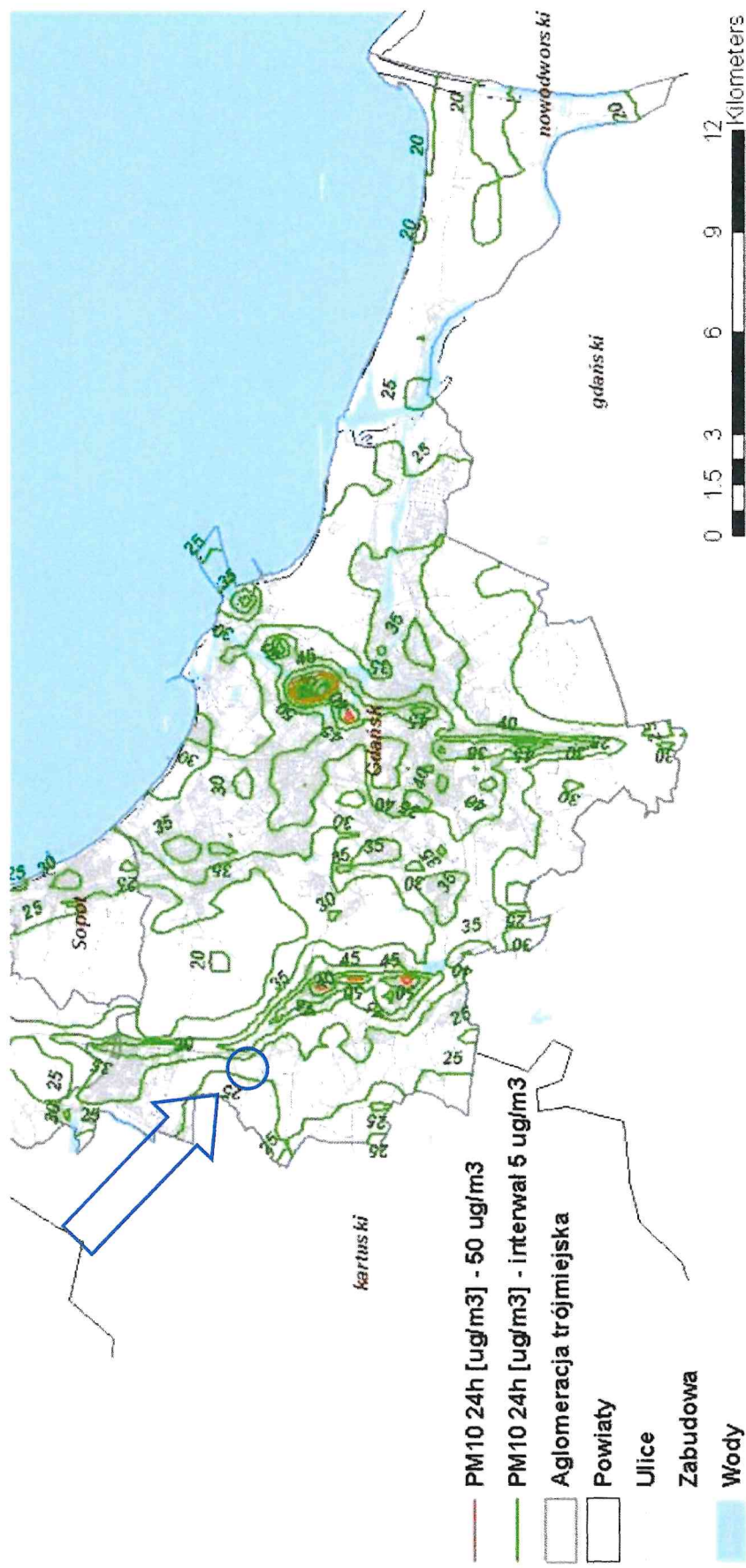
czerwca 2010 roku w sprawie określenia programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej) mający na celu osiągnięcie poziomów dopuszczalnych pyłu zawieszonego PM_{10} oraz poziomu docelowego dla benzo[α]pirenu, których przekroczenia wskazały oceny jakości powietrza za lata 2005-2008, wykonane przez Pomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w Gdańsku. Stężenia pyłu zawieszonego PM_{10} o okresie uśredniania wyników pomiarów rok kalendarzowy, pochodzące od całkowitej emisji, wskazują na dotrzymanie wartości dopuszczalnych na obszarze całej aglomeracji trójmiejskiej.

Natomiast rozkład wyznaczonych przez modelowanie stężeń pyłu zawieszonego PM_{10} , pochodzących od emisji całkowitej, wskazuje na istnienie kilku obszarów z przekroczonym poziomem dopuszczalnym stężeń o okresie uśredniania wyników pomiarów 24 godziny – patrz rys.3, czerwone linie. W Gdańsku obszary z przekroczonym poziomem dopuszczalnym występują na obszarze portu oraz wzdłuż Obwodnicy Trójmiasta, na odcinku między węzłami drogowymi Karczemki i Matarnia. Na obszarze objętym projektem planu nie występują podwyższone poziomy stężenia pyłu PM_{10} , dlatego teren ten nie został zaliczony do obszarów, dla których wymagane będzie opracowanie programu naprawczego, o którym mówi się w Uchwale nr 1203/XLIX/10 sejmiku województwa pomorskiego z dnia 28 czerwca 2010 roku w sprawie określenia programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej.

2.3. Program ochrony środowiska przed hałasem miasta Gdańska

W 2009 roku Rada Miasta Gdańska uchwaliła „Program ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Gdańska” (Załącznik do Uchwały Nr XLIV/1253/09 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 grudnia 2009 r.). W programie tym, na podstawie sporządzonych w 2007 roku map akustycznych, przedstawiono diagnozę warunków klimatu akustycznego Gdańska. Wykonano również prognozę zmian warunków klimatu akustycznego w przyszłości, na podstawie której wytypowano obszary do objęcia programem naprawczym. Program naprawczy wskazał dwie podstawowe kategorie zadań:

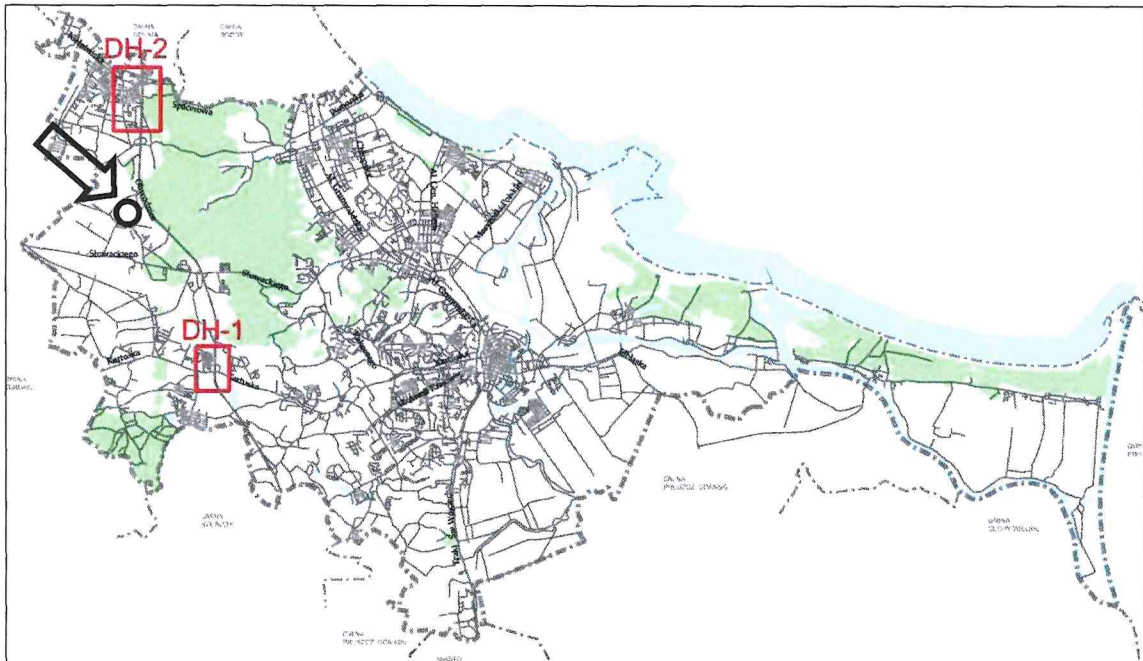
- działania długofalowe, których podstawowym celem realizacji nie jest pierwotnie ochrona środowiska przed hałasem (np. plany rozwoju systemu komunikacyjnego miasta), lecz których wykonanie w zasadniczy sposób wpływa na zmiany klimatu akustycznego obszaru,



Rys. 3. Rozkład stężeń pyłu zawieszonego PM_{10} o okresie uśredniania wyników pomiarów 24 godziny z emisji całkowitej na terenie aglomeracji trójmiejskiej w 2008 r.

Źródło: Uchwała nr 1203/XLIX/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 czerwca 2010 roku

- działania bieżące, techniczno-organizacyjne obejmujące wszelkie przedsięwzięcia antyhałasowe realizowane w ramach bieżących potrzeb oraz inne działania, w następstwie których nastąpi poprawa warunków klimatu akustycznego, weryfikowane i modyfikowane w miarę potrzeb w cyklu 5-7 letnim.



Rys. 4. Lokalizacja obszaru objętego projektem planu w stosunku do obszarów, na których realizowane będą działania naprawcze planowane do wykonania w okresie 2009 – 2015 w ramach Programu ochrony środowiska przed hałasem miasta Gdańska.

Obszar objęty projektem planu nie został zaliczony do obszarów wytypowanych do objęcia programem naprawczym. Natomiast w zakresie działań bieżących dla całego miasta przewidziano przebudowę i modernizację istniejących ulic, zmiany w organizacji ruchu, wprowadzenie wzmocnionej izolacji elewacji i stolarki okiennej. Do działań bieżących zaliczono też działania w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego:

- pełnego wykorzystania informacji zawartych na mapach akustycznych w procesie planistycznym,
- wprowadzania do planów miejscowych zapisów dotyczących klasyfikacji przeznaczenia terenów pod względem akustycznym,
- stosowania w planach miejscowych dla terenów niezabudowanych zasady strefowania zabudowy,
- wprowadzania w planach miejscowych zapisu konieczności stosowania

- podwyższonych izolacyjności elewacji i stolarki okiennej na terenach o wysokich poziomach hałasu w środowisku,
- wskazywania zmiany funkcji terenu i budynków na funkcje niechronione akustycznie na terenach zabudowanych, na których ograniczone są możliwości zastosowania technicznych i organizacyjnych środków ochrony przed hałasem.

2.4. Program ochrony środowiska miasta Gdańska

W 2010 r. Rada Miasta Gdańska uchwaliła „Program ochrony środowiska dla miasta Gdańska 2011 z uwzględnieniem perspektywy 2012-2014: którego część stanowi Plan Gospodarki Odpadami dla miasta Gdańska 2011” (załączniki 1, 2 do uchwały nr XLIX/1373/10 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 maja 2010r.). Celem „Programu ochrony środowiska...” (POŚ) jest zapewnienie warunków do rozwoju miasta przy zachowaniu walorów środowiska przyrodniczego i poprawienie jakości życia mieszkańców. Analiza obecnego stanu środowiska oraz podnoszone w dokumentach strategicznych Miasta Gdańska zagrożenia i wyzwania w obszarze zarządzania środowiskiem pozwoliły na zdefiniowanie głównych kierunków działań Programu Ochrony Środowiska dla Miasta Gdańska:

- podnoszenie skuteczności oczyszczania ścieków komunalnych i wzmacnianie nadzoru nad gospodarką ściekową w rejonach nieskanalizowanych;
- zwiększanie udziału wód podziemnych w strukturze zaopatrzenia w wodę mieszkańców;
- zwiększenie retencji wodnej na górnym tarasie Miasta;
- zapewnienie bezpieczeństwa ekologicznego;
- sukcesywne ograniczanie uciążliwości hałasowych;
- zwiększanie świadomości ekologicznej mieszkańców;
- osiągnięcie i utrzymanie standardów jakości powietrza; ochrona różnorodności biologicznej i krajobrazowej.

W „Programie ochrony środowiska...” określono cele długoterminowe i średniookresowe, dla każdego celu zdefiniowano działania i zadania oraz harmonogram ich realizacji.

2.5. Plan gospodarki odpadami

„Plan Gospodarki Odpadami dla Miasta Gdańska 2011” (PGO) stanowi integralną część „Programu ochrony środowiska dla Miasta Gdańska 2011 z uwzględnieniem perspektywy 2012-2014”, który uchwalony został przez Radę Miasta Gdańska w 2010 r.

(załączniki 1, 2 do uchwały nr XLIX/1373/10 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 maja 2010 r.).
Głównymi elementami strategicznymi Programu są:

- zapobieganie powstawaniu odpadów i minimalizacja ich negatywnego oddziaływania na środowisko;
- odzysk i recykling odpadów, z zachowaniem zasad ochrony środowiska;
- zachowanie zasad ochrony środowiska przy unieszkodliwianiu odpadów, których powstaniu nie udało się zapobiec lub, których nie udało się poddać odzyskowi /recyklingowi.

Ponadto celem „Planu gospodarki odpadami...” jest wdrożenie i rozwój najlepszych dostępnych technologii w planowaniu strategicznym i gospodarowaniu odpadami oraz dostosowanie się do zmieniających się przepisów prawnych. Stanowi on również kontynuację dotychczasowej polityki gospodarowania odpadami zawartej w poprzednim Programie Gospodarki Odpadami.

3. Prognoza dalszych zmian w środowisku przy aktualnym jego użytkowaniu terenu objętego projektem planu

Obszar objęty projektem planu charakteryzuje się ekstensywnym zagospodarowaniem i w dużym stopniu pokryciem terenu powierzchnią biologicznie czynną. Zachowanie dotychczasowego użytkowania ocenianego terenu powodować będzie następujące skutki:

- zachowanie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- zachowanie bardzo wysokich możliwości infiltracyjnych,
- zachowanie zadrzewień wzdłuż linii kolejowej,
- zachowanie miejsc bytowania i żerowania fauny,
- zachowanie korzystnego klimatu akustycznego.

4. Wytyczne do projektu planu wynikające z uwarunkowań określonych w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym

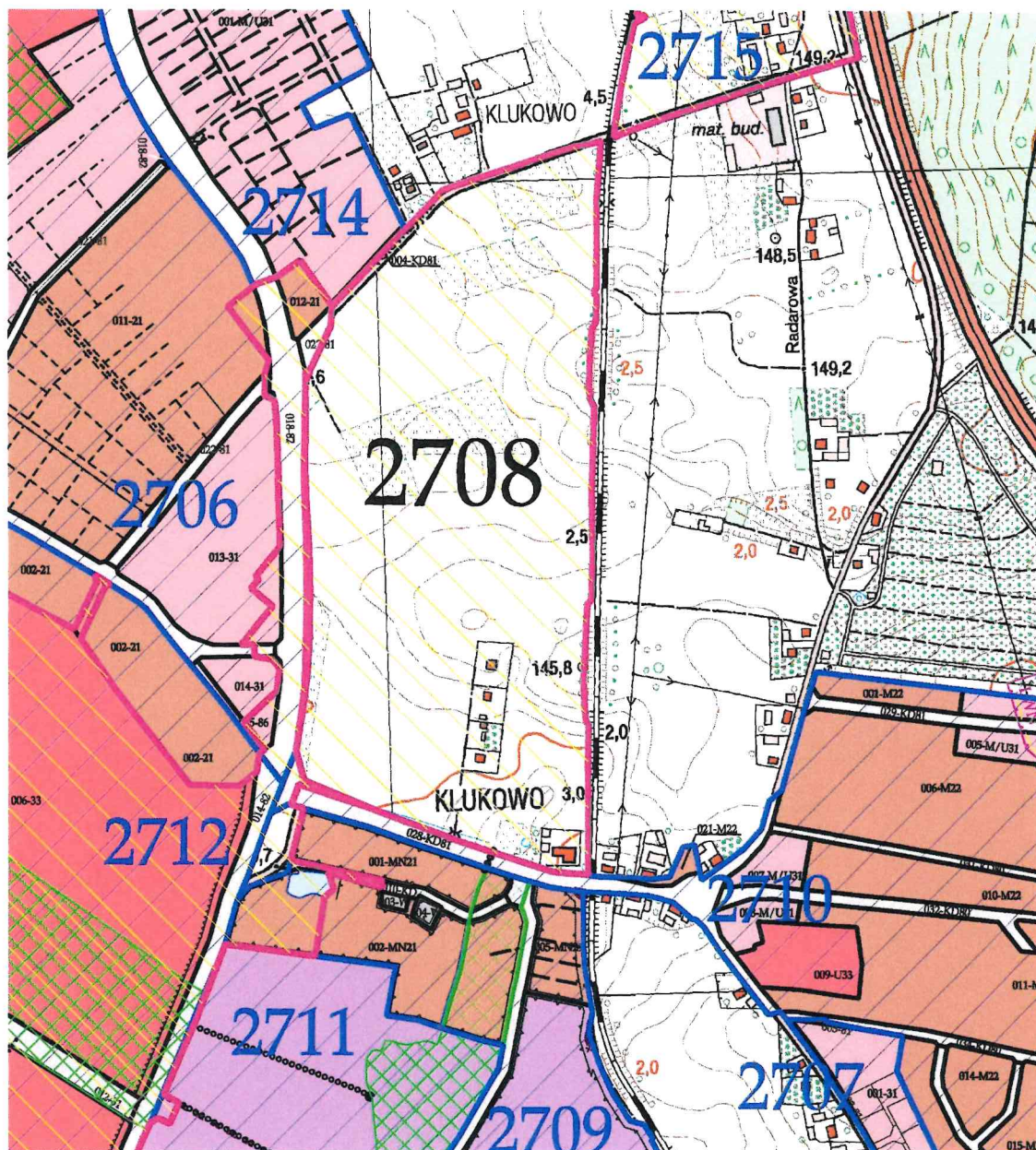
Opisane w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym uwarunkowania środowiska przyrodniczego, charakterystyka procesów w nim zachodzących oraz określona odporność poszczególnych jego elementów na degradację pozwoliła na określenie następujących kierunków kształtowania i ochrony środowiska dla analizowanego terenu:

- zachowanie maksymalnie wysokiego udziału powierzchni terenów biologicznie czynnych,
- maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień,
- na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów mieszkaniowo-usługowych przeznaczenie co najmniej 50% powierzchni działki pod tereny biologicznie czynne, dla terenów usługowych – 30%,
- przeznaczenie pod zadrzewienia co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych,
- powiększenie płata strukturalnego Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie w południowo-wschodniej części analizowanego obszaru,
- wprowadzanie gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi,
- zachowanie podmokłości w południowo-wschodniej części analizowanego obszaru,
- wykluczenie możliwości zastosowania do ogrzewania wysokoemisyjnych źródeł ciepła i włączenie planowanej zabudowy do lokalnego systemu ciepłowniczego lub stosowanie niskoemisyjnych źródeł energii,
- wykluczenie możliwości zastosowania tymczasowych rozwiązań w zagospodarowaniu ścieków sanitarnych i deszczowych,
- zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jego ponownego wykorzystania,
- gromadzenie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich ponownego wykorzystania.

5. Ustalenia analizowanego projektu planu

5.1. Ustalenia dotychczas obowiązujących planów miejscowych oraz planów na terenach przyległych

Obszar objęty projektem planu nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Od północnego zachodu sąsiaduje z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Klukowo – Rębichowo na północ od ul. Telewizyjnej (nr planu 2714), od zachodu – z procedowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Klukowo rejon ulicy Azymutalnej (nr planu 2712), a od południa z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Klukowo Rębichowo w rejonie Potoku Zajązkowskiego (nr planu 2710) – rys. 5.



Rys. 5. Lokalizacja obszaru objętego projektem planu na tle obowiązujących planów miejscowych i ich przeznaczenia.

Obszar objęty projektem planu od południa sąsiaduje z ulicą Radiową. Na południe od tej ulicy tereny przeznaczone zostały pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną. Tereny na zachód i północny zachód od analizowanego obszaru przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

5.2. Cele sporządzenia projektu planu

Celem sporządzenia analizowanego projektu planu było umożliwienie wprowadzenia zainwestowania na tereny obecnie jeszcze użytkowane rolniczo oraz zaprojektowanie obsługi komunikacyjnej dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie nieczynnej linii kolejowej z Barniewic do lotniska im. Lecha Wałęsy.

5.3. Analizowane warianty projektu planu

W trakcie prac nad koncepcją projektu planu nie było wariantów.

5.4. Wydzielone strefy (tereny) funkcjonalne

Obszar objęty projektem planu został podzielony liniami rozgraniczającymi na 5 terenów elementarnych oznaczonych symbolami zgodnymi z klasyfikacją strefową przyjętą na potrzeby Gdańska. Zapisy projektu planu umożliwiają lokalizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej (tereny 002-M/U31 i 005-M/U31), zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą - plac zabaw dla dzieci, boisko sportowego, dom kultury, usługi handlu i gastronomii (teren 004-U34). Ponadto zaplanowano fragment ulicy lokalnej (teren 001-KD81) i ulicę dojazdową (teren 003-KD80).

Tereny zabudowy mieszkaniowej:

MN21 tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej - domy wolno stojące jedno- lub dwumieszkaniowe.

W terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się:

- 1) usługi spełniające równocześnie poniższe warunki:
 - a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
 - b) mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem,
- 2) wybrane budynki zamieszkania zbiorowego, niekolizyjne z funkcją mieszkaniową, np.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom rencistów, dom zakonny, dom dziecka, z wyłączeniem obiektów hotelarskich.

Tereny zabudowy usługowej:

U33 tereny zabudowy usługowej komercyjne i publiczne

- a) z wyłączeniem:
 - stacji paliw,
 - warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,

- stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,
- b) dopuszcza się:
 - parkingi i garaże dla samochodów osobowych,
 - salony samochodowe (z serwisem),
 - małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej,
 - budynki zamieszkania zbiorowego,
 - mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

U34 tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą zawierające tereny zabudowy usługowej U33 i na co najmniej 70% terenu inwestycji tereny zieleni urządzonej ZP. Zgodnie z zapisami projektu planu na terenie U34 mogą się znaleźć: plac zabaw dla dzieci, boisko sportowe, dom kultury, usługi handlu, gastronomia. Inne funkcje zostały wykluczone.

Tereny zabudowy mieszanej mieszkaniowo-usługowej:

M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierające, ustalone w karcie terenu, tereny mieszkaniowe: MN21 i usługowe: U33. Na działce w pierzei ulicy tzw. Nowej Spadochroniarzy ustalono udział usług maksymalnie do 100%, a na pozostałym terenie maksymalnie do 50%.

Na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej wyłączono możliwość realizacji:

- obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- zabudowy bliźniaczej,
- szpitali,

Na terenach tych umożliwiono natomiast warunkową możliwość lokalizacji domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży zależną od dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z uwzględnieniem stanu zabudowy istniejącej w chwili wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę oraz potencjalnych uciążliwości od projektowanej ulicy tzw. Nowej Spadochroniarzy.

Tereny zieleni i wód:

ZP tereny zieleni urządzonej, takie jak: parki, ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, grodziska, kurhany, zabytkowe fortyfikacje.

Tereny komunikacji:

1) KD80 tereny ulic dojazdowych

2) KD81 tereny ulic lokalnych

Na terenach transportu drogowego: KD dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne

wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

5.5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej

Obszar objęty projektem planu znajduje się w zasięgu miejskich systemów infrastruktury technicznej.

zaopatrzenie w wodę – obszar objęty projektem planu zaopatrzony jest w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Najbliższe ujęcie wody podziemnej, które połączone jest z siecią ogólnomiejską znajduje się w Klukowie, 90 metrów od południowej granicy obszaru objętego projektem planu.

odprowadzenie ścieków sanitarnych – ścieki komunalne są odprowadzane do kanalizacji sanitarnej. W ulicach Telewizyjnej, Klukowskiej i częściowo w Radiowej przebiega kanał sanitarny odprowadzający ścieki do przepompowni Bysewo i dalej poprzez kolektor Morena i przepompownię Ołowianka do oczyszczalni Wschód. Zapisy projektu planu wykluczają odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych.

odprowadzanie wód opadowych – na obszarze objętym projektem planu nie istnieje kanalizacja deszczowa. Obecnie wody opadowe i roztopowe odprowadzane są powierzchniowo do zbiornika „Rębiechowo 3” (poza obszarem objętym projektem planu). Jest to typowy zbiornik odparowujący, ale docelowo planowane jest odprowadzanie wód do Strzelenki. Docelowo planowana jest realizacja kanału deszczowego w ulicy tzw. Nowej Spadochroniarzy, który będzie odprowadzał wody z terenu opracowania do zbiornika „Rębiechowo 3”. Zgodnie z zapisami projektu planu odprowadzanie wód opadowych odbywać się będzie poprzez zagospodarowanie na terenie lub odprowadzanie do układu odwadniającego, a wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagać będą oczyszczenia do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi.

zaopatrzenie w ciepło – teren znajduje się poza siecią ciepłowniczą. W zapisach projektu planu nakazano zaopatrzenie w ciepło z niskoemisyjnych źródeł lokalnych lub z sieci ciepłowniczej.

zaopatrzenie w gaz – w granicach obszaru objętego projektem planu znajduje się sieć gazowa średniego ciśnienia. Zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z sieci gazowej lub poprzez gaz bezprzewodowy.

zaopatrzenie w energię elektryczną – przez teren objęty projektem planu przebiega linia kablowa wysokiego napięcia 110 kV do GPZ „Łotnisko”. Zaopatrzenie w energię elektryczną następować będzie z sieci linii średniego i niskiego napięcia.

Cały obszar objęty projektem planu położony jest w obszarze o ograniczonym dopuszczalnym gabarycie obiektów budowlanych oraz naturalnym, wynikającym z usytuowania w sąsiedztwie Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy.

Powiązania drogowe obszaru opracowania odbywać się będą poprzez planowaną tzw. Nową Spadochroniarzy, a także poprzez ulice planowane wskazane na rysunku projektu planu.

6. Skutki środowiskowe związane z realizacją przyjętych ustaleń projektu planu miejscowego na obszarze włączonym w jego granice oraz na terenach przewidywanych oddziaływań ich realizacji

6.1. Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na zabytki, chronione dobra kulturowe i wartości materialne

Na obszarze objętym projektem planu nie występują obiekty o wartościach kulturowych. Teren ten nie został także objęty ochroną konserwatorską, ani włączony do strefy ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych. W jego granicach nie stwierdzono udokumentowanych stanowisk archeologicznych. W wyniku realizacji ustaleń projektu planu możliwa będzie lokalizacja zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej z zielenią towarzyszącą. Umożliwienie realizacji zabudowy na tych terenach spowoduje wzrost wartości materialnej gruntów.

6.2. Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na powierzchnię ziemi

Obszar objęty projektem planu charakteryzuje się niewielkim zróżnicowaniem rzeźby terenu. Pod względem morfologicznym przeważająca część terenu leży w strefie moreny dennej płaskiej, lekko nachylonej w kierunku zachodnim. Miejsce o najwyższej rzędnej - 146,5 m n.p.m. znajduje się w północno-wschodniej części terenu, w rejonie wzniesienia przeciętego linią kolejową. Punkt najniżej położony, o rzędnej 137,4 m n.p.m. znajduje się w części południowej, w obniżeniu terenu, w sąsiedztwie ulicy Radiowej. Deniwelacje w granicach opracowania wynoszą około 9 metrów. Prognozuje się, że realizacja ustaleń projektu planu w formie wprowadzenia zabudowy, związanych z tym prac ziemnych oraz lokalizacji uzbrojenia spowodują miejscowe naruszenie wierzchniej warstwy powierzchni ziemi na niemal całym jego obszarze.

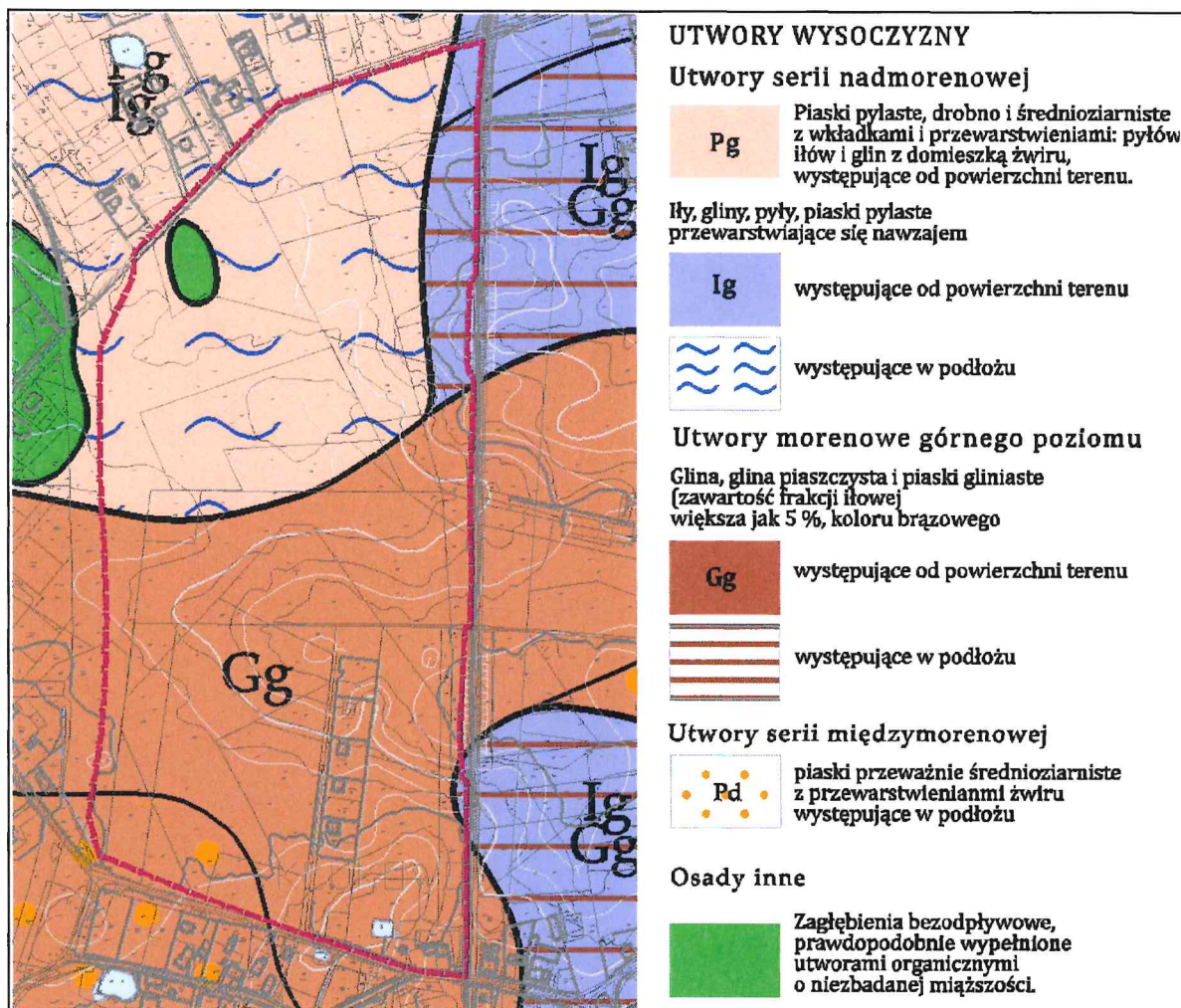
6.3. Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na powstanie zagrożenia ruchami masowymi ziemi

Opracowania i dokumentacje dotyczące terenów, które zagrożone są ruchami masowymi ziemi nie wskazują na występowanie terenów zagrożonych tymi procesami na obszarze objętym projektem planu. Wykonane w 2005 roku przez firmę GEOTEST opracowanie mające na celu określenie i wytypowanie obszarów wymagających dalszych badań pod kątem zagrożeń masowymi ruchami ziemi nie wskazało na terenie objętym projektem planu terenów potencjalnego zagrożenia tymi ruchami. W opracowaniu Akademii Górniczo – Hutniczej z Krakowa pod tytułem „Rejestracja i inwentaryzacja naturalnych zagrożeń geologicznych (ze szczególnym uwzględnieniem osuwisk oraz innych zjawisk geodynamicznych) na terenie całego kraju”, na analizowanym terenie nie zarejestrowano terenów aktywnych osuwisk. Również zgodnie z „Rejestrem osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi dla terenu Miasta Gdańska”, opracowanym w 2011 roku przez Państwowy Instytut Geologiczny nie zidentyfikowano osuwisk oraz terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi na obszarze objętym projektem planu. Realizacja ustaleń projektu planu nie wpłynie na zmianę stosunków wysokościowych z powodu wyrównanej powierzchni ziemi oraz nie przyczyni się do powstania zagrożenia ruchami masowymi w jego granicach oraz na terenach przyległych.

6.4. Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na budowę geologiczną

Obszar objęty projektem planu charakteryzuje się zróżnicowaną budową geologiczną w części północnej i południowej. Część północna zbudowana jest z piasków pylastych drobnoziarnistych z wkładkami pyłów, ilów i glin. Pod nimi występują ily, gliny i pyły, które na powierzchni terenu pojawiają się w północno-wschodniej części terenu, w rejonie linii kolejowej. Południowa część analizowanego obszaru zbudowana jest głównie z gliny, gliny piaszczystej i piasków gliniastych, które w części południowo-zachodniej podścielone są piaskami średnioziarnistymi i żwirem. W północno-zachodniej części obszaru znajduje się niewielkie zagłębienie bezodpływowe prawdopodobnie wypełnione osadami organicznymi o nieokreślonej miąższości. Wysoce prawdopodobne jest również zaleganie gruntów organicznych w południowo-wschodniej części obszaru, gdzie okresowo występuje wysoki poziom wód gruntowych. W wyniku realizacji ustaleń projektu planu, na terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz fragmenty dróg, nastąpi naruszenie wierzchniej warstwy litosfery i przemieszanie gruntów w związku z pracami fundamentowymi i realizacją podziemnej infrastruktury technicznej. W miejscach wstępowania gruntów organicznych

konieczna będzie wymiana gruntów.



Rys. 6. Budowa geologiczna w rejonie obszaru objętego projektem planu.

Źródło: Prace problemowe środowiska geograficznego miasta Gdańska „Geoprojekt”, Gdańsk, 1971 r.,

6.5. Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na ochronę występowania surowców naturalnych

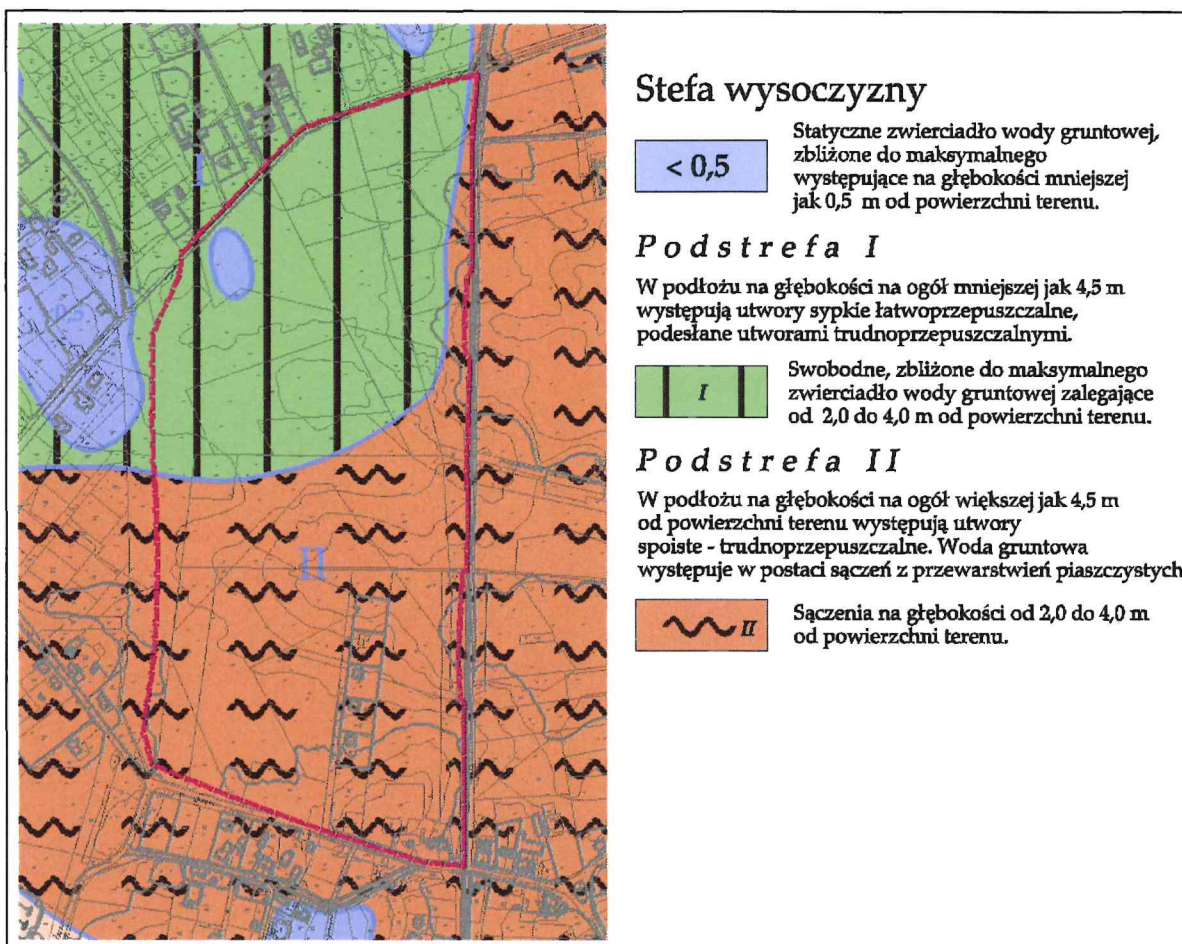
Na terenie objętym projektem planu nie stwierdzono występowania udokumentowanych oraz perspektywicznych złóż surowców naturalnych. Jednocześnie realizacja jego ustaleń nie będzie w żaden sposób ograniczała możliwości wydobywania tych surowców, gdyż na terenach przyległych także nie stwierdzono ich występowania.

6.6. Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na gleby oraz rolniczą i leśną przestrzeń produkcyjną

Gleby na obszarze objęty projektem planu wykształciły się na piaskach słabo gliniastych i gliniastych mocnych, a także na glinach. Są to głównie gleby brunatne wylugowane i brunatne kwaśne. Dominują gleby IV i V klasy bonitacyjnej. Gleby V klasy bonitacyjnej występują głównie w części północnej obszaru, natomiast gleby IV klasy bonitacyjnej przeważają w części południowej. W sąsiedztwie ulicy Radiowej miejscami występują również gleby zaliczone do III klasy bonitacyjnej gleb. Gleby w północnej części analizowanego obszaru zaliczono do kompleksu żyniego słabego, a gleby w południowej części – do kompleksu żyniego bardzo dobrego oraz pszennego dobrego. Na prawie całym obszarze objętym analizami grunty są uprawiane z wyjątkiem części południowo-wschodniej, gdzie są odłogowane, a część z nich zajęta jest pod zabudowę. Realizacja ustaleń projektu planu, przyczyni się do nieodwracalnej likwidacji pokrywy glebowej i częściowego przykrycia terenu nawierzchniami nieprzepuszczalnymi.

6.7. Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na wody powierzchniowe i podziemne

Obszar objęty projektem planu położony jest na terenie zlewni rzeki Strzelenki. Wody powierzchniowe na tym terenie nie są reprezentowane, a obszary stale bądź okresowo podmokłe (z pojawiającym się w niektórych okresach lustrem wody) występują w południowej części obszaru. Poprzez przepust pod ulicą Radiową mają one powiązanie z Ciekim z Klukowa płynącym w kierunku południowym i będącym dopływem Strzelniczki. W niewielkim zagłębieniu bezodpływowym w północno-zachodniej części obszaru, w obrębie którego występuje wysoki poziom wód gruntowych, podmokłości nie występują. Spływ powierzchniowy z analizowanego obszaru odbywa się generalnie w kierunku zachodnim. Stosunki wodne na analizowanym obszarze pozostają w dużej zależności od jego budowy geologicznej. W części północnej obszaru, która charakteryzuje się występowaniem osadów sypkich, łatwoprzepuszczalnych, zalegających na osadach trudnoprzepuszczalnych, pierwsze zwierciadło wody podziemnej występuje na głębokości od 2 do 4 metrów. Południowa część analizowanego obszaru zbudowana jest z osadów spoistych, trudnoprzepuszczalnych, woda gruntowa występuje w formie sączy na głębokości 2-4 metrów. W części północno-zachodniej analizowanego obszaru, w obrębie zagłębienia terenowego wypełnionego prawdopodobnie osadami organicznymi wody gruntowe występują na głębokości mniejszej niż 0,5 metra.



Rys. 7. Stosunki wód gruntowych w rejonie obszaru objętego projektem planu.

Źródło: Prace problemowe środowiska geograficznego miasta Gdańska „Geoprojekt”, Gdańsk, 1971 r.

Na obszarze objętym projektem planu dominuje plejstoceniśko-holoceniśki poziom wodonośny. Podstawowe znaczenie użytkowe ma górny poziom wodonośny, podrzędne znaczenie – dolny poziom wodonośny piętra czwartorzędowego, a także wody piętra trzeciorzędowego. Strop poziomu zalega na głębokości od 15 do 50 metrów. Stopień zagrożenia poziomu wodonośnego oceniany jest jako średni. Nie prognozuje się wpływu realizacji ustaleń planu na zasoby wód podziemnych oraz pogorszenia ich stanu czystości.

Realizacja ustaleń projektu planu wpłynąć może w istotny sposób na zmianę reżimu wód gruntowych głównie z powodu uszczelnienia części terenu, co spowoduje zmniejszenie możliwości infiltracyjnych gruntu. W celu częściowego zmniejszenia skutków zmian reżimu wód gruntowych w projekcie planu wprowadzono zalecenie gromadzenia wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania do nawodnienia

terenów zieleni lub do prac porządkowych. Ponadto zalecono zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych, dróg dojazdowych i parkingów.

6.8. Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na zagrożenie powodzią

Obszar objęty projektem planu nie został zaliczony do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi od wody o prawdopodobieństwie pojawiania się 1% dla terenów zurbanizowanych, od wody o prawdopodobieństwie pojawiania się 1%, 10 % dla pozostałych terenów. Realizacja ustaleń projektu planu nie wpłynie na zmianę tego stanu.

6.9. Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na warunki klimatu lokalnego

Zgodnie z podziałem obszaru aglomeracji gdańskiej J. A. Trappa na typy klimatów lokalnych obszar objęty projektem planu zaliczony został do "klimatu lokalnego Wysoczyzny Gdańskiej". Omawiany teren ze względu na swoje oddalenie od brzegu morskiego oraz wysokość nad poziomem morza (wierzchowina wysoczyzny) charakteryzuje się specyficznymi warunkami klimatycznymi, odmiennymi od innych części miasta. Obszar cechuje się niższymi minimalnymi oraz średnimi rocznymi temperaturami powietrza, większą liczbą dni mroźnych i bardzo mroźnych. Średnie miesięczne temperatury dobowe oraz maksymalne temperatury powietrza półrocza ciepłego są zbliżone lub nieco wyższe w porównaniu z występującymi w pozostałych częściach miasta. Ponadto obszar ten cechuje się wysoką roczną amplitudą temperatury powietrza. Charakterystyczną cechą topoklimatu w rejonie analizowanego projektu planu jest bardzo dobre jego przewietrzanie, czemu sprzyja ogólne wyniesienie terenu i brak barier terenowych. Posadowienie budynków i szczelne utwardzenie części terenu wpłynąć może nieznacznie na lokalne średni wzrost temperatury powietrza i obniżenie jego wilgotności względnej.

6.10. Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na stan aerosanitarny

Na obszarze objętym projektem planu, a także w jego sąsiedztwie nie znajduje się stanowisko pomiarowe sieci monitoringu zanieczyszczenia powietrza miasta Gdańska. Teren ten jest oddalony od ważnych, punktowych i liniowych źródeł zanieczyszczeń powietrza. Południowa część obszaru objętego projektem planu, bezpośrednio sąsiadująca z ulicą Radiową, jest narażona na stosunkowo niewielkie oddziaływanie w postaci kurzu i spalin. Inne źródła zanieczyszczeń powietrza w analizowanym rejonie to zorganizowana emisja powierzchniowa zanieczyszczeń pochodząca z indywidualnych źródeł ciepła

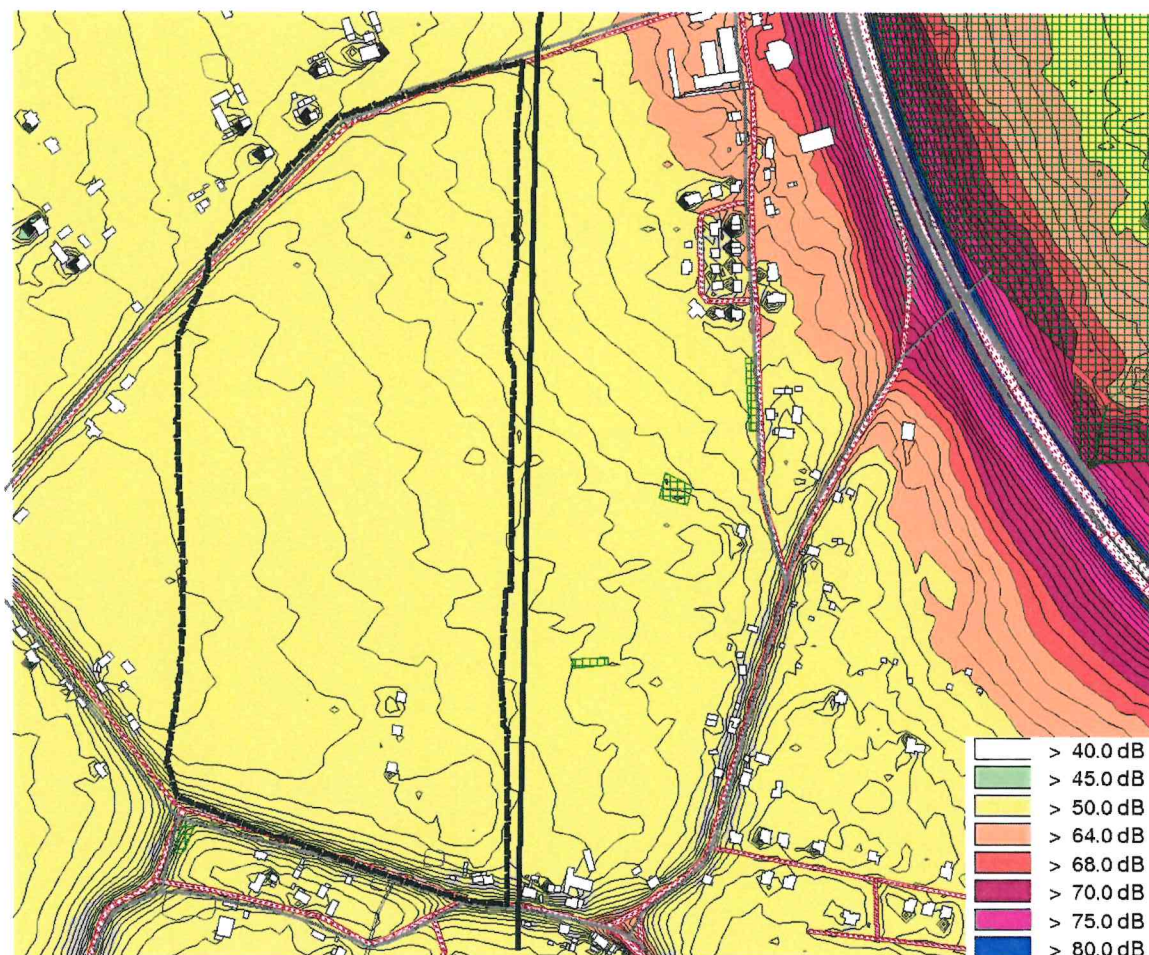
zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej, a także niezorganizowana emisja pyłu pochodząca z rejonu pól uprawnych, uwalniająca się w trakcie prac polowych w okresie, gdy gleba pozbawiona jest roślinności. Peryferyjne położenie, mało intensywna zabudowa oraz dobre przewietrzanie analizowanego obszaru powodują, że w jego granicach nie występują warunki do potencjalnej kumulacji zanieczyszczeń powietrza. Skutkiem wprowadzenia zabudowy na obszar objęty projektem planu będzie powstanie nowych źródeł ciepła, co może okresowo powodować wzrost zanieczyszczenia powietrza produktami spalania, głównie dwutlenkiem węgla. W celu ograniczenia ewentualnego negatywnego wpływu realizacji ustaleń projektu planu na stan aerosanitarny, do jego ustaleń wprowadzono następujące zapisy:

- ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych,
- obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej co najmniej na 50% terenu inwestycji, a na terenie włączonym do OSTAB oraz na terenie przeznaczonym pod usługi z zielenią towarzyszącą – 70%,

Prognozuje się, że wykorzystanie nakazanych zapisami projektu planu źródeł ciepła nie spowoduje znaczącego wzrostu zanieczyszczenia powietrza.

6.11. Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na warunki klimatu akustycznego

Obszar objęty projektem planu znajduje się w bezpośrednim oddziaływaniu akustycznym ulicy Radiowej i Telewizyjnej oraz w pośrednim od Obwodnicy Trójmiasta. Zgodnie z Mapami akustycznymi Miasta Gdańska z roku 2012 ruch samochodowy po ulicy Radiowej powoduje niewielki wzrost poziomu dźwięku w pasie kilkudziesięciu metrów od krawędzi jezdni w porównaniu z terenami położonym w centrum obszaru objętego projektem planu, a oddziaływanie akustyczne ulicy Telewizyjnej jest jeszcze mniejsze (rys.8). Natomiast oddalona o 350 metrów od północno-wschodniej granicy obszaru objętego projektem planu Obwodnica Trójmiasta wpływa na wzrost poziomu hałasu w środowisku o kilka decybeli, co powoduje, że średni poziom dźwięku w tej części obszaru nie przekracza 61 dB. Ogólnie klimat akustyczny w granicach obszaru objętego projektem planu jest korzystny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i utrzymuje się na poziomie niższym 64 dB, co zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z 1 października 2012 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla tego rodzaju zabudowy jest wartością maksymalną dla zachowania standardu akustycznego.

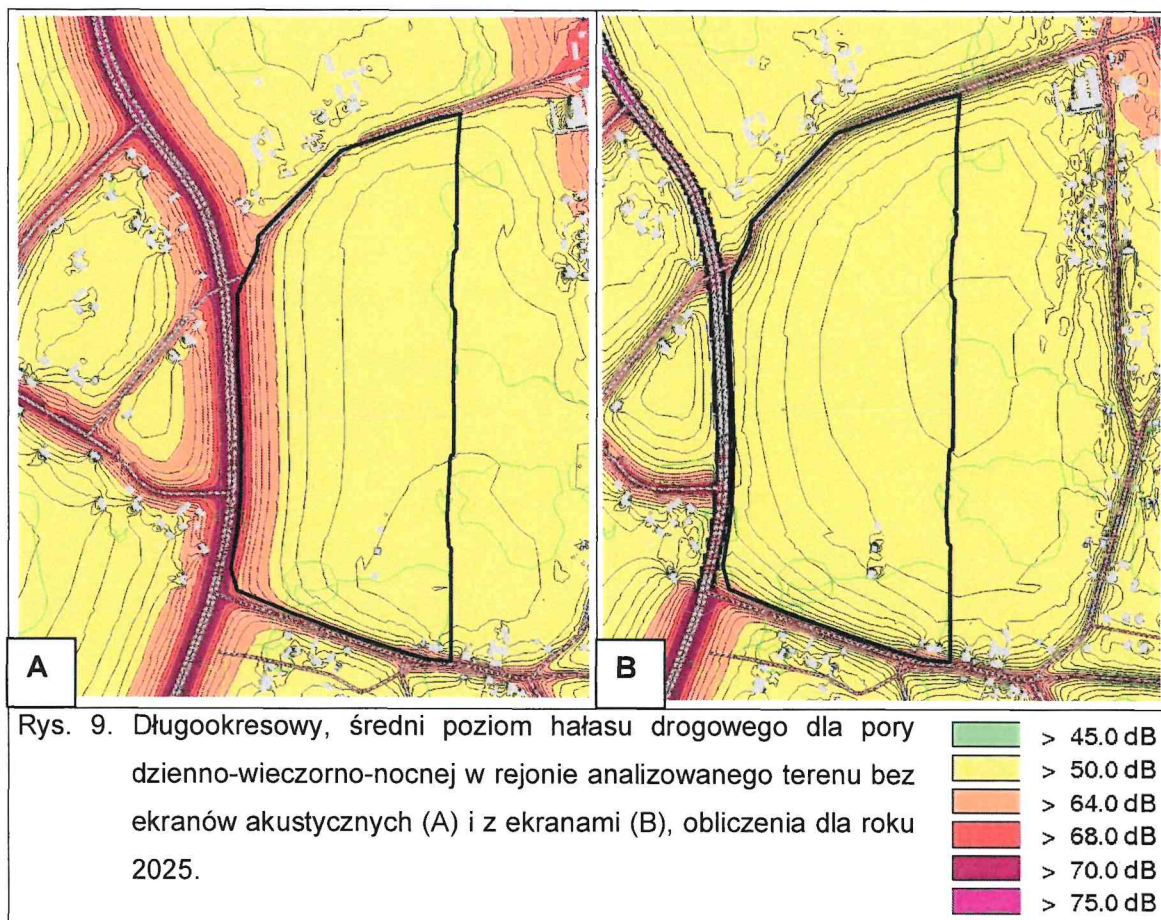


Rys. 8. Długookresowy, średni poziom hałasu drogowego dla pory dzieńno-wieczornonocnej w rejonie analizowanego terenu w roku 2012.

Źródło: Mapy Akustyczne Miasta Gdańska, 2012 r.

Realizacja ustaleń projektu planu spowoduje niewielki wzrost poziomu hałasu w środowisku spowodowany dojazdami do nowej zabudowy. Natomiast do znacznych zmian w klimacie akustycznym przyczyni się realizacja, w bezpośrednim sąsiedztwie zachodniej granicy tego obszaru, ulicy tzw. Nowej Spadochroniarzy (poza obszarem objętym projektem planu). Przeprowadzone symulacje komputerowe dotyczące warunków klimatu akustycznego w roku 2025 wykazały że dla pory dzieńno-wieczornonocnej, w pasie do około 90 m od krawędzi jezdni ulicy tzw. Nowej Spadochroniarzy, poziom dźwięku może przekraczać 64 dB (rys.9A). W pasie terenu o szerokości około 30 m wzdłuż krawędzi jezdni tej ulicy hałas może przekroczyć nawet 68 dB, co może wykluczyć ten fragment terenu objętego projektem planu z możliwości lokalizacji zabudowy akustycznie chronionej bez

realizacji dodatkowych zabezpieczeń. Zastosowanie ekranów akustycznych wzdłuż ulicy tzw. Nowej Spadochroniarzy spowoduje obniżenie poziomu dźwięku do wartości 50-64 dB na całym obszarze objętym projektem planu, co zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012 roku r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, będzie korzystne dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



Tak wysokie poziomy dźwięku jakie wykazała symulacja, wystąpią prawdopodobnie dopiero wtedy, gdy przyległe tereny zostaną zabudowane w co najmniej 75%. Z uwagi na możliwość wystąpienia wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy tzw. Nowej Spadochroniarzy, w zapisach projektu planu, dla terenów mieszkaniowo-usługowych (tereny 002-M/U31 i 005-M/U31) ustalono w budynkach mieszkalnych od strony planowanej ulicy konieczność zastosowania elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej. Ponadto na tych terenach wykluczono możliwość realizacji szpitali, a domy opieki społecznej i budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży będą mogły być realizowane pod warunkiem dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z uwzględnieniem stanu zabudowy istniejącej w chwili wystąpienia z wnioskiem

o pozwolenie na budowę oraz uciążliwości ulicy tzw. Nowej Spadochroniarzy. Na terenach zabudowy mieszkaniowej ustalono obowiązek dotrzymania standardu akustycznego odpowiednio dla tego rodzaju zabudowy i zalecono lokalizację zabudowy usługowej od strony planowanej ulicy tzw. Nowej Spadochroniarzy.

6.12. Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na faunę i florę oraz na ochronę różnorodności biologicznej

Dominującym typem roślinności występującym na obszarze objętym projektem planu są agrocenozy z charakterystyczną dla siebie zmiennością w ciągu roku. Nielicznej zabudowie mieszkaniowej towarzyszy roślinność użytkowo-ozdobna ogrodów przydomowych z często spotykanymi w tym rejonie żywopłotami. Wzdłuż linii kolejowej występują zadrzewienia głównie klonowe i świerkowe, stanowiące nieliczne w granicach tego terenu skupiska roślinności wysokiej. Droga dojazdowa do zabudowań położonych na północ od ulicy Radiowej, po jej zachodniej stronie obsadzona jest gęstym szpalerem świerkowym. W południowo-wschodniej części obszaru, w obrębie podmokłego obniżenia terenu, dominuje roślinność hydrofilna. Rozległe tereny otwarte, na których głównym przejawem antropopresji są okresowe zabiegi agrotechniczne, stanowią dogodne miejsca żerowania licznej fauny. Realizacja ustaleń projektu planu spowoduje zmniejszenie powierzchni terenów biologicznie czynnych wraz ze stopniową likwidacją siedlisk zwierzęcych. W miejsce obecnej roślinności pól uprawnych wprowadzona zostanie roślinność ozdobna i użytkowo-ozdobna ogrodów przydomowych. W ustaleniach projektu planu, dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej wprowadzono zapis, że minimalny udział powierzchni terenów biologicznie czynnych będzie nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją, a na terenach objętych Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie – 70%. Ponadto w zapisach projektu planu zalecono wprowadzanie zieleni w formie grup drzew i krzewów o gatunkach zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi. We wschodniej części obszaru objętego projektem planu, na terenie przeznaczonym pod usługi z zielenią towarzyszącą (teren 004-U34), nakazano zachowanie co najmniej 70% terenu jako powierzchnia biologicznie czynna, z czego co najmniej jej 30% należy przeznaczyć pod zadrzewienia.

Powiązania przyrodnicze na terenie miasta i z terenami położonymi poza jego granicami oraz ochronę różnorodności biologicznej zapewnione są przez ośnowę przyrodniczą miasta - Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB). System ten przenika obszary zainwestowania miejskiego umożliwiając przyrodnicze powiązania funkcjonalne i warunkując utrzymanie względnej równowagi środowiska

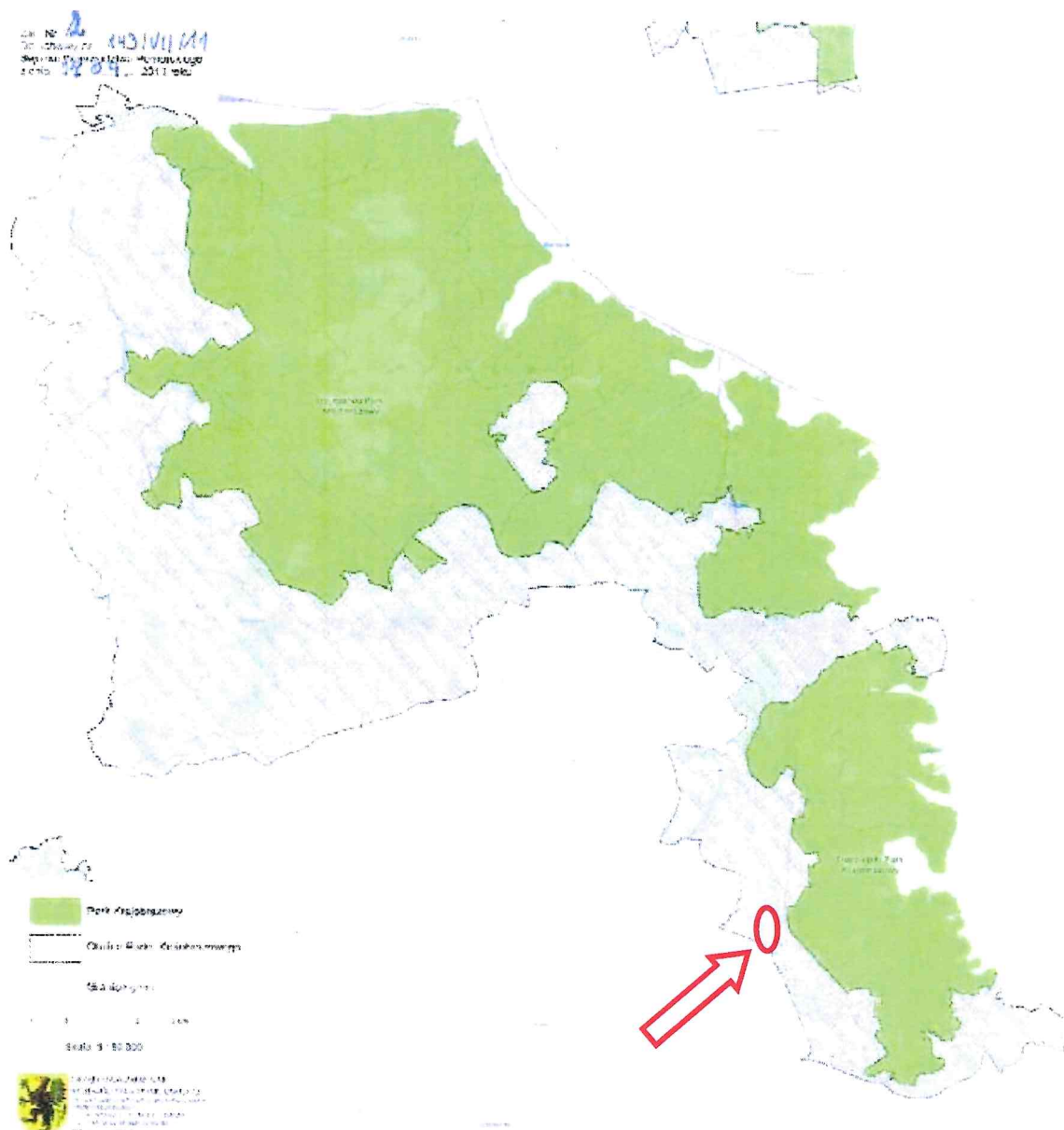
przyrodniczego, przede wszystkim poprzez zachowanie ciągłości przestrzennej terenów przyrodniczych. Strukturalnymi OSTAB objęty został teren przeznaczony pod usługi z zielenią towarzyszącą, położony we wschodniej części obszaru objętego projektem planu oraz teren położony na południe od niego (przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową) do ulicy Radiowej o szerokości 80-110 metrów. Są to obecnie tereny pól rolniczych i nieużytki rolnicze, na których płat strukturalny powinien zostać ukształtowany jako kontynuacja terenów podmokłych położonych na południe od ulicy Radiowej, a kilkuhektarowym, zadrzewionym terenem, położonym na wschód od linii kolejowej (oba tereny znajdują się poza obszarem objętym projektem planu).

6.13. Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na obszary i obiekty chronione, w tym na obszary Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000

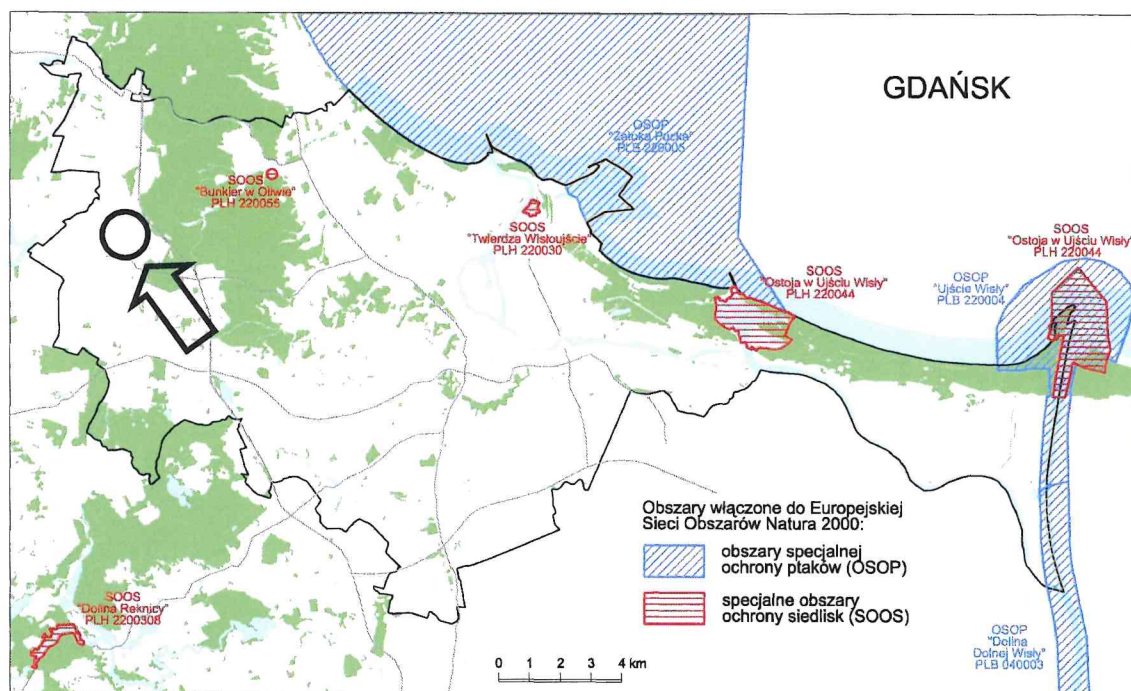
Cały obszar objęty projektem planu znajduje się w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (rys. 10), której granica przebiega wzdłuż ulicy Radiowej. W czasie prac terenowych nie stwierdzono występowania stanowisk roślin chronionych lub objętych częściową ochroną.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 stycznia 2011 roku zmieniającym rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 analizowany fragment miasta nie został włączony w granice Obszarów Specjalnej Ochrony Ptaków Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Najbliżej położony, w stosunku do terenu objętego projektem planu jest obszar specjalnej ochrony ptaków „Zatoka Pucka” PLB 220005, który znajduje się w odległości około 8 km w kierunku północno-wschodnim. Natomiast najbliższym specjalnym obszarem ochrony siedlisk jest „Bunkier w Oliwie” PLH 220055, oddalony o 4,7 km również w kierunku północno-wschodnim (rys.11.)

Realizacja ustaleń projektu planu nie spowoduje negatywnych oddziaływań na obszary i obiekty prawnie chronione, w tym na obszary chronione w ramach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Prognozuje się, że planowane wprowadzenie zabudowy na tereny obecnie niezabudowane spowodują zmiany w funkcjonowaniu środowiska w analizowanym rejonie, jednak nie wpłyną na stan i funkcjonowanie obszarów chronionych.



Rys. 10. Lokalizacja obszaru objętego projektem planu w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.



Rys. 11. Położenie obszaru objętego projektem planu wśród obszarów włączonych do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 w rejonie Gdańska

6.14. Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, w tym funkcjonowania stacji bazowych telefonii komórkowych

Przez obszar objęty projektem planu nie przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego i średniego napięcia. Nie występują tu również inne obiekty i urządzenia wytwarzające pole elektromagnetyczne, w tym stacje bazowe telefonii komórkowej. Przez środkową część obszaru objętego projektem planu przebiega linia kablowa wysokiego napięcia 110 kV do GPZ „Lotnisko”. W wyniku realizacji ustaleń projektu planu obecny, korzystny poziom pól elektromagnetycznych zostanie zachowany. Rozbudowa sieci średniego i niskiego napięcia oraz ewentualna budowa stacji transformatorowych nie spowodują zmian w poziomie pól elektromagnetycznych. Prognozuje się, że w pełni zostaną zachowane i dotrzymane dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych, określone dla najbardziej wymagających terenów zabudowy mieszkaniowej. Zapisy projektu planu umożliwiają lokalizację anten i stacji bazowych telefonii komórkowej (wynika to z przepisów ustawy o wspieraniu usług i sieci

telekomunikacyjnych z dnia 7 maja 2010 r.). Lokalizacja nadajników telefonii komórkowej i związane z tym funkcjonowanie powodować będzie występowanie nowego źródła pola elektromagnetycznego. Prawdłowo funkcjonujące stacje bazowe spełniają wszelkie standardy bezpieczeństwa, a ich usytuowanie na dachach, masztach lub elementach konstrukcji obiektów kubaturowych powoduje występowanie podwyższonych natężeń pól elektromagnetycznych w wolnej, niedostępnej dla ludzi przestrzeni. Ponadto nadajniki stosowane w telefonii komórkowej wykorzystują anteny kierunkowe, co powoduje, że sygnał emitowany jest w wąskim paśmie przestrzeni wolnej od przeszkód, a jego natężenie poza tym pasmem gwałtownie i radykalnie spada. Funkcjonowanie nadajników telefonii komórkowej w rejonie zabudowy mieszkaniowej nie jest więc uciążliwe, o ile emisje pola elektromagnetycznego nie występują w miejscach dostępnych dla ludności. Występowanie pól elektromagnetycznych o parametrach wyższych od dopuszczalnych w wolnej, niedostępnej dla ludzi przestrzeni nie jest uciążliwością w rozumieniu przepisów ochrony środowiska. W związku z tym możliwa lokalizacja przedsięwzięć związanych z emisją pola elektromagnetycznego, o ile pola te występują w miejscach niedostępnych dla ludzi, nie będzie powodować uciążliwości środowiskowych. Faktyczny zakres oddziaływania stacji bazowej określony zostanie każdorazowo w przypadku procedury lokalizacyjnej na etapie postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko przed wydaniem decyzji środowiskowej.

6.15. Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na walory krajobrazowe

Cechami charakterystycznymi obszaru objętego projektem planu jest łagodna, prawie płaska powierzchnia terenu, podobne użytkowanie terenu i wyjątkowo niewielka ilość zadrzewień. Walory krajobrazowe analizowanego obszaru są niewysokie. Akcent krajobrazowy stanowią zadrzewienia klonowe i świerkowe rosnące wzdłuż linii kolejowej z Barniewic do portu lotniczego. Urozmaicenie wprowadza również zabudowa mieszkaniowa i zadrzewienia jej towarzyszące. Wskutek realizacji ustaleń projektu planu, na terenach obecnie niezainwestowanych nastąpi całkowita i nieodwracalna zmiana ich fizjonomii. W celu ochrony i zachowania ładu przestrzennego w projekcie planu wprowadzono następujące zapisy:

- zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących za wyjątkiem przewidzianych w projekcie budowlanym lub w projekcie zagospodarowania terenu,
- zakaz lokalizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach,
- na budynkach dopuszcza się lokalizację reklam i szyldów związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji budynku,

- dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
- dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu; jej elementy naziemne i nadziemne należy realizować w sposób zamaskowany, (przykładowo: ukryte w kubaturze, w wieżach widokowych, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie latarni, drzew, słupów ogłoszeniowych, małej architektury, itp.).

Ponadto pozytywny wpływ na walory krajobrazowe tego rejonu będzie miało również wprowadzanie zadrzewień, dla których we wschodniej części obszaru objętego projektem planu, na terenie przeznaczonym pod usługi (teren 004-U34) ustalono, że 30% terenu powierzchni biologicznie czynnej zostanie zadrzewiona. Prognozuje się, że realizacja zapisów projektu planu zgodnie z zakazami i nakazami odnoszącymi się do kształtowania ładu przestrzennego, a także zgodnie z nakazami i zaleceniami związanymi z wprowadzaniem drzewostanu przyczyni się do miejscowego podniesienia walorów krajobrazowych analizowanego obszaru.

6.16. Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na ryzyko wystąpienia poważnych awarii

Na obszarze objętym projektem planu nie występują obiekty, które mogłyby być źródłem poważnych awarii przemysłowych w rozumieniu Prawa ochrony środowiska. Realizacja zapisów projektu planu nie przyczyni się do powstania ryzyka wystąpienia poważnych awarii, ponieważ jego zapisy wykluczają możliwość lokalizacji zakładów o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w jego granicach.

6.17. Oddziaływania skumulowane realizacji ustaleń projektu planu

Przez oddziaływanie skumulowane rozumie się łączne oddziaływanie wszystkich źródeł emisji, jakie znajdują się lub, zgodnie z zapisami planów miejscowych, mogą się znaleźć w rejonie projektu planu, wraz ze źródłami związanymi z tym obszarem bezpośrednio i pośrednio. Analizując oddziaływania skumulowane, jakie ewentualnie mogą wystąpić na analizowanym terenie, wzięto pod uwagę oddziaływanie ruchu samochodowego na ulicy tzw. Nowej Spadochroniarzy (poza obszarem objętym projektem planu) oraz na innych lokalnych istniejących i planowanych drogach, a także oddziaływanie istniejącej, a zwłaszcza planowanej zabudowy. Obecnie obszar objęty projektem planu, podobnie jak najbliższe sąsiedztwo, jest w niewielkim stopniu zabudowany. Oddziaływania skumulowane

w tym rejonie będą nabierały znaczenia w miarę wzrostu antropizacji tych terenów. Stopniowo wprowadzana zostanie zabudowa mieszkaniowo-usługowa lub mieszkaniowa, co spowoduje wzrost ilości emitorów zanieczyszczeń do powietrza związanych z ogrzewaniem powstających obiektów. Przyszłe zainwestowanie na tych terenach będzie powodowało niewielkie zwiększenie ruchu samochodowego, ale istotny wpływ na kształtowanie klimatu akustycznego w tym rejonie będzie miała planowana ulica tzw. Nowa Spadochroniarzy. Prognozuje się, że największe negatywne oddziaływanie w postaci pogorszonego stanu aerosanitarnego oraz obniżonych warunków klimatu akustycznego wystąpi w pasie kilkudziesięciu metrów wzdłuż ulicy tzw. Nowej Spadochroniarzy.

6.18. Oddziaływania transgraniczne w wyniku realizacji ustaleń projektu planu

Planowane przeznaczenie, które będzie wprowadzone na teren objęty projektem planu oraz jego lokalizacja nie stwarzają przesłanek do wystąpienia oddziaływania transgranicznego, jakie mogło by mieć miejsce w wyniku realizacji jego ustaleń.

7. Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na zdrowie ludzi

Obecnie obszar objęty projektem planu jest zamieszkały w niewielkim stopniu. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej w jego granicach spowoduje wzrost ludności zamieszkującej ten teren. Realizacja ustaleń projektu planu zmieni istniejące warunki zamieszkiwania, jednak nie spowoduje ich pogorszenia. Negatywne zmiany dla stanu aerosanitarnego i warunków klimatu akustycznego przyniesie realizacja ulicy tzw. Nowej Spadochroniarzy (bezpośrednio wzdłuż zachodniej granicy obszaru objętego projektem planu). W wypadku nadmiernego hałasu powodowanego przez ruch samochodowy na ulicy tzw. Nowej Spadochroniarzy powinny zostać zainstalowane wzdłuż tej ulicy ekrany akustyczne, dzięki którym poziom dźwięku zostanie obniżony do wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej norm. Realizacja ustaleń projektu planu przyczyni się do zmniejszenia udziału powierzchni terenów biologicznie czynnych. Na terenach mieszkaniowo-usługowych zostanie jednak zachowany co najmniej 50% udział powierzchni terenów zielonych, a na terenach objętych OSTAB wskaźnik ten będzie się wynosił 70%. Teren przeznaczony pod usługi z zielenią towarzyszącą może stać się w przyszłości ważnym miejscem rekreacyjnym dla okolicznych mieszkańców. Ponadto zapisy projektu planu umożliwiają lokalizację anten i stacji bazowych telefonii komórkowej. Dopuszczenie lokalizacji inwestycji związanych z emisją pola elektromagnetycznego, o ile pola te występują w miejscach niedostępnych dla ludzi, nie będzie powodować uciążliwości

środowiskowych. Generalnie stwierdzić można, że zarówno skutki pośrednie i bezpośrednie realizacji ustaleń analizowanego projektu planu, pod warunkiem spełnienia wszelkich nakazów i wymogów umieszczonych w jego zapisach, nie będą miały negatywnego wpływu na zdrowie obecnych i przyszłych mieszkańców tego rejonu.

8. Monitorowanie skutków realizacji ustaleń projektu planu

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent miasta w celu oceny aktualności planów miejscowych dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium. W tym okresie dokonywana będzie ocena skutków realizacji ustaleń, między innymi, analizowanego projektu planu w kontekście zgłoszonych wniosków o ich zmianę lub o zmianę studium. Możliwość realizacji tych wniosków będzie także uzależniona od skutków realizacji obowiązującego planu na środowisko przyrodnicze i warunki życia mieszkańców.

9. Podsumowanie

Po przeprowadzeniu analizy i oceny stanu i funkcjonowania środowiska oraz skutków realizacji ustaleń analizowanego projektu planu, a także po zidentyfikowaniu ewentualnych zagrożeń wyróżniono następujące uwarunkowania szczegółowe:

- teren objęty projektem planu jest na przeważającym obszarze niezabudowany, za wyjątkiem nielicznej zabudowy położonej w jego południowo-wschodniej części i nadal intensywnie użytkowany rolniczo,
- obszar ten jest łagodnie nachylony w kierunku zachodnim,
- pierwszy poziom wód gruntowych w północnej jego części występuje na głębokości od 2 do 4 metrów pod poziomem terenu, w części południowej wody gruntowe występują w postaci sączków na głębokości od 2 do 4 m p.p.t.
- w południowo-wschodniej części analizowanego obszaru występuje wysoki poziom wód gruntowych, a w obniżeniu terenu okresowo pojawia się lustro wody,
- w południowej części terenu występują gleby IV i III klasy bonitacyjnej, a na pozostałych terenach gleby V klasy,
- przeważająca część terenu jest użytkowana rolniczo,
- południowo-wschodnia część analizowanego obszaru pokryta jest roślinnością ruderalną oraz hydrofilną,
- zadrzewienia są bardzo nieliczne i występują głównie wzdłuż linii kolejowej, która

stanowi wschodnią jego granicę,

- analizowany obszar położony jest w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,
- w północnej i wschodniej części analizowanego obszaru odczuwalne jest oddziaływanie akustyczne Obwodnicy Trójmiasta, jednak nie powoduje ono przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyjątkiem niewielkiego fragmentu w części północno-wschodniej analizowanego obszaru,
- na analizowanym terenie nie występują obiekty i urządzenia emitujące znaczne natężenie pola elektroenergetycznego, nie stwierdzono również śladów zanieczyszczenia gruntów substancjami ropopochodnymi i zaśmiecenia terenu.

Zgodnie z ustaleniami projektu planu na terenach włączonych w jego granice możliwa będzie realizacja zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usług z zielenią towarzyszącą i nowych dróg. Rezultatem nowego zagospodarowania terenu będą następujące zmiany i przekształcenia w środowisku:

- miejscowe, nieodwracalne przekształcenia powierzchni ziemi oraz niewielka ingerencja w podłoże gruntowe,
- miejscowe przykrycie terenu nawierzchniami nieprzepuszczalnymi i ograniczenie możliwości infiltracyjnych wód opadowych i roztopowych,
- zmniejszenie ogólnej powierzchni terenów biologicznie czynnych,
- miejscowy wzrost zadrzewienia obszaru,
- mało znaczące zmiany klimatu lokalnego,
- nieznaczne zmiany stanu aerosanitarnego i klimatu akustycznego,
- zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych.

Realizacja ustaleń projektu planu umożliwia lokalizację wież i stacji bazowych telefonii komórkowej. Dopuszczenie lokalizacji inwestycji związanych z emisją pola elektromagnetycznego, o ile pola te występują w miejscach niedostępnych dla ludzi, nie będzie powodować uciążliwości środowiskowych.

Realizacja ustaleń projektu planu przyczyni się do całkowitej zmiany fizjografii terenu poprzez wprowadzenie elementów antropogenicznych w krajobrazie oraz wymianę znacznej części roślinności i wprowadzenie zadrzewień.

Realizacja ustaleń projektu planu nie wpłynie na ryzyko powstania poważnych awarii oraz nie będzie źródłem oddziaływań transgranicznych. Nie przewiduje się negatywnego wpływu ustaleń projektu planu na stan i funkcjonowanie obszarów chronionych, włączonych

do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000.

Skutki wynikające z realizacji ustaleń projektu planu będą następowały na analizowanym terenie stopniowo, w miarę pojawiających się zmian w środowisku. Obok nieodwracalnych zmian w środowisku będą miały miejsce oddziaływania przejściowe, towarzyszące procesom inwestycyjnym. Przewiduje się również różny stopień nasilenia wpływu ustaleń projektu planu na poszczególne elementy środowiska.

Podsumowując, należy ocenić, że realizacja ustaleń projektu planu spowoduje miejscowe zmniejszenie obecnych zasobów środowiska przyrodniczego, jednak zastosowanie odpowiednich zabiegów i proekologiczne wykorzystanie istniejących uwarunkowań przyrodniczych umożliwi dalsze funkcjonowanie środowiska oraz nie spowoduje znaczących negatywnych, a tym bardziej i konfliktowych oddziaływań na środowisko i ekologiczne warunki życia ludzi.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



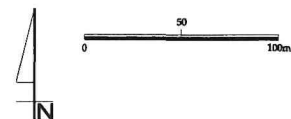
Fot. 1. Południowo-wschodnia część obszaru objętego projektem planu przeznaczona pod zabudowę mieszkaniowo-usługową – widoczny obszar stale podmokły.



Fot. 2. Roślinność ruderalna południowo-wschodniej części obszaru objętego projektem planu, a głębi zadrzewienia wzdłuż linii kolejowej – teren przeznaczony pod usługi z zielenią towarzyszącą.

NR 2708

SKALA 1:2700



USTALENIA PLANU

USTALENIA PLANU

-  Granice obszaru objętego planem
 -  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
O RÓŻNYCH FUNKCJACH LUB RÓŻNYCH
ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 -  OZNACZENIA TERENÓW WYDZIELONYCH
LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

- | | |
|--------|---|
| -U34 | U34 TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
Z ZIELENIĄ, TOWARZYSZĄCA |
| -M/U31 | M/U31 TERENY ZABUDOWY
MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ |
| -KD80 | (KD80) TERENY ULIC DOJAZDOWYCH |
| -KD81 | (KD81) TERENY ULIC LOKALNYCH |
| | MAKSYMALNE NIEPRZECIEKAZALNE
LINIE ZABUDOWY |

ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW
ODRĘBNYCH, INFORMACJE, ZALECENIA

- | | |
|---|---|
|  | ZALBANE NIOZAJA NA DZIAŁY BUDOWLANE |
|  | GRANICA OTULINY TPK |
|  | OGÓLNOEJMSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNE (OSTAB) |
|  | ZALBANE LOKALIZACJE KORYTARZY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ |
|  | ISTNIEJĄCA KABLOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV |

SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU NA ŚRODOWISKO:

-  TERENY, KTÓRE WZMOCNIA SWOJ POTENCJAŁ
ROZWOJOWY POPRZECZNIKIEM NADZIENIA, DRZEWA
I
-  TERENY STANĄCYMI ZARÓDOWYMI MISZKARONIAWYMI,
KTÓRE ZACHOWAJĄ SWOJ POTENCJAŁ ROZWOJOWY,
A TYLKO WZMOCNIAJĄ NASTĄPIJĄCEGO WZMOCNIENIE
-  TERENY PRZEZNAČANIE DO ZARÓDOWY
MISZKARONIAWY, JAKO WŁAŚCIWOŚCI, NA KTÓRYCH POWSTAJĄ
NOWE WALCZYBY, BUDOWY, ZWIĄZANE Z
WZMOCNIENIEM, KTÓRE WZMOCNIENIEM, KTÓRE WZMOCNIENIEM,
CZYNIE Z WYPOWĄDZENIEM NAWIĄZANIEM
NIEPODLEGŁOŚCI, KTÓRE WZMOCNIENIEM, KTÓRE WZMOCNIENIEM,
UŻYTKOWO-ZOBRONIEJ NA CZĘŚCI TERENU
-  TEREN NA KTÓRYM NASTĄPIA ZNAČNE
PRZESZCZALANIE, WYPOWĄDZENIE ZOSTAJĄ
NAWIECZNIENIEM, KTÓRE WZMOCNIENIEM, KTÓRE WZMOCNIENIEM,
BĘDĄ OJ ZRODŁA UŻYTKOWOŚCI
WŁAŚCIWOŚCI

-
- CIAG ŁĄCZĄCY OSTAB**

