UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA GDAŃSKA
z dnia ..... 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kokoszki Przemysłowe rejon ulicy Nowatorów i Portu Lotniczego II w mieście Gdańsku

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm[1)]), w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) **uchwala się, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska" (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 roku, zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 roku) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kokoszki Przemysłowe rejon ulicy Nowatorów i Portu Lotniczego II w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 2514) zwany dalej „planem", obejmujący obszar o powierzchni około 52,88 ha, położony w dzielnicach Kokoszki Przemysłowe i Matarnia, od zachodu graniczący z gminą Żukowo.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu zdefiniowanym w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;

2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą**, tj. mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego), na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;

3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopoziomowych, jak garaże lub magazyny wielopoziomowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;

4) **obowiązująca linia zabudowy** – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz - określonych w ustaleniach planu - budowli;

5) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:

   a) wolnostojąca,

   b) bliźniacza,

   c) szeregowa i łańcuchowa,

   d) grupowa (dywanowa, tarasowa),

[1)] Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847, z 2026 r. poz. 24.

e) pierzejowa,

f) pierzejowa ciągła,

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

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

7) **miejsce do parkowania rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru oraz przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca do parkowania rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. Zaleca się:

a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,

b) sytuowanie zewnętrznych miejsc do parkowania w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;

8) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;

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

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

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

a) typ zabudowy,

b) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,

c) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;

12) **ochrona historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej** to zachowanie podziałów z odwzorowaniem liczby i proporcji kwater oraz szerokości elementów konstrukcyjnych. Ochrona nie dotyczy materiału i sposobu otwierania okien i/lub drzwi;

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

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

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

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

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

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

15) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

§ 3. Symbole i nazwy klas przeznaczeń terenów:

1) **U-P teren usług lub produkcji;**

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

3) **KDZ teren drogi zbiorczej;**

4) **KDL teren drogi lokalnej;**

5) **KDD teren drogi dojazdowej.**

§ 4. 1. Ustalone w planie parametry i wskaźniki: udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność oraz nadziemna intensywność zabudowy, nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

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

3. Cały obszar planu położony jest w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku, w strefie A - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Lp.	**Rodzaj funkcji**	**Podstawa odniesienia**	**Wskaźniki obliczania miejsc do parkowania**	
			samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	rowerów
			strefa C obszary zabudowy miejskiej	obszar całego miasta
			strefa nieograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5

1.	mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	MIN. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MIN. 0,5	MIN. 0,2
3.	pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze)	1 apartament	MIN. 1	MIN. 0,2
4.	hotele wyższych kategorii (*** i więcej) z restauracją i zapleczem konferencyjnym	1 pokój	MIN. 0,6	MIN. 0,2
5.	motele	1 pokój	MIN. 1	MIN. 0,2
6.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m^2	1000 m^2 pow. sprzedaży	MIN. 32	MIN. 20
7.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m^2 pow. konsumpcyjnej	MIN. 10	MIN. 8
8.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m^2 pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 2
9.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m^2 pow. użytkowej	100 m^2 pow. użytkowej	MIN. 5 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN.2
10.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty duże powyżej 200 m^2 pow. użytkowej	100 m^2 pow. użytkowej	MIN. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN.2
11.	kina	1000 m^2 pow. wystawienniczej	MIN. 5	MIN. 5
12.	muzea	1000 m^2 pow. wystawienniczej	MIN. 20	MIN. 8
13.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 4	MIN. 6
14.	place składowe, duże hurtownie powyżej 2000 m^2 pow. składowej, magazyny, sprzedaż towarów w ilościach masowych	1000 m^2 pow. składowej	MIN. 1,3	MIN. 1
15.	zakłady przemysłowe, rzemiosło	100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	MIN. 40	MIN. 20
16.	rzemiosło usługowe	100 m^2 pow. użytkowej	MIN. 2	MIN. 1
17.	warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	MIN. 2	MIN. 0,5
18.	stacje bezobsługowe	–	0	0
19.	stacje paliw	1 obiekt	MIN. 5	MIN. 2
20.	duże boiska (boiska do np. piłki nożnej, rugby)	100 widzów oraz 100 m^2 pow. pola gry	MIN. 20 oraz MIN. 0,2	MIN. 5 oraz MIN. 1
21.	małe boiska (boiska do	100 widzów	MIN. 20	MIN. 3

	np. piłki ręcznej, koszykówki, siatkówki)	oraz 100 m² pow. pola gry	oraz MIN. 1	oraz MIN. 1
22.	kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m² pow. użytkowej	MIN. 4	MIN. 3
23.	kryte pływalnie	100 m² lustra wody	MIN. 5	MIN. 5
24.	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	MIN. 2	MIN. 2

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

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

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

4. Ustalenia ust. 3 nie dotyczą mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

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

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

§ 7. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 19 terenów numerowanych kolejno od 01.1 do 19.1 gdzie:

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

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

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

§ 8. KARTA TERENU OZNACZONEGO **01.1 U-P** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **KOKOSZKI PRZEMYSŁOWE REJON ULICY NOWATORÓW I PORTU LOTNICZEGO II W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **2514**

1. Numer terenu: 01.1.

2. Powierzchnia terenu: 4,05 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U- P teren usług lub produkcji:

1) **przeznaczenie uzupełniające:** zabudowa mieszkaniowa wyłącznie jako mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;

2) **przeznaczenie wykluczone:** usługi handlu wielkopowierzchniowego.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczegółowe wykluczenia:

1) przedsięwzięcia z zakresu gospodarki odpadami wymagające przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;

2) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) zakłady o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;

4) składowanie materiałów sypkich na otwartym powietrzu (w tym np. pod wiatami i plandekami) w odległości mniejszej niż 100 m od istniejących bądź planowanych terenów mieszkaniowych;

5) szpitale, domy pomocy i opieki społecznej;

6) budynki i lokale związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takie jak szkoły, przedszkola, opieka nad dziećmi w wieku do lat 3, internaty, domy dziecka itp., z wyjątkiem szkół ponadpodstawowych, wymagających prowadzenia praktycznej nauki zawodu w zakładach zlokalizowanych w terenie o przeznaczeniu U-P;

7) domy studenckie.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: istniejące budynki mieszkalne przy ul. Słowackiego 253, 255, 257, 261, 265, 269, 271, 273, budynek mieszkalny przy ul. Słowackiego 265 o parametrach zabudowy innych niż ustalone w ust. 7 pkt 5, lit. a, tiret pierwsze.

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalna, w odległości 4 m od linii rozgraniczającej teren od strony zachodniej oraz po licach istniejących budynków - jak na rysunku planu,

b) obowiązująca, przebiegająca po frontowej elewacji budynków o adresach: Słowackiego 261, 269, 271 - jak na rysunku planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:

a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a" - 50%,

b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b" - 60%;

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

a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a" - 40%,

b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b" - 30%;

4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a": minimalna - 0, maksymalna - 0,6, przy czym maksymalna intensywność zabudowy - 1,2,

b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b": minimalna - 0, maksymalna - 1,4, przy czym maksymalna intensywność zabudowy - 1,8;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków:

- dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a":

-- w strefie ochrony konserwatorskiej:

--- w pasie terenu do 20 m od zachodniej granicy planu: 8 m, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2,

--- w pozostałej części strefy: 10 m, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2,

-- dla pozostałego obszaru: 12 m, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2,

- dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b": 20 m, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2,

b) dla nadziemnych budowli wielopoziomowych, jak garaże lub magazyny wielopoziomowe:

- dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a":

-- w strefie ochrony konserwatorskiej:

--- w pasie terenu do 20 m od zachodniej granicy planu: 8 m, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2,

--- w pozostałej części strefy: 10 m, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2,

-- dla pozostałego obszaru: 12 m, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2,

- dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b": 20 m, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2,

c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

a) maksymalna wielkość powierzchni rzutu nadziemnej części budynku:

- dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a":

-- w strefie ochrony konserwatorskiej, w pasie terenu do 20 m od zachodniej granicy planu - 160 m^2,

-- dla pozostałego obszaru - 200 m^2,

- dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b" - 700 m^2,

b) maksymalna długość elewacji frontowej pojedynczego budynku w strefie ochrony konserwatorskiej, zlokalizowanego w pasie terenu do 20 m od zachodniej granicy planu - 14 m;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu:

a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a": dach, dwuspadowy symetryczny, o kącie nachylenia głównych połaci od 18° do 45°,

b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b" - dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa:

a) od ulicy Nowatorów (18.1 KDZ) poprzez jeden zjazd w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, od ulicy lokalnej (15.2 KDL, 16.3 KDL oraz poza granicami planu), od ulicy Słowackiego (09.1 KDD),

b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b" dopuszcza się dostępność drogową od ulicy 10.2 KDD poprzez teren 02.2 U-P;

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

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej lub własnego ujęcia;

4) odprowadzenie ścieków: bytowe do kanalizacji sanitarnej, przemysłowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

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

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych, ciepło technologiczne zgodnie z obowiązującymi przepisami;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) strefa ochrony konserwatorskiej zachowanych reliktów układu ruralistycznego dawnej wsi Rębiechowo; ochronie podlega: przebieg ulicy Akacjowej oraz zachowane budynki o wartościach kulturowych (jak na rysunku planu);

2) obiekty o wartościach kulturowych położone przy ulicy Akacjowej (jak na rysunku planu) o adresach: Słowackiego 261, 269, 271 oraz budynki gospodarcze (jak na rysunku planu) o adresach: Słowackiego 261, 267, 269, 271; ochronie podlega:

   a) bryła budynku, z dopuszczeniem rozbudowy chronionego budynku o np.: werandy, wiatrołap itp. w celu poprawienia funkcjonalności i warunków zamieszkiwania, ulokowane poza elewacją frontową – od strony ulicy Akacjowej – na podstawie całościowego projektu wszystkich elewacji budynku,

   b) kompozycja i materiał (cegła oraz cegła i tynk w budynkach gospodarczych) elewacji: zachowanie wielkości, rozmieszczenia i formy otworów okiennych i drzwiowych oraz cokołów i gzymsów, w szczególności:

      - ozdobnych elementów elewacji: wątki murów, ceramiczne nadproża okienne i drzwiowe, ozdobne gzymsy i obramienia,

      - cokołów z łupanego, polnego granitu (w budynkach Słowackiego 269 i 261),

   c) kształt dachu: zachowanie historycznego kształtu dachu,

   d) stolarka okienna i drzwiowa: ochrona historycznej formy stolarki.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) drzewa do zachowania jak na rysunku planu - wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej, długotrwałej wegetacji w warunkach miejskich;

2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;

3) szpaler drzew do wprowadzenia wzdłuż granicy strefy ochrony konserwatorskiej - jak na rysunku planu;

4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych), ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;

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

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

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

6) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;

2) materiał elewacyjny: w strefie ochrony konserwatorskiej, w pasie terenu do 20 m od zachodniej granicy planu - cegła.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: nie ustala się.

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

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: istniejący gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

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

2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO **02.2 U-P, 03.3 U-P** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **KOKOSZKI PRZEMYSŁOWE REJON ULICY NOWATORÓW I PORTU LOTNICZEGO II W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **2514**

1. Numery terenów: 02.2, 03.3.

2. Powierzchnia terenów:

1) 02.2 U-P: 4,87 ha;

2) 03.3 U-P: 2,07 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U-P teren usług lub produkcji:

1) **przeznaczenie uzupełniające:** zabudowa mieszkaniowa wyłącznie jako mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;

2) **przeznaczenie wykluczone:** usługi handlu wielkopowierzchniowego.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczegółowe wykluczenia:

1) przedsięwzięcia z zakresu gospodarki odpadami wymagające przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;

2) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) zakłady o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;

4) składowanie materiałów sypkich na otwartym powietrzu (w tym np. pod wiatami i plandekami) w odległości mniejszej niż 100 m od istniejących bądź planowanych terenów mieszkaniowych;

5) szpitale, domy pomocy i opieki społecznej;

6) budynki i lokale związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takie jak szkoły, przedszkola, opieka nad dziećmi w wieku do lat 3, internaty, domy dziecka itp., z wyjątkiem szkół ponadpodstawowych, wymagających prowadzenia praktycznej nauki zawodu w zakładach zlokalizowanych w terenie o przeznaczeniu U-P;

7) domy studenckie.

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

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) dla terenu 02.2 U-P: w odległości 4 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej 10.2 KDD - jak na rysunku planu,

b) dla terenu 03.3 U-P: w odległości 4 m od linii rozgraniczającej ulicy Słowackiego (11.3 KDD) - jak na rysunku planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją - 60%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją - 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;

4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - 0, maksymalna - 1,4, przy czym maksymalna intensywność zabudowy - 1,8;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków: 20 m, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2,

b) dla nadziemnych budowli wielopoziomowych, jak garaże lub magazyny wielopoziomowe: 20 m, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2,

c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa:

a) dla terenu 02.2 U-P: od ulicy Słowackiego (09.1 KDD, 11.3 KDD), od ulicy dojazdowej (10.2 KDD),

b) dla terenu 03.3 U-P: od ulicy dojazdowej (10.2 KDD), od ulicy Słowackiego (11.3 KDD);

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

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej lub własnego ujęcia;

4) odprowadzenie ścieków: bytowe do kanalizacji sanitarnej, przemysłowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

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

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych, ciepło technologiczne zgodnie z obowiązującymi przepisami;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;

2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych), ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;

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

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

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

4) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm.

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

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: nie ustala się.

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

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: w terenie 02.2 U-P istniejący gazociąg ze strefą kontrolowaną - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

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

2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 10. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH **04.4 U-P, 05.5 U-P** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **KOKOSZKI PRZEMYSŁOWE REJON ULICY NOWATORÓW I PORTU LOTNICZEGO II W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **2514**

1. Numery terenów: 04.4, 05.5.

2. Powierzchnie terenów:

1) 04.4 U-P: 5,30 ha;

2) 05.5 U-P: 13,74 ha.

3. Przeznaczenie terenów: U-P teren usług lub produkcji:

1) **przeznaczenie uzupełniające:** zabudowa mieszkaniowa wyłącznie jako mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;

2) **przeznaczenie wykluczone:** usługi handlu wielkopowierzchniowego.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczegółowe wykluczenia:

1) przedsięwzięcia z zakresu gospodarki odpadami wymagające przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;

2) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) zakłady o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;

4) składowanie materiałów sypkich na otwartym powietrzu (w tym np. pod wiatami i plandekami) w odległości mniejszej niż 100 m od istniejących bądź planowanych terenów mieszkaniowych;

5) szpitale, domy pomocy i opieki społecznej;

6) budynki i lokale związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takie jak szkoły, przedszkola, opieka nad dziećmi w wieku do lat 3, internaty, domy dziecka itp., z wyjątkiem szkół ponadpodstawowych, wymagających prowadzenia praktycznej nauki zawodu w zakładach zlokalizowanych w terenie o przeznaczeniu U-P;

7) domy studenckie.

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

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej ulicy Nowatorów (18.1 KDZ) - jak na rysunku planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 60%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30 %, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;

4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - 0, maksymalna - 1,4, przy czym maksymalna intensywność zabudowy - 1,8;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

   a) dla budynków: 20 m, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2,

   b) dla nadziemnych budowli wielopoziomowych, jak garaże lub magazyny wielopoziomowe: 20 m, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2,

   c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa:

a) dla terenu 04.4 U-P: od ulicy Nowatorów (18.1 KDZ) poprzez dwa zjazdy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, od ulicy lokalnej (17.4 KDL), od ulicy Słowackiego (11.3 KDD),

b) dla terenu 05.5 U-P: od ulicy Nowatorów (18.1 KDZ) poprzez cztery zjazdy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, od ulicy dojazdowej (17.4 KDL);

2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały z zastrzeżeniem ust. 18;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej lub własnego ujęcia;

4) odprowadzenie ścieków: bytowe do kanalizacji sanitarnej, przemysłowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

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

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych, ciepło technologiczne zgodnie z obowiązującymi przepisami;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;

2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych), ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;

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

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

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

4) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm;

5) w terenie 05.5 U-P zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu:

a) zachowanie funkcji retencyjnej wód opadowych i roztopowych istniejących bezodpływowych zagłębień terenu,

b) zapewnienie warunków rozwoju roślinności hydrogenicznej.

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

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: nie ustala się.

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

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: istniejący gazociąg ze strefą kontrolowaną - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w przypadku wspólnego zagospodarowania obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literą "a" w terenach 04.4 U-P i 05.5 U-P dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych i rowerów na obu tych obszarach zamiennie lub łącznie.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) w terenie 05.5 U-P występuje wysoki poziom wód gruntowych;
2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
3) na terenie 05.5 U-P mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje);
4) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 11. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH **06.6 U-P, 07.7 U-P, 08.8 U-P** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **KOKOSZKI PRZEMYSŁOWE REJON ULICY NOWATORÓW I PORTU LOTNICZEGO II W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **2514**

1. Numery terenów: 06.6, 07.7, 08.8.

2. Powierzchnie terenów:

1) 06.6 U-P: 8,65 ha;
2) 07.7 U-P: 5,26 ha;
3) 08.8 U-P: 1,55 ha.

3. Przeznaczenie terenów: U-P teren usług lub produkcji:

1) **przeznaczenie uzupełniające:** zabudowa mieszkaniowa wyłącznie jako mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;
2) **przeznaczenie wykluczone:** usługi handlu wielkopowierzchniowego.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczegółowe wykluczenia:

1) przedsięwzięcia z zakresu gospodarki odpadami wymagające przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
2) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
3) zakłady o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
4) składowanie materiałów sypkich na otwartym powietrzu (w tym np. pod wiatami i plandekami) w odległości mniejszej niż 100 m od istniejących bądź planowanych terenów mieszkaniowych;
5) szpitale, domy pomocy i opieki społecznej;
6) budynki i lokale związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takie jak szkoły, przedszkola, opieka nad dziećmi w wieku do lat 3, internaty, domy dziecka itp., z wyjątkiem szkół ponadpodstawowych, wymagających prowadzenia praktycznej nauki zawodu w zakładach zlokalizowanych w terenie o przeznaczeniu U-P;
7) domy studenckie.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: w terenie 06.6 U-P zabudowa zagrodowa przy ul. Przyrodników 11.

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej ulicy Nowatorów (18.1 KDZ);

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 60%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;

4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - 0, maksymalna -1,4, przy czym maksymalna intensywność zabudowy - 1,8;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

   a) dla budynków: 20 m, z zastrzeżeniem § 4 ust.2,

   b) dla nadziemnych budowli wielopoziomowych, jak garaże lub magazyny wielopoziomowe: 20 m, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2,

   c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa:

   a) dla terenu 06.6 U-P: od ulicy Nowatorów (18.1 KDZ) poprzez dwa zjazdy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, od ulicy lokalnej (14.1 KDL), od ulicy Przyrodników (12.4 KDD),

   b) dla terenu 07.7 U-P: od ulicy Nowatorów (18.1 KDZ) poprzez dwa zjazdy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, od ulicy Przyrodników (12.4 KDD, 13.5 KDD), od ulicy Słonecznej (poza granicami planu, w gminie Żukowo),

   c) dla terenu 08.8 U-P: od ulicy Nowatorów (18.1 KDZ) poprzez jeden zjazd w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, od ulicy lokalnej (14.1 KDL);

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

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej lub własnego ujęcia;

4) odprowadzenie ścieków: bytowe do kanalizacji sanitarnej, przemysłowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

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

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

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się, w tym planowana przepompownia ścieków w terenie 08.8 U-P w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;

2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych), ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;

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

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

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

4) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm;

5) w terenie 06.6 U-P zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu:

   a) zachowanie funkcji retencyjnej wód opadowych i roztopowych istniejących bezodpływowych zagłębień terenu,

   b) zapewnienie warunków rozwoju roślinności hydrogenicznej.

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

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: nie ustala się.

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w terenie 06.6 U-P utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego, obsługującego również obszary poza granicami terenu, do czasu budowy układu zastępczego.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) w terenach 06.6 U-P i 08.8 U-P występuje wysoki poziom wód gruntowych;

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

3) na terenie 06.6 U-P mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje);

4) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

5) istniejący rów, jak na rysunku planu, zaleca się realizację zastępczego odwodnienia w terenie 19.1 I-W-Z.

12. KARTA TERENU OZNACZONEGO **09.1 KDD** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **KOKOSZKI PRZEMYSŁOWE REJON ULICY NOWATORÓW I PORTU LOTNICZEGO II W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **2514**

1. Numer terenu: 09.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,19 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDD teren drogi dojazdowej - odcinek ulicy Słowackiego.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 7,0 m do 15,0 m jak na rysunku planu;

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

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: nie ustala się.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą 10.2 KDD, poprzez skrzyżowanie z ulicą lokalną (15.2 KDL, 16.3 KDL oraz poza granicami planu - ul. Akacjowa w gminie Żukowo).

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

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

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

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) chodniki: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 14;

2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;

3) zieleń: dopuszcza się;

4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się;

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

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

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

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO **10.2 KDD** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **KOKOSZKI PRZEMYSŁOWE REJON ULICY NOWATORÓW I PORTU LOTNICZEGO II W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **2514**

1. Numery terenów: 10.2.

2. Powierzchnie terenów: 0,5 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDD teren drogi dojazdowej.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 16,5 m do 21,0 m jak na rysunku planu;

2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: chodnik.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Słowackiego (11.3 KDD).

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

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

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

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) chodniki: jednostronny o szerokości minimalnej 2,0 m;

2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;

3) zieleń: dopuszcza się;

4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

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

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

§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO **11.3 KDD** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **KOKOSZKI PRZEMYSŁOWE REJON ULICY NOWATORÓW I PORTU LOTNICZEGO II W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **2514**

1. Numery terenów: 11.3.

2. Powierzchnie terenów: 0,73 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDD teren drogi dojazdowej - odcinek ulicy Słowackiego.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 13,0 m do 72,0 m jak na rysunku planu;

2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: chodnik, plac do zawracania.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą 17.4 KDL.

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

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

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

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) chodniki: jednostronny o szerokości minimalnej 2,0 m;

2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;

3) zieleń: dopuszcza się;

4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: istniejący gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO **12.4 KDD** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **KOKOSZKI PRZEMYSŁOWE REJON ULICY NOWATORÓW I PORTU LOTNICZEGO II W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **2514**

1. Numery terenów: 12.4.

2. Powierzchnie terenów: 1,57 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDD teren drogi dojazdowej - odcinek ulicy Przyrodników.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10,0 m do 22,0 jak na rysunku planu;

2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: chodnik.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z drogą lokalną 14.1 KDL, poprzez skrzyżowanie z ulicą Nowatorów (18.1 KDZ).

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

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: drzewa do zachowania, jak na rysunku planu - wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej, długotrwałej wegetacji w warunkach miejskich.

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

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) chodniki: jednostronny, zlokalizowany po południowej stronie ulicy, o szerokości minimalnej 2,0 m;

2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;

3) zieleń: dopuszcza się;

4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się;

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się;

6) usytuowanie miejsc do parkowania samochodów: wyklucza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

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

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

§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO **13.5 KDD** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **KOKOSZKI PRZEMYSŁOWE REJON ULICY NOWATORÓW I PORTU LOTNICZEGO II W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **2514**

1. Numery terenów: 13.5.

2. Powierzchnie terenów: 0,24 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDD teren drogi dojazdowej - odcinek ulicy Przyrodników.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 4,5 m do 15,0 m jak na rysunku planu;

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

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: nie ustala się.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Słoneczną (poza granicami planu w gminie Żukowo), poprzez skrzyżowanie z ulicą Przyrodników (12.4 KDD).

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

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: drzewa do zachowania, jak na rysunku planu - wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej, długotrwałej wegetacji w warunkach miejskich.

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

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) chodniki: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 14;

2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;

3) zieleń: dopuszcza się;

4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się;

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

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

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

§ 17. KARTA TERENU OZNACZONEGO **14.1 KDL** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **KOKOSZKI PRZEMYSŁOWE REJON ULICY NOWATORÓW I PORTU LOTNICZEGO II W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **2514**

1. Numery terenów: 14.1.

2. Powierzchnie terenów: 0,08 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDL teren drogi lokalnej - fragment ulicy lokalnej.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 3,0 m do 24,5 m jak na rysunku planu;

2) przekrój: zgodnie z ust. 14;

3) dostępność do terenów przyległych: zgodnie z ust. 14;

4) wyposażenie minimalne: zgodnie z ust. 14.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: zgodnie z ust. 14.

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

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

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

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) chodniki: zgodnie z ust. 14;

2) infrastruktura rowerowa: zgodnie z ust. 14;

3) zieleń: dopuszcza się;

4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się;

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: teren stanowi integralną część pasa drogowego ulicy lokalnej (poza granicami planu) o przekroju jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikiem. Dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń. Infrastruktura rowerowa - po jezdni na zasadach ogólnych. Powiązanie z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Nowatorów (18.1 KDZ), poprzez skrzyżowanie z ulicą Przyrodników (12.4 KDD).

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

§ 18. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH **15.2 KDL** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **KOKOSZKI PRZEMYSŁOWE REJON ULICY NOWATORÓW I PORTU LOTNICZEGO II W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **2514**

1. Numery terenów: 15.2.

2. Powierzchnie terenów: 0,01 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDL teren drogi lokalnej - fragment ulicy lokalnej.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 0 m do 8,5 m jak na rysunku planu;

2) przekrój: zgodnie z ust. 14;

3) dostępność do terenów przyległych: zgodnie z ust. 14;

4) wyposażenie minimalne: zgodnie z ust. 14.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: zgodnie z ust. 14.

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

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

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

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) chodniki: zgodnie z ust. 14;

2) infrastruktura rowerowa: zgodnie z ust. 14;

3) zieleń: dopuszcza się;

4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się;

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: teren stanowi integralną część pasa drogowego ulicy lokalnej (poza granicami planu - ul. Akacjowa w gminie Żukowo) o przekroju jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikiem. Dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń. Infrastruktura rowerowa - po jezdni na zasadach ogólnych. Powiązanie z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ul. Nowatorów (18.1 KDZ).

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

§ 19. KARTA TERENU OZNACZONEGO **16.3 KDL** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **KOKOSZKI PRZEMYSŁOWE REJON ULICY NOWATORÓW I PORTU LOTNICZEGO II W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **2514**

1. Numery terenów: 16.3.

2. Powierzchnie terenów: 0,01 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDL teren drogi lokalnej - fragment ulicy lokalnej.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 0 m do 4,5 m jak na rysunku planu;

2) przekrój: zgodnie z ust. 14;

3) dostępność do terenów przyległych: zgodnie z ust. 14;

4) wyposażenie minimalne: zgodnie z ust. 14.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: zgodnie z ust. 14.

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

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

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

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) chodniki: zgodnie z ust. 14;

2) infrastruktura rowerowa: zgodnie z ust. 14;

3) zieleń: dopuszcza się;

4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się;

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: teren stanowi integralną część pasa drogowego ulicy lokalnej (poza granicami planu - ul. Akacjowa w gminie Żukowo) o przekroju jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikiem. Dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń. Infrastruktura rowerowa - po jezdni na zasadach ogólnych. Powiązanie z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ul. Nowatorów (18.1 KDZ).

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

§ 20. KARTA TERENU OZNACZONEGO **17.4 KDL** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **KOKOSZKI PRZEMYSŁOWE REJON ULICY NOWATORÓW I PORTU LOTNICZEGO II W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **2514**

1. Numery terenów: 17.4.

2. Powierzchnie terenów: 0,4 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDL teren drogi lokalnej.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 17,0 m do 32,0 m jak na rysunku planu;

2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: chodnik.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Słowackiego (11.3 KDD), poprzez skrzyżowanie z ulicą Nowatorów (18.1 KDZ).

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

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

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

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) chodnik: jednostronny o szerokości minimalnej: 2,0 m;

2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;

3) zieleń: dopuszcza się;

4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

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

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

§ 21. KARTA TERENU OZNACZONEGO **18.1 KDZ** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **KOKOSZKI PRZEMYSŁOWE REJON ULICY NOWATORÓW I PORTU LOTNICZEGO II W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **2514**

1. Numery terenów: 18.1.

2. Powierzchnie terenów: 3,39 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDZ teren drogi zbiorczej - ulica Nowatorów.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 14,0 m do 34,5 m jak na rysunku planu;

2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;

4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Budowlanych (poza granicami planu).

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

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: drzewa do zachowania, jak na rysunku planu - wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej, długotrwałej wegetacji w warunkach miejskich.

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

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) chodniki: obustronny o szerokości minimalnej 2,0 m;

2) infrastruktura rowerowa: trasa rowerowa w formie wydzielonej drogi rowerowej po południowej stronie jezdni;

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

4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: istniejący gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 22. KARTA TERENU OZNACZONEGO **19.1 I-W-Z** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **KOKOSZKI PRZEMYSŁOWE REJON ULICY NOWATORÓW I PORTU LOTNICZEGO II W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **2514**

1. Numer terenu: 19.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,26 ha.

3. Przeznaczenie terenu: I-W-Z teren infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni - układ odwadniający:

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

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

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

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

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

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Nowatorów (18.1 KDZ), od ulicy lokalnej 14.1 KDL;

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

3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;

4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wszystkie powierzchnie poza niezbędnymi dla eksploatacji rowu przeznaczyć pod zieleń.

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

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

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

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

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

1) część graficzna - rysunek planu Kokoszki Przemysłowe rejon ulicy Nowatorów i Portu Lotniczego II w mieście Gdańsku w skali 1:1000 (załącznik nr 1);

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

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

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

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

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kokoszki Przemysłowe w rejonie zachodniego fragmentu ulicy Nowatorów w mieście Gdańsku, uchwała Nr LI/1752/06 z 25.05.2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 107 z dn. 23.10.2006 r., poz. 2199);

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lotniska - części północnej w Klukowie-Rębiechowie w mieście Gdańsku, uchwała Nr XVII/517/2003 z 11.12.2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 161 z dn. 15.12.2003 r., poz.3319).

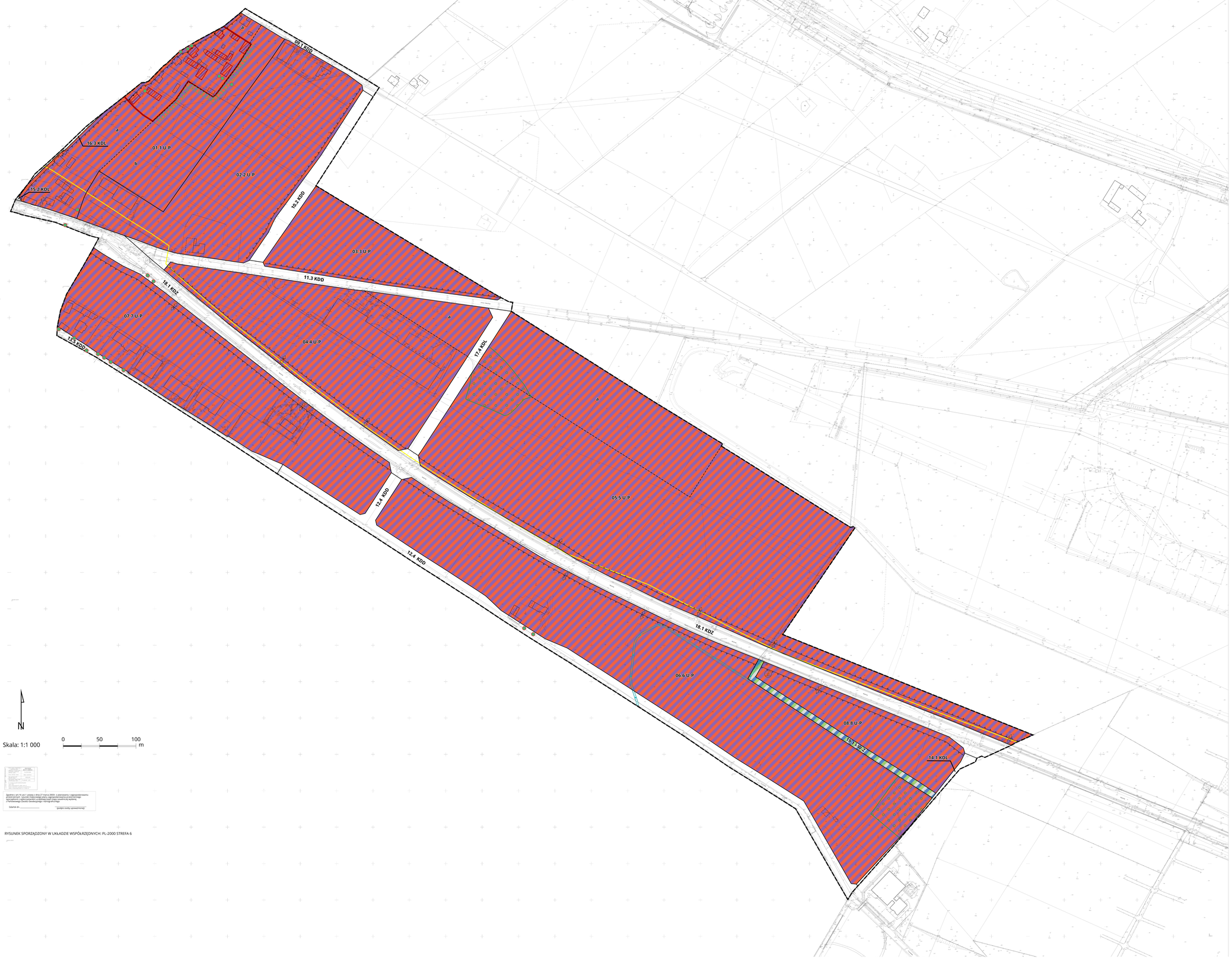
§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta Gdańska

Agnieszka Owczarczak

Załącznik nr 1 do uchwały nr .....
Rady Miasta Gdańska
z dnia ..... 2026 r.

2514 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO KOKOSZKI PRZEMYSŁOWE REJON ULICY NOWATORÓW I PORTU LOTNICZEGO II W MIEŚCIE GDAŃSKU



N

Skala: 1:1 000

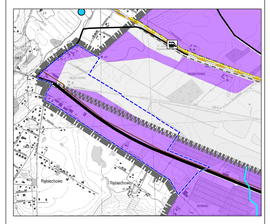
0 50 100 m

Zgodnie z art.15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024 poz.1130 ze zmianami) oraz uchwałą Rady Miasta Gdańska w sprawie przyjęcia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego:

Gdańsk dn. ..... (pieczęć osoby uprawnionej)

RYSUNEK SPORZĄDZONY W UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 STREFA 6

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



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

WYPIS Z LEGENDY STUDIUM

GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE

- GRANICA MIASTA GDAŃSKA - GRANICA STUDIUM
- GRANICA GMINY SĄSIEDNIEJ
- GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO
- GRANICA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ

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

- TEREN PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWO-SKŁADOWY, TEREN PORTOWY
- TEREN TRANSPORTU

TRANSPORT ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY

- PRZYSTANEK KOLEJOWY
- DROGA ZBIORCZA Z
- LINIA SKM, LINIA PKM
- WYBRANA DROGA LOKALNA L

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

- CIĄG WIDOKOWY

INŻYNIERIA ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA

- WIELOŚCIEŻKOWY PRZEWÓD : WODOCIĄGOWY, KANALIZACYJNY, GAZOWY, CIEPLOWNICZY, NAFTOWY ORAZ LINIA KABLOWA WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- ZBIORNIK RETENCYJNY
- KORYTO WÓD PŁYNNYCH (OTWARTE LUB ZAMKNIĘTE)

LEGENDA

USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 01.1 MN-U — OZNACZENIA TERENÓW WYODZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:
  - CIFRE RZYMSKIE CYFRY TO NUMER W RAMACH PLANU MIEJSCOWEGO,
  - KOLEJNE CYFRY (PO KROPCE) TO CIĄGŁA NUMERACJA W RAMACH DANEGO PRZEZNACZENIA,
  - SYMBOL LITEROWY OKREŚLA PRZEZNACZENIE TERENU
- U/P — TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
- I-W/Z — TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ LUB WÓD LUB ZIELENI
- KDZ — TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDL — TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD — TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- PUNKT ZMIANY TYPU LINII ZABUDOWY
- LINIA PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- a — LITERA IDENTYFIKUJĄCA OBSZAR WYZNACZONY LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- OBIEKT O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH
- DRZEWO DO ZACHOWANIA
- SZPALER DRZEW
- ZIELEŃ DO UTRZYMANIA LUB WPROWADZENIA
- ZJAZD W ZALECANEJ LOKALIZACJI
- PLANOWANA PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW W ZALECANEJ LOKALIZACJI

ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, INFORMACJE, ZALECENIA

- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG
- ISTNIEJĄCY RÓW, KANAŁ ODWADNIAJĄCY LUB CIEK ODKRYTY

Projekt planu był wyłożony
do publicznego wglądu
wraz z prognozą oddziaływania na środowisko
w dniach od 1.12.2025 r. do 2.01.2026 r.

AWA Biuro Planowania Przestrzennego Sp. z o.o.
ul. Kazy Platerówny 2/3
80-803 Gdańsk
tel. 58 320 94 94
biuro@awa.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO KOKOSZKI PRZEMYSŁOWE REJON ULICY NOWATORÓW I PORTU LOTNICZEGO II W MIEŚCIE GDAŃSKU — 2514

RYSUNEK PLANU — SKALA 1:1000

FUNKCJA	ZESPÓŁ AUTORSKI	PODPIS
KIEROWNIK ZESPOŁU PROJEKTOWEGO	mgr inż.arch. Olga Glowacz-Tuchy	
SANITARIA-INSTALACJA WODNA	mgr inż.arch. Mirosława Sanecka	
PROJEKTANT OPRAWOMOCNY	mgr inż.arch. Alicja Dąbrowska	
KANALIZACJA DESZCZOWA	mgr inż.arch. Małgorzata Wolnicki	
PROJEKTANT PRZYRODNICZY	mgr inż.arch. Ewa Lorenz	
ZIELEŃ PROJECTOWA	mgr inż. Krzysztof Marcun	
	mgr Maria Podejko-Chrzekot	
	mgr inż.arch. Joanna Bobel	
	mgr inż. Kinga Kopańska	
	mgr inż. Michał Kowalski	
	mgr Jolanta Prokopiów	
	mgr Joanna Porczyk	

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrywania uwag do projektu planu.
Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu po raz pierwszy w dniach od 13.01.2025 r. do 10.02.2025 r. W ustawowym terminie, tj. do 24.02.2025 r. wniesiono w 7 pismach 16 uwag:

1. Osoba fizyczna, e-mail z dnia 22.01.2025 r. (Lp.209/012025)

Wniosek o ustalenie w projekcie łącznika drogi rowerowej między skrzyżowaniem ul. Nowatorów i ul. Słowackiego, a terenem lotniska i dalej do infrastruktury rowerowej przy skrzyżowaniu ul. Spadochroniarzy i ul. Słowackiego.

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

Uzasadnienie:
Przebieg sieci dróg rowerowych w Gdańsku określony został w dokumencie STeR 2.0 przyjętym uchwałą Nr LXVI/1719/23 Rady Miasta Gdańska z dnia 31 sierpnia 2023 r. Zgodnie z przyjętą w nim zasadą hierarchizacji sieci, ruch rowerowy po ulicach lokalnych i dojazdowych powinien odbywać się po jezdni na zasadach ogólnych. Plany rozwojowe Portu Lotniczego im. Lecha Wałęsy nie przewidują dostępu pieszego do infrastruktury lotniskowej od strony ulicy Nowatorów. Projektowana ulica nie stanowi elementu ponadlokalnego w układzie dróg rowerowych. W związku z powyższym nie przewiduje się prowadzenia w tym miejscu ruchu rowerowego w sposób wydzielony od jezdni.

2. Osoby fizyczne, pismo z dnia 10.02.2025 r. (Lp. 380/022025)

Wniosek o dokonanie korekty w projekcie planu w zakresie ochrony obiektu o wartościach kulturowych dla adresu Słowackiego 263, na działce nr 49, obręb 003, ze względu na rozbiórkę budynków na ww. działce.

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

Uzasadnienie:
W związku z dokonaną rozbiórką budynku zasadne jest uwzględnienie uwagi. W projekcie uchwały oraz na rysunku zostanie wprowadzona korekta. Zmiana ta wymaga uzyskania ponownego uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3. ATP Tomasz Płocke, pismo z dnia 12.02.2025 r. (Lp. 426/022025)

3.1 wniosek o ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 10% dla terenów 04.4 U-P oraz 05.5 U-P.

Składający uwagę argumentuje:

Plany w sąsiedztwie ustalają powierzchnie biologicznie czynną na poziomie 10-20%. Jako przykłady podano mpzp Kokoszki Przemysłowe – rejon ulicy Budowlanych i ulicy Banińskiej w mieście Gdańsku (10%) oraz obowiązujący na obszarze objętym projektem planu, mpzp Kokoszki Przemysłowe w rejonie zachodniego fragmentu ulicy Nowatorów (20%).

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:
Zmiany klimatu skutkujące niekorzystnymi zmianami wpływającymi na charakter opadów, spowodowały konieczność weryfikacji podejścia do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych. Szczegółowe analizy działań adaptacyjnych zostały dokonane przez podmioty zewnętrzne podczas tworzenia Miejskiego Planu Adaptacji do zmian klimatu dla miasta Gdańska. Działania adaptacyjne powinny być prowadzone między innymi poprzez zwiększanie możliwości zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych w miejscu wystąpienia opadu oraz zwiększanie bioróżnorodności. Do działań podstawowych zaliczono rozwój tzw. Zielonej Infrastruktury zatrzymującej wody opadowe w miejscu wystąpienia opadu.

Takie podejście od lat jest wdrażane w mieście, między innymi przez Gdańskie Wody Sp. z o. o., która we wniosku do planu postulowała o wprowadzenie zapisów, mających na celu m.in. zredukowanie niedoborów retencyjnych, które występują na całym obszarze planu. Poprawa retencji na obszarze planu powinna nastąpić poprzez dążenie do maksymalnej redukcji spływów wód z terenów przeznaczonych pod zabudowę, m.in. przez ustalenie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 30%. Wniosek został uwzględniony i dla nowych terenów inwestycyjnych (usług lub produkcji) ustalonych w projekcie planu wprowadzono wymóg minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%.

Obszar objęty planem charakteryzuje się dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej w stanie istniejącym - uprawy rolne, zbiorowiska roślinności segetalnej. W związku z powyższym, w projekcie planu, dla zachowania wartości przyrodniczej oraz w celu ograniczenia wpływu realizacji nowego zagospodarowania na gospodarkę wodami opadowymi i roztopowymi w zapisach projektu planu określono udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zabudowy produkcyjnej lub usługowej od 30% do 40%. Do ustalenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, oprócz rodzaju funkcji terenu i standardów, jakie się stosuje dla tej funkcji, bierze się pod uwagę również inne uwarunkowania: stan środowiskowa, zaopatrzenie w infrastrukturę, sąsiedztwo, dostęp do terenów zieleni, inne parametry urbanistyczne.

Plany, na które powołał się składający uwagę, są planami uchwalonymi w 2006 r. oraz w 2017 r. Powyższa zmiana polityki miasta w zakresie retencjonowania wód opadowych determinuje zapisy w nowych planach miejscowych. W związku z powyższym zapisy i regulacje zawarte w obowiązujących planach mogą się różnić od zapisów wprowadzonych do nowych planów.

3.2 Wniosek o ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy 1,8 oraz dla kondygnacji nadziemnych 1,8 dla terenów 04.4 U-P oraz 05.5 U-P.

Składający uwagę argumentuje:

W obowiązujący mpzp Kokoszki Przemysłowe w rejonie zachodniego fragmentu ulicy Nowatorów w mieście Gdańsku ustalono maksymalną intensywność zabudowy dla terenów P/U41 na poziomie 1,8.

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

Uzasadnienie:

Wartość intensywności zabudowy wynika z analizy rozwoju tego terenu na przestrzeni lat. Do analiz poza stanem istniejącym wzięto obowiązujące i procedowane plany miejscowe oraz bezpośrednie sąsiedztwo lotniska. Biorąc pod uwagę również sąsiedztwo istniejącej zabudowy mieszkaniowej w Żukowie oraz analizę terenów produkcyjno-usługowo-magazynowych w dzielnicy oraz w innych rejonach Gdańska ustalono intensywność nadziemną na poziomie 1,2. W przypadku realizacji zabudowy o funkcji magazynowej, składowej lub logistycznej rzeczywista intensywność zabudowy istniejącej w Kokoszkach Przemysłowych kształtuje się na poziomie 0,8-0,9, natomiast przy realizacji funkcji biurowej wskaźnik 1,2 pozwala na wprowadzenie zabudowy o średniej intensywności, a wskaźnik 1,8 (ustalona intensywność maksymalna) uwzględnia możliwość realizacji odpowiedniej ilości miejsc parkingowych (podziemnych). Część obszaru zawartego w projekcie planu w terenach 04.4 U-P oraz 05.5 U-P w obowiązującym planie jest terenem przeznaczonym tylko i wyłącznie na cele związane z rozbudową lotniska, zatem zmiana na funkcję produkcji lub usług umożliwia wprowadzenie nowej zabudowy, a obszar z obowiązującego planu (produkcyjno-usługowy) ulegnie rozszerzeniu. Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na względzie, że układ komunikacyjny w tej części dzielnicy może być w przyszłości znacznie bardziej obciążony uznano, że zaproponowane przez składającego uwagę parametry zabudowy są sprzeczne z kierunkami rozwoju tej części miasta. Natomiast ponownie przeanalizowano wskaźniki intensywności nadziemnej i uznano, że można uwagę uwzględnić w części, tj. maksymalna intensywność nadziemna zostanie podwyższona do 1,4, aby rozszerzyć możliwości inwestycyjne w przypadku realizacji zabudowy usługowej (zabudowa produkcyjna wg analiz przytoczonych powyżej nie osiąga zazwyczaj intensywności większej niż 1,0). Intensywność nadziemna na poziomie 1,4 dla funkcji usług lub produkcji jest zgodna z ustaleniami przyjętymi w innych obecnie procedowanych planach w tym rejonie.

W projekcie planu dla wszystkich terenów produkcji lub usług ustalono tożsame parametry (wyjątek stanowi teren 01.1 U-P obszar „a” z istniejącą zabudową mieszkaniową – gdzie ograniczono parametry), dlatego korekta dotycząca maksymalnej intensywności nadziemnej zostanie dokonana we wszystkich terenach usług lub produkcji (poza terenem 01.1 U-P, obszar „a”).

3.3 Wniosek o wprowadzenie zapisów umożliwiających realizację inwestycji na obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a" w terenie 05.5 U-P (łącznie lub niezależnie od zagospodarowania części działek 111 i 113 w terenie 04.4 U-P) z dojazdem od ul. Słowackiego (11.3 KDD) – np. poprzez dopuszczenie tymczasowego zjazdu z ul. Słowackiego lub dopuszczenie połączenia tymczasową drogą wewnętrzną obu obszarów „a" w terenach 04.4 U-P i 05.5 U-P przebiegającą przez teren 17.4 KDL, w przypadku nie zrealizowania tej drogi do czasu przystąpienia do inwestycji na działkach nr 111 i 113.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Tereny położone pomiędzy ul. Nowatorów, a linią kolejową 248 i zachodnią granicą Portu Lotniczego podlegają przekształceniom i intensyfikacji. Nowo wprowadzane zagospodarowanie przekłada się bezpośrednio na wzrost natężenia ruchu drogowego, w tym na większy udział pojazdów ciężarowych w strukturze rodzajowej ruchu. Obecnie funkcjonujące skrzyżowanie ul. Nowatorów z ul. Słowackiego ma niekorzystne parametry techniczne (kąt ostry pomiędzy dwoma wlotami) utrudniające ruch pojazdów ciężkich. Pojazdy chcące skręcić w prawo z ul. Nowatorów w ul. Słowackiego zmuszone są do wjechania na przeciwległy pasy ruchu, powodując tym samym sytuację zagrażającą bezpieczeństwu ruchu drogowego. W związku z powyższym w projekcie planu założono zamknięcie skrzyżowania ul. Nowatorów z ul. Słowackiego i wprowadzenie obsługi terenów inwestycyjnych poprzez nowe skrzyżowanie i nową ulicę 17.4 KDL spełniające wszystkie wymagane prawem parametry techniczne. Dlatego ustalono, że nowe inwestycje powstające na skutek uchwalenia procedowanego planu obsługiwane będą z nowoprojektowanej ulicy 17.4 KDL.

3.4 Wniosek o dopuszczenie w planie możliwości realizacji studni do celów przeciwpożarowych (na wypadek, gdyby sieć wodociągowa nie zapewniała wody do celów przeciwpożarowych w wymaganej ilości - § 10 ust. 9 pkt 3 projektu uchwały.

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

Uzasadnienie:

W projekcie planu dla wszystkich terenów usług lub produkcji w ust. 9 pkt 3 zostanie wprowadzony zapis „zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej lub własnego ujęcia". Dopuszczenie to pozwoli na lokalizację zakładów przemysłowych o zwiększonym zaopatrzeniu w wodę ze względu na technologię produkcji.

3.5 Wniosek o dopuszczenie w planie możliwości zaopatrzenia w energię elektryczną ze źródeł odnawialnych lokalizowanych na terenie inwestycji (np. fotowoltaika) - § 10 ust. 9 pkt 6 projektu uchwały oraz o dopuszczenie w planie możliwości zaopatrzenia w ciepło ze źródeł odnawialnych (pompy ciepła) - § 10 ust. 9 pkt 8 projektu uchwały.

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

Uzasadnienie:

Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17.12.2021 r. klasa przeznaczenia terenu produkcji P zawiera w sobie przeznaczenia uszczegółowione w klasach niższych, m.in. produkcję energii. Wykorzystanie źródeł odnawialnych do wytwarzania energii na potrzeby własne, jako prosument, regulują przepisy odrębne, natomiast zapis w ust. 9 pkt 8 umożliwia zastosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła. Zatem zapisy planu nie ograniczają zastosowania wymienionych w uwadze rozwiązań do wytwarzania energii (fotowoltaika, pompa ciepła).

3.6 Wniosek o wyłączenie z ograniczeń ustalonych w § 10 ust. 11 pkt 2 projektu uchwały dróg pożarowych realizowanych na terenach biologicznie czynnych (przy zastosowaniu rozwiązań zapewniających wymaganą nośność – np. geokrata).

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Zapis dotyczący rozliczania powierzchni biologicznie czynnej, w brzmieniu: „do ustalone w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych), ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni" jest standardowym zapisem stosowanym w planach i wynika on z przyjętej przez miasto polityki dotyczącej m.in. racjonalnego gospodarowania wodami opadowymi. Dlatego wymaga się również, aby część powierzchni biologicznie czynnej realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu. Dotychczasowe praktyki pokazują, brak ww. zapisu powodował, np. stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych, które wyczerpywały ustalony wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, co skutkowało znacznym ograniczeniem terenów zieleni na terenie inwestycji. Ponadto stosowanie rozwiązań typu geokrata jest niewskazane przy zaproponowanej funkcji (produkcji) ze względu na nietrwałość takiej nawierzchni w ruchu samochodów ciężarowych.

3.7 Wniosek o usunięcie z ustaleń zawartych w § 10 ust. 11 pkt 3 w tym § 10 ust. 11 pkt 3 lit. b projektu uchwały zapisów dotyczących wprowadzenia drzew na parkingach.

Składający uwagę argumentuje:

Sadzenie drzew, będących miejscem gniazdowania ptaków w otoczeniu lotniska jest niebezpieczne i nieuzasadnione.

Odnośnie pkt 3 litery b: zapis jest nieprecyzyjny i niezrozumiały (nie zostało zdefiniowane pojęcie „obrzeża parkingu"; przy wymaganym parkingu na 5 samochodów 100% wymaganych drzew musiałoby być na obrzeżach).

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Zapis dotyczący realizowania drzew na parkingach: *„na parkingach pomiędzy miejscami do parkowania samochodów osobowych, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną wegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m2 każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym*:

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

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

jest standardowym zapisem stosowanym w planach i wynika on z przyjętej przez miasto polityki dotyczącej kształtowania zieleni i ochrony istniejących drzew i zadrzewień, jak również zwiększania ilości nowych nasadzeń. Zastosowany w projekcie planu zapis ma na celu zwiększanie zadrzewienia terenu oraz zapewnienie odpowiednich warunków ich wegetacji, szczególnie w przypadku realizacji parkingów przy zabudowie usługowej, czyli w przypadku parkingów o większej powierzchni.

Analizując wprowadzenie drzew na terenach parkingów należy brać pod uwagę ich liczne usługi ekosystemowe, które pełnią - w tym między innymi: regulację jakości powietrza, pozytywną rolę w obiegu wody, ograniczanie hałasu. Tak więc wprowadzane drzewa nie pełnią wyłącznie funkcji siedliskowej dla ptaków. Mając na uwadze powyższe, rezygnacja z ustalenia wprowadzenia nowych drzew na terenie parkingów będzie miała negatywne skutki dla użytkowników terenów 04.4 U-P, 05.5 U-P jak również dla terenów z nimi sąsiadujących. W sąsiedztwie obszaru objętego projektem planu występują różnorodne siedliska roślinne, tj.: dolina rzeki Strzelenki, pola uprawne, pastwiska, miedze, zbiorniki retencyjne, tereny zieleni ogrodów działkowych oraz przydomowej zieleni urządzonej. Ww. tereny są już teraz miejscami bogatymi w pokarm oraz potencjalne miejsca lęgowe – stąd też obecność ptaków w obszarze objętym granicami planu oraz obszarach sąsiednich. Rezygnacja z ustalenia wprowadzenia nowych drzew na parkingach nie powinna mieć istotnego wpływu na dostępność miejsc gniazdowania w otoczeniu lotniska.

Zapis dotyczący lokalizacji drzew w obrzeżach (§ 10 ust. 11 pkt 3 lit. b) ma na celu zapobieżenie sytuacji lokalizacji wszystkich drzew wokół parkingu (na jego obrzeżu) pozostawiając znaczny obszar parkingu bez drzew (między miejscami do parkowania).

Wg słownika języka polskiego obrzeże to wąski pas ciągnący się wzdłuż linii ograniczającej pewną przestrzeń – pojęcie to nie powinno stanowić problemu interpretacyjnego dla organu wydającego pozwolenie na budowę.

Odnosząc się do argumentacji zawartej w uwadze - definicja określa maksymalny procent drzew zlokalizowanych na obrzeżach, a więc można je w pełni zrealizować pomiędzy miejscami do parkowania. W przypadku gdy konieczne będzie zaprojektowanie lokalizacji jednego drzewa (5 miejsc postojowych), żeby spełnić zapis musi być ono zlokalizowane *„pomiędzy miejscami do parkowania”*. Projekt planu został uzgodniony z Urzędem Lotnictwa Cywilnego (postanowieniem o sygn. LOŻ-2.64.1175.2024.ULC.2 z dnia 2.12.2024 r.).

3.8 Wniosek o usunięcie ustaleń w § 10 ust. 11 pkt 4

Składający uwagę argumentuje:

Ustalenie jest nieprecyzyjne i nieuzasadnione. W celu ochrony przed hałasem (jeśli wystąpi przekroczenie norm) w terenach usług lub produkcji stosuje się indywidualne ochronniki słuchu.

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

Uzasadnienie:

Zapis w *„pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm”*; został wprowadzony ze względu na to, że obszar planu jest w całości narażony na hałas od Portu Lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku i oznacza, że należy zastosować środki ochrony przed hałasem, które odpowiadać będą normom określającym dopuszczalny poziom hałasu dla danej funkcji. Budynki powinny być zaprojektowane i zrealizowane, w taki sposób aby zapewnić odpowiedni „klimat akustyczny” – czyli warunki akustyczne, które zaspokajają potrzeby człowieka, zróżnicowane ze względu na sposób użytkowania pomieszczeń. Ponadto należy zapewnić odpowiednie właściwości akustyczne materiałów budowlanych, umożliwiających zaprojektowanie i wykonanie budynku o założonych (wymaganych) parametrach akustycznych. Te i inne obowiązki ochrony przed hałasem uregulowane są w przepisach odrębnych, m.in. w: Prawie budowlanym, Prawie ochrony środowiska, oraz m.in. w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nie ma odniesienia do indywidualnej ochrony pracownika narażonego na hałas wynikający z technologii produkcji (w argumentacji do uwagi powołano się na rozwiązanie odnoszące się do jednostki), ale hałas w środowisku i działający na budynek (pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi). Żeby spełnić ten wymóg rozwiązaniem wystarczającym jest zazwyczaj zastosowanie przegród (okien) o zwiększonej izolacyjności akustycznej. Projekt planu został uzgodniony z Urzędem Lotnictwa Cywilnego (postanowieniem o sygn. LOŻ-2.64.1175.2024.ULC.2 z dnia 2.12.2024 r.)

3.9 Wniosek o wprowadzenie ustaleń umożliwiających łączne bilansowanie (zamiennie lub łącznie) parametrów dotyczących powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i intensywności zabudowy w przypadku wspólnego zagospodarowania obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literą „a” w terenach 04.4 U-P i 05.5 U-P – analogicznie jak to zostało ustalone dla wymagań parkingowych (§ 10 pkt 18 projektu uchwały).

Składający uwagę argumentuje:

Oba obszary stanowią obecnie jedną działkę budowlaną (działki ewidencyjne 111 i 113) i planowane są jako teren jednej inwestycji, ustalenie jest uzasadnione z uwagi na położenie tego terenu w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska i możliwymi ograniczeniami w zabudowie w związku z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Parametry urbanistyczne takie jak: intensywność zabudowy, powierzchnia zabudowy oraz powierzchnia biologicznie czynna oblicza się dla terenu inwestycji w ramach odpowiedniej karty terenu. Wyjątek mogą

stanowić miejsca szczególne, np. w historycznej części miasta, w przypadku realizowania celu publicznego lub nietypowego podziału ewidencyjnego. W terenach 04.4 U-P oraz 05.5 U-P wprowadzono zapis „w przypadku wspólnego zagospodarowania obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literą "a" w terenach 04.4 U-P i 05.5 U-P dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych i rowerów na obu tych obszarach zamiennie lub łącznie" ze względu na fakt, że działka nr 113 obr. 023 została przedzielona nowoprojektowaną droga lokalną 17.KDL.

4. Osoby fizyczne, pisma jednakowej treści: pismo z dnia 24.02.2025 r. (Lp. 482/022025), pismo z dnia 24.02.2025 r. (Lp. 487/022025), pismo z dnia 24.02.2025 r. (Lp. 485/022025), pismo z dnia 24.02.2025 r. (Lp. 486/022025);

4.1*Wniosek o ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 01.1 U-P dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a" na poziomie 30% (w projekcie planu zaproponowano 40%).*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a" ustalono w projekcie planu minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 40% (wskaźnik o 10% większy niż na pozostałych terenach produkcji lub usług), ze względu na to, że teren ten graniczy z obszarem cennym przyrodniczo (gmina Żukowo, na zachód od ulicy Akacjowej). Ponadto część obszaru znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zachowanych reliktów układu ruralistycznego dawnej wsi Rębiechowo. Wskaźnik ten ustalono również, ze względu na istniejącą zabudowę mieszkaniową – pozostałe parametry, takie jak: maksymalna powierzchnia zabudowy, maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna wysokość zabudowy również zostały ograniczone w stosunku do pozostałych terenów produkcji lub usług w projekcie planu). Obszar „a" stanowi obszar buforowy pomiędzy terenami zieleni przy ul. Akacjowej, a terenem produkcyjno-usługowym, w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska. Jednym z warunków uzgodnienia projektu planu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków było wprowadzenie zieleni w postaci szpaleru drzew wzdłuż granicy strefy ochrony konserwatorskiej. Projekt został uzgodniony przez PWKZ postanowieniem ZN.5150.171.2.2024.MM z dnia 10.12.2024 r.

4.2*Wniosek o usunięcie zapisu dotyczącego ograniczenia wielkości powierzchni rzutu nadziemnej części budynku, dla terenu 01.1 U-P (§ 8 ust. 7 pkt 6).*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Teren 01.1 U-P jest terenem stanowiącym bufor pomiędzy terenem cennym przyrodniczo po zachodniej stronie ul. Akacjowej (znajdującej się w gminie Żukowo), a terenem produkcji i usług znajdującym się w bezpośrednim sąsiedztwie Portu Lotniczego Gdańsk. Ww. obszar przyrodniczy został wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żukowo jako korytarz ekologiczny Doliny Rzeki Strzelenki. Dodatkowo w terenie 01.1 U-P znajduje się istniejąca zabudowa mieszkaniowa dawnej wsi Rębiechowo. Z tego względu teren 01.1 U-P podzielono na dwa obszary wyznaczone liniami podziału wewnętrznego i oznaczone literami „a" i „b" i ustalono ograniczenie powierzchni rzutu nadziemnej części budynku W obszarze „a" na 200 m2 w odniesieniu do istniejącej już zabudowy. Obszar „b" znajduje się za linią zabudowy budynków mieszkalnych i gospodarczych – stąd ograniczenie wielkości rzutu ustalono na 700 m2. Wielkość zabudowy określono w oparciu o analizę obiektów handlowo-produkcyjno-usługowych znajdujących się w sąsiedztwie, np. przy ul. Przyrodników, znajdującej się w obszarze objętym granicami planu oraz o inne obiekty tego typu w pozostałych dzielnicach Gdańska. Biorąc pod uwagę powyższe – uwaga jest niezasadna.

4.3*Wniosek o ustalenie dowolnego kształtu dachu dla terenu 01.1 U-P dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a".*

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

Uzasadnienie:

Dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a" w terenie 01.1 U-P ustalono dach stromy, ze względu na istniejącą zabudowę mieszkaniową oraz ochronę układu ruralistycznego dawnej wsi Rębiechowo objęta strefą ochrony konserwatorskiej. Ustalenie dachu stromego

o cechach, jakie ustalono w uchwale, było warunkiem uzgodnienia projektu planu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (postanowienie nr ZN.5150.171.2.2024.MM z dnia 10.12.2024 r.). Ponadto obszar „a" ma ograniczone również inne parametry zabudowy (wysokość zabudowy, maksymalny procent powierzchni zabudowy oraz maksymalną intensywność zabudowy) ze względu na zachowanie charakteru zabudowy o wartościach kulturowych oraz sąsiedztwo terenu przyrodniczego i charakter ulicy Akacjowej w gminie Żukowo.

4.4*Wniosek o dopuszczenie w § 8 ust. 9 pkt 3 dotyczącym zaopatrzenia w wodę z własnego ujęcia.*

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

Uzasadnienie: Rozpatrzenie jak w pkt 3.4

4.5*Wniosek o usunięcie zapisu „do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych), ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni." (§ 8 ust. 11 pkt. 4)*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:
Zapis dotyczący rozliczania powierzchni biologicznie czynnej,w brzmieniu: *„do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych), ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni"* jest standardowym zapisem stosowanym w planach i wynika on z przyjętej przez miasto polityki dotyczącej m.in. racjonalnego gospodarowania wodami opadowymi. Dlatego wymaga się również, aby część powierzchni biologicznie czynnej realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu. Dotychczasowe praktyki pokazują, brak ww. zapisu powodował, np. stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych, które wyczerpywały ustalony wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, co skutkowało znacznym ograniczeniem terenów zieleni na terenie inwestycji.

4.6*Wniosek o usunięcie zapisu „na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania samochodów osobowych, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną wegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m2 każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:*

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

b) *dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikającej z podanej proporcji;" (§ 8 ust. 11 pkt 5)*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie: Jak w pkt 3.7

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu po raz drugi w dniach od 1.12.2025 r. do 2.01.2026 r. W ustawowym terminie, tj. do 16.01.2026 r. wniesiono w 10 pismach 28 uwag:

1. Sołtys Rębiechowa Grzegorz Cywka oraz 2 osoby fizyczne, 3 pisma tożsamej treści, z dnia 16.01.2026 r. (RPW/118/2026, RPW/117/2026, RPW/115/2026).

1.1 Zakwestionowano potrzebę ustalania rezerwy drogowej w postaci drogi dojazdowej 12.4 KDD łączącej ulicę Nowatorów z ulicą Przyrodników.

Składający uwagę argumentują:

Wprowadzenie drogi 12.4 KDD spowoduje wzmożony ruch samochodów (osobowych, ciężarowych, dostawczych) oraz uciążliwości dla mieszkańców domów przy ul. Przyrodników w postaci drgań, wibracji, hałasu oraz zwiększonej emisji zanieczyszczeń. Wg składającego uwagę projektowane skrzyżowanie ulicy Nowatorów z drogami 12.4 KDD oraz 17.4 KDL doprowadzi do większych korków w stronę Banina. Zarzucono również, że w Prognozie oddziaływania na środowisko zlekceważono skutki wprowadzenia rezerwy drogowej 12.4 KDD, takie jak emisja zanieczyszczeń do powietrza związana z ruchem samochodów w stosunku do działek nr 108, 109, 123, 336/13, 336/14, 336/15, 272, (w bezpośrednim

sąsiedztwie) oraz skupiono się na hałasie generowanym przez Port Lotniczy oraz ruchem na ul. Nowatorów. Wyrażono opinię, że obecny dojazd do zabudowy zlokalizowanej przy ul. Przyrodników jest wystarczający. Dodatkowo wprowadzenie drogi 12.4 KDD nie przyczyni się do poprawy dostępności do działek nr 108, 109 (obręb 0023). Ponadto w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska nie przewiduje drogi łączącej ul. Nowatorów z ul. Przyrodników. Natomiast w Studium Żukowa przewiduje się, że tereny, które sąsiadują z obszarem objętym planem miejscowym są terenami przyrodniczo-krajobrazowymi oraz terenami rozwoju osadniczego.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Ulica Przyrodników znajdująca się na terenie miasta Gdańska stanowi jedyny dojazd do działek na terenie gminy Żukowo znajdujących się po południowej stronie ulicy, obsługuje również nieruchomości po północnej stronie ulicy (w Gdańsku). Na odcinku około 350 m od skrzyżowania z ul. Słoneczną (gmina Żukowo) tereny po obu stronach ulicy są zagospodarowane zabudową produkcyjno–usługową. Ulica Przyrodników na tym odcinku została wydzielona ewidencyjnie, zaś szerokość wydzielenia waha się od 4,5 m do 11,5 m (poszerzenie na skrzyżowaniu z ul. Słoneczną). Taka szerokość pasa drogowego jest nie wystarczająca dla bezpiecznego prowadzenia dwukierunkowego ruchu pojazdów, wraz z uwzględnieniem przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Dalszy odcinek ul. Przyrodników w kierunku wschodnim zabudowany jest wyłącznie po stronie gminy Żukowo (wyjątek stanowi niewielka zabudowa zagrodowa na terenie działki nr 123 obręb 0023 w granicach Gdańska). Na tym odcinku szerokość istniejącego wydzielenia ulicy Przyrodników jest podobna: 5-9 m. Z uwagi na to, że tereny po stronie miasta Gdańska są niezagospodarowane, zdecydowano się na poszerzenie pasa drogowego ul. Przyrodników. Projekt planu ustala rezerwę drogową ul. Przyrodników (12.4 KDD) w szerokościach 10-22 m jak na rysunku planu – o przekroju jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikiem po południowej stronie ulicy o minimalnej szerokości 2 m, w klasie ulicy dojazdowej, czyli najniższej z możliwych klas ulic publicznych, ze względu na lokalny charakter połączenia. Szerokość pasa drogowego ulicy Przyrodników w terenie 12.4 KDD jest niewystarczająca na lokalizację tam obligatoryjnego szpaleru drzew. Po realizacji wszystkich niezbędnych elementów ulicy (jezdnia, chodnik, odwodnienie itp.) nasadzenia zieleni wysokiej mogłyby zostać wprowadzone w niewykorzystanych na infrastrukturę transportową oraz odwodnieniową miejscach. Dodatkowo, wprowadzenie w tym terenie nasadzeń zieleni wysokiej uwarunkowane będzie przepisami odrębnymi, które określą m.in bezpieczeństwo na drodze, widoczność. itp. Na odcinku ulicy Przyrodników, na którym z uwagi na obustronne zagospodarowanie nie jest możliwe poszerzenie pasa drogowego (13.5 KDD) projekt planu zakłada dopuszczenie zastosowania ulicy w formie przestrzeni współdzielonej. W związku z powyższym ruch generowany przez obecne i przyszłe zagospodarowanie, który odbywać się będzie na pozostałym odcinku ul. Przyrodników musi zostać doprowadzony bezpośrednio do ul. Nowatorów z ominięciem zawężonego odcinka ulicy (13.5 KDD). Odcinek ulicy 12.4 KDD, stanowiący połączenie ulicy Przyrodników z ulicą Nowatorów, przyczyni się do poprawy obsługi drogowej również nieruchomości osób składających uwagę, ze względu na dogodny dojazd i dojście piesze do ul. Nowatorów (w tym do przystanków transportu publicznego). W trakcie prac nad projektem planu analizowano różne warianty włączenia ul. Przyrodników do ul. Nowatorów. Zaproponowana lokalizacja jest optymalna i wynika z rozwiązań przyjętych m.in dla terenów po północnej stronie ul. Nowatorów (18.1 KDZ), dla których przewidziano utworzenie nowej rezerwy drogowej (17.4 KDL) stanowiącej łącznik między ul. Słowackiego (11.3 KDD) a ul. Nowatorów (18.1 KDZ). Rozważano m.in. utworzenie skrzyżowania o przesuniętych wlotach, wraz z przesunięciem południowego wlotu (ul. Przyrodników) w stronę zachodnią, jednak z uwagi na istniejącą organizację ruchu na ul. Nowatorów oraz mniejszą sprawność takiego rozwiązania, w tym możliwe utrudnienia w ruchu na ul. Nowatorów, zdecydowano o wprowadzeniu skrzyżowania czterowlotowego zaproponowanego w projekcie planu. Ulica 17.4 KDL ma zastąpić istniejące skrzyżowanie ul. Słowackiego z ul. Nowatorów, które z uwagi na niekorzystne parametry (kąt ostry pomiędzy wlotami) oraz zbyt bliskie położenie w stosunku do skrzyżowania ulicy Słonecznej z ulicą Nowatorów) nie spełnia warunków bezpieczeństwa ruchu dotyczących zarówno pojazdów jak i pieszych. Lokalizacja ulicy 17.4 KDL została uwarunkowana m.in. przez istniejące zagospodarowanie (brak możliwości przesunięcia w kierunku zachodnim z uwagi na istniejącą halę produkcyjną, zaś w kierunku wschodnim ze względu na lokalizację Portu Lotniczego). Ulica 17.4 stanowić będzie podstawę obsługi transportowej terenów położonych pomiędzy portem lotniczym, linią Pomorskiej Kolei Metropolitalnej oraz ulicą Nowatorów. Obie rezerwy drogowe (12.4 KDD i 17.4 KDL) nie zostały odwzorowane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Gdańska z 2018 roku z uwagi na ich lokalny charakter. Ustalenia obowiązującego Studium

koncentrują się na najważniejszych kwestiach, kluczowych dla rozwoju miasta (dotyczy to np. dróg w klasach technicznych od zbiorczej po ekspresową), nie odwzorowując wszystkich powiązań drogowych, zwłaszcza dróg dojazdowych. Układ transportowy odwzorowany w tym dokumencie przedstawia podstawowy szkielet komunikacyjny miasta. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dopiero plan miejscowy wyznacza szczegółowy sposób zagospodarowania terenu, w tym dostęp do dróg publicznych oraz kształt przyjętych rezerw terenowych. Odnosząc się do argumentu, w którym wskazano, że w dokumencie Studium gminy Żukowo tereny przy ulicy Przyrodników są wskazane jako obszar przyrodniczo-krajobrazowy – jest to niezgodne z prawdą, ponieważ obszary te opisano jako obszary dynamicznego rozwoju gospodarczego. Lokalizacja nowego skrzyżowania na ul. Nowatorów (18.1 KDZ) nie będzie wpływać negatywnie na warunki ruchu. Najbliższe skrzyżowania znajdują się w odległości ok. 530 m w kierunku zachodnim (skrzyżowanie z sygnalizacją świetlną z ul. Słoneczną) oraz ok. 850 m w kierunku wschodnim z ulicą 14.1 KDL. Nowe skrzyżowanie poprawi bezpieczeństwo ruchu oraz dostępność transportową dla sąsiadujących terenów, także tych położonych na terenie gminy Żukowo. Dodatkowo w miarę postępowania zainwestowania obszarów produkcyjnych przy ul. Nowatorów i ewentualnego zwiększenia liczby przystanków transportu zbiorowego, połączenie poprzez 12.4 KDD zwiększa dostępność pieszą dla jego potencjalnych użytkowników. W projekcie planu działki 108 i 109 obręb 0023 posiadają nieograniczoną dostępność z ul. Przyrodników (12.4 KDD) oraz ograniczoną z ul. Nowatorów (18.1 KDZ) – zalecane lokalizacje zjazdów zostały wskazane na rysunku planu. Droga klasy dojazdowej nie niesie uciążliwości jak ulice wyższych klas technicznych (w tym wspomniana ulica zbiorcza Nowatorów, po której ruch odbywa się w znacznie większym natężeniu) ponieważ obsługuje jedynie ruch generowany przez przyległe pojedyncze nieruchomości. W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewidziane zostały roszczenia przysługujące właścicielom nieruchomości, z których korzystanie stało się niemożliwe lub zostało istotnie ograniczone w związku z uchwaleniem planu miejscowego. Roszczenia te dochodzone są w odrębnym postępowaniu.

W prognozie oddziaływania na środowisko, w ocenie wpływu realizacji ustaleń projektu planu na stan aerosanitarny, odniesiono się do skutków wprowadzenia rezerwy drogowej 12.4 KDD - wskazano między innymi, że *„na etapie eksploatacji planowanej zabudowy i zmodernizowanego układu drogowego do powietrza wprowadzane będą zanieczyszczenia związane z ogrzewaniem budynków oraz wzrośnie emisja zanieczyszczeń związana z ruchem pojazdów samochodowych”*. Dla oceny wpływu realizacji ustaleń projektu planu na warunki klimatu akustycznego opracowano model prognozy hałasu drogowego, w którym uwzględniono realizację planowanego układu drogowego (w granicach projektu planu oraz głównych dróg poza jego granicami) oraz planowanego natężenia ruchu samochodowego. Z modelu prognozy hałasu drogowego wynika, że warunki klimatu akustycznego w granicach projektu planu ulegną nieznacznej poprawie po realizacji docelowego układu drogowego (również z uwzględnieniem realizacji nowego odcinka drogowego 12.4 KDD łączącego ul. Nowatorów z ul. Przyrodników). Poziom hałasu drogowego wzdłuż ulicy Przyrodników – nawet przy skrzyżowaniu z nowym odcinkiem drogowym 12.4 KDD - nie przekracza dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112). Należy zatem stwierdzić, że w prognozie opisano obecny stan aerosanitarny i klimat akustyczny w granicach objętych projektem planu, a także dokonano oceny oddziaływania realizacji ustaleń projektu planu na stan środowiska. Skutki realizacji ustaleń projektu planu zobrazowane zostały również na rysunku do prognozy oddziaływania na środowisko.

1.2 Zakwestionowano przeznaczenie terenu 06.6 U-P pod funkcję produkcyjno-usługową podając argument, że aktualnie działki nr 108, 109, 123, 272 są wykorzystywane na cele rolnicze. Zaproponowano również zmianę przeznaczenia terenu na mieszkaniowo-usługową z ograniczeniami.

<u>Składający uwagę argumentują:</u>

Właściciele działek mają wobec tych terenów inne plany, a ustalenie funkcji produkcji lub usług je ograniczają. Natomiast droga 12.4 KDD łącząca ul. Nowatorów z ul. Przyrodników nie przyczyni się do poprawy dostępu do tych działek, ponieważ mają one zapewniony dojazd z ul. Nowatorów i ul. Przyrodników, a można do nich dojechać również od ul. Słonecznej (od strony Żukowa) i od ul. Budowlanych i Bysewskiej (od strony Gdańska) Składający uwagę uznaje, że funkcja produkcji lub usług jest nieuzasadniona, ponieważ w terenie tym rozwija się funkcja mieszkaniowa jednorodzinna (ul. Przyrodników, Jesionowa, Klonowa, Jaworowa, Tęczowa, Słoneczna – po stronie Żukowa), gdzie sukcesywnie wydawane są pozwolenia na budowę domów. Niezbędne jest wprowadzenie ograniczenia

wysokości budynków, aby uniknąć zacienienia, wprowadzenie odpowiedniego stosunku powierzchni biologicznie czynnej, zakazu zmian ukształtowania terenu. Dodatkowo należy zastosować pasy zieleni, które będą ograniczać hałas i drgania.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Na obszarze, na którym ustalono teren 06.6 U-P produkcji i usług od 2006 r. obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kokoszki Przemysłowe w rejonie zachodniego fragmentu ulicy Nowatorów w mieście Gdańsku, w którym dla tego terenu ustalono funkcję produkcyjno-usługową. Teren Kokoszek Przemysłowych w kolejnych edycjach Studium kierunków i zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (z 2001 r., 2007 r. oraz w obowiązującym od 2018 r.) jest przeznaczony pod rozwój funkcji przemysłowo-usługowo-składowych. W modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej w obowiązującej Strategii miasta Gdańska (z dnia 29 września 2022 r.) również utrzymano ten kierunek rozwoju obszaru przyjmując funkcję przemysłowo-usługowo-magazynowo-portowo-logistyczna. Także w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo z dnia 30 maja 2023 r. nieruchomości, na których znajduje się w chwili obecnej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ul. Przyrodników, ustalono jako obszar dynamicznego rozwoju gospodarczego. Istniejąca zabudowa jednorodzinna przy ul. Przyrodników jest objęta planem miejscowym dla części wsi Rębiechowo, w rejonie ulic: Lazurowej, Tęczowej i Słonecznej w Rębiechowie i Przyrodników w Gdańsku z dnia 26.10.2021 r., który w znacznej większości przeznacza tereny na południe od ulicy Przyrodników pod funkcję usługową oraz obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe, a funkcja mieszkaniowo-usługowa została ustalona tylko w miejscu istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Zmiana dotychczasowego kierunku rozwoju przestrzennego tego obszaru po stronie Gdańska, w oparciu o pojawienie się niewielkiej enklawy zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie (w czasie gdy znane już było przeznaczenie produkcyjno-usługowe tego terenu w mpzp 2506 z roku 2006) jest niezasadna.

Pomimo docelowego przeznaczenia terenów pod funkcję produkcyjno-usługową w obowiązującym planie, możliwe jest dalsze wykorzystywanie wskazanych działek na cele rolnicze. Ustalenie produkcji lub usług na terenie 06.6 U-P jest utrzymaniem ustaleń planu obowiązującego i nie zmienia obecnej sytuacji w kontekście funkcji. Mając na uwadze obecną sytuację planistyczną, oraz dokumenty wskazujące kierunki rozwoju przestrzennego tej części miasta, nie ma uzasadnienia dla wprowadzenia na tym obszarze funkcji mieszkaniowo-usługowej.

W projekcie planu działki 108,109 i 123 obręb 0023 posiadają nieograniczoną dostępność z ul. Przyrodników (12.4 KDD) oraz ograniczoną z ul. Nowatorów (18.1 KDZ) – zalecane lokalizacje zjazdów zostały wskazane na rysunku planu. Projekt planu ustala rezerwę drogową ul. Przyrodników (12.4 KDD) w szerokościach 10-22 m jak na rysunku planu – umożliwi to w przyszłości realizację ulicy o przekroju jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikiem po południowej stronie ulicy o minimalnej szerokości 2 m, w klasie ulicy dojazdowej, czyli najniższej z możliwych klas ulic publicznych, ze względu na lokalny charakter połączenia. Na odcinku ulicy Przyrodników, na którym z uwagi na obustronne zagospodarowanie nie jest możliwe poszerzenie pasa drogowego (13.5 KDD) projekt planu zakłada dopuszczenie zastosowania ulicy w formie przestrzeni współdzielonej. W związku z powyższym ruch generowany przez obecne i przyszłe zagospodarowanie, który odbywać się będzie na pozostałym odcinku ul. Przyrodników musi zostać doprowadzony bezpośrednio do ul. Nowatorów z ominięciem zawężonego odcinka ulicy (13.5 KDD).

Odnosząc się do parametrów dla zabudowy produkcyjno-usługowej – wskaźniki takie jak: procent pokrycia powierzchni zabudową (60%), wysokość zabudowy (20 m) oraz całkowita intensywność zabudowy (1,8) są utrzymaniem ustaleń planu obowiązującego wpisującego się w obecną politykę przestrzenną miasta. Ponadto każde ograniczenie parametrów urbanistycznych będzie powodowało roszczenia właścicieli do gminy w zakresie obniżenia wartości nieruchomości. Natomiast zwiększono minimalną wymaganą powierzchnię biologicznie czynną (z 20% do 30%) uwzględniając politykę miasta, w której zakłada się zachowanie terenów biologicznie czynnych w maksymalnym stopniu na wszystkich terenach w mieście, w tym produkcyjnych. - co pozwoli na zachowanie funkcji retencyjnej, dobrego stanu aerosanitarnego oraz wartości przyrodniczej obszaru objętego projektem planu.

2. Osoby fizyczne, , pismo z dnia 16.01.2026 r., 2 pisma z dnia 16.01.2026 r. (RPW/119/2026-1P, RPW/120/2026)

Brak zgody właścicieli działek znajdujących się w terenie 06.6 U-P na ustalenie rezerwy drogowej 12.4 KDD na części ich działek.

Składający uwagę argumentują:

Właściciele nie widzą potrzeby przeprowadzenia drogi 12.4 KDD poprzez ich działki, ponieważ twierdzą, że mają zapewniony dojazd z ul. Nowatorów i ul. Przyrodników.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:
Projekt planu zakłada, że ul. Przyrodników (12.4 KDD) wraz z jej połączeniem do ul. Nowatorów (18.1 KDZ) będzie drogą publiczną. Jej zadaniem (ul. Przyrodników i drogi dojazdowej 12.4 KDD) będzie bezpośrednia obsługa transportowa nie tylko terenu 06.6 U-P, ale również terenu 07.7 U-P oraz terenów poza granicami planu (w tym po stronie gminy Żukowo). W związku z powyższym niezbędnym jest utworzenie odpowiedniej rezerwy terenowej spełniającej wymogi w zakresie wyposażenia i geometrii na jakie wskazuje rozporządzenie ministra infrastruktury w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych z 20 lipca 2022r. Projekt planu ustala rezerwę drogową ul. Przyrodników (12.4 KDD) w szerokościach 10-22 m jak na rysunku planu – o przekroju jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikiem po południowej stronie ulicy o minimalnej szerokości 2 m, w klasie ulicy dojazdowej, czyli najniższej z możliwych klas ulic publicznych, ze względu na lokalny charakter połączenia. Na odcinku ulicy Przyrodników, na którym z uwagi na obustronne zagospodarowanie nie jest możliwe poszerzenie pasa drogowego (13.5 KDD) projekt planu zakłada dopuszczenie zastosowania ulicy w formie przestrzeni współdzielonej. W związku z powyższym ruch generowany przez obecne i przyszłe zagospodarowanie, który odbywać się będzie na pozostałym odcinku ul. Przyrodników musi zostać doprowadzony bezpośrednio do ul. Nowatorów z ominięciem zawężonego odcinka ulicy (13.5 KDD). Odcinek ulicy 12.4 KDD, stanowiący połączenie ulicy Przyrodników z ulicą Nowatorów, przyczyni się do poprawy obsługi drogowej również nieruchomości osób składających uwagę, ze względu na dogodny dojazd i dojście piesze do ul. Nowatorów (w tym do przystanków transportu publicznego). W trakcie prac nad projektem planu analizowano różne warianty włączenia ul. Przyrodników do ul. Nowatorów. Zaproponowana lokalizacja jest optymalna i wynika z rozwiązań przyjętych m.in dla terenów po północnej stronie ul. Nowatorów (18.1 KDZ), dla których przewidziano utworzenie nowej rezerwy drogowej (17.4 KDL) stanowiącej łącznik między ul. Słowackiego (11.3 KDD) a ul. Nowatorów (18.1 KDZ). Rozważano m.in. utworzenie skrzyżowania o przesuniętych wlotach, wraz z przesunięciem południowego wlotu (ul. Przyrodników) w stronę zachodnią, jednak z uwagi na istniejącą organizację ruchu na ul. Nowatorów oraz mniejszą sprawność takiego rozwiązania, w tym możliwe utrudnienia w ruchu na ul. Nowatorów zdecydowano o wprowadzeniu skrzyżowania czterowlotowego zaproponowanego w projekcie planu. Takie wydzielenie drogowe stanowić będzie inwestycję celu publicznego w myśl art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r. W ustawie z dnia marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewidziane zostały roszczenia przysługujące właścicielom nieruchomości, z których korzystanie stało się niemożliwe lub zostało istotnie ograniczone w związku z uchwaleniem planu miejscowego. Roszczenia te dochodzone są w odrębnym postępowaniu.

3. Osoba fizyczna, pismo z dnia 16.01.2026 r. (RPW/120/2026)

Brak zgody właściciela działki znajdującej się w terenie 05.5 U-P na ustalenie rezerwy drogowej 17.4 KDL na jego działkach.
Składający uwagę argumentuje:
Właściciel nie widzi potrzeby przeprowadzenia drogi 17.4 KDL poprzez jego działki, ponieważ twierdzi, że ma zapewniony dojazd z ul. Nowatorów i ul. Słowackiego, który jest wystarczający, oraz zamierza utrzymywać charakter rolniczy terenu.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:
Projekt planu zakłada, że ulica 17.4 KDL ma zastąpić istniejące skrzyżowanie ul. Słowackiego z ul. Nowatorów, które z uwagi na niekorzystne parametry (kąt ostry pomiędzy wlotami) oraz zbyt bliskie położenie w stosunku do skrzyżowania ulicy Słonecznej z ulicą Nowatorów) nie spełnia warunków

bezpieczeństwa ruchu dotyczących zarówno pojazdów jak i pieszych. Lokalizacja ulicy 17.4 KDL została uwarunkowana m.in. przez istniejące zagospodarowanie (brak możliwości przesunięcia w kierunku zachodnim z uwagi na istniejącą halę produkcyjną, zaś w kierunku wschodnim ze względu na lokalizację Portu Lotniczego). Zadaniem ul. 17.4 KDL będzie bezpośrednia obsługa terenów 04.4 U-P, 05.5 U-P, a także terenów 03.3 UP, 02.2 U-P poprzez ul. Słowackiego (11.3 KDD) oraz terenów poza granicami planu zlokalizowanymi pomiędzy Portem Lotniczym a linią Pomorskiej Kolei Metropolitalnej. W związku z powyższym takie wydzielenie stanowić będzie inwestycję celu publicznego w myśl art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r. W ustawie z dnia marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewidziane zostały roszczenia przysługujące właścicielom nieruchomości, z których korzystanie stało się niemożliwe lub zostało istotnie ograniczone w związku z uchwaleniem planu miejscowego. Roszczenia te dochodzone są w odrębnym postępowaniu.

Zgodnie z polityką miasta zawartą w Studium oraz w Strategii Rozwoju Miasta Gdańska obszar ten rozwijać się będzie w kierunku funkcji produkcji i usług, a projekt planu zabezpiecza docelowy układ drogowy dla tej funkcji. Pomimo docelowego przeznaczenia terenów pod funkcję produkcyjno-usługową w obowiązującym planie, możliwe jest dalsze wykorzystywanie wskazanych działek na cele rolnicze.

4. Tomasz Niklas, Radny Gminy Żukowo, pismo z dnia 16.01.2026 r. (RPW/127/2026)

4.1 Wniesiono o zrezygnowanie ze skrzyżowania dróg 17.4 KDL i 12.4 KDD z ulicą Nowatorów w układzie prostopadłym.

Argumentacja:
Takie rozwiązanie wpłynie negatywnie na płynność ruchu na ul. Nowatorów. Dodatkowo projektowana droga 12.4 KDD prowadzi bezpośrednio w kierunku zabudowy mieszkaniowej na działkach nr 336/14 i 336/13 w Gminie Żukowo, co będzie powodować istotne uciążliwości dla mieszkańców.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:
Uzasadnienie jak w pkt. 1.1

4.2 Wniesiono o przesunięcie projektowanej drogi 12.4 KDD o 10 m od granicy zabudowy na terenie Gminy Żukowo.

Argumentacja:
Droga ta, w śladzie ul. Przyrodników, będzie stanowić dojazd do terenów usługowych i produkcyjnych, co generuje ryzyko zwiększonego hałasu i ruchu ciężkiego. W związku z tym wniesiono o odsunięcie drogi o 10 m od zabudowy mieszkaniowej oraz przeznaczenie tego pasa na szpaler drzew pełniący funkcję ochronną. Alternatywnie: wykonanie szpaleru drzew po stronie planu, przesunięcie włączenia 12.4 KDD do ul. Nowatorów bliżej istniejącej stacji paliw, w rejon działki nr 336/9.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:
Uzasadnienie jak w pkt. 1.1

4.3 Wniesiono o nie łączenie dróg 12.4 KDD i 13.5 KDD.

Argumentacja:

Połączenie to umożliwiłoby tranzyt przez ul. Słoneczną w Gminie Żukowo, co już dziś powoduje korki i wykorzystywanie tej ulicy jako skrótu przez kierowców. Dalsze zwiększenie ruchu byłoby niekorzystne dla mieszkańców.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Projekt planu ustala rezerwę drogową ul. Przyrodników (12.4 KDD) w szerokościach 10-22 m jak na rysunku planu – umożliwi to w przyszłości realizację ulicy o przekroju jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikiem po południowej stronie ulicy o minimalnej szerokości 2 m, w klasie ulicy dojazdowej, czyli najniższej z możliwych klas ulic publicznych, ze względu na lokalny charakter połączenia. Na odcinku ulicy Przyrodników, na którym z uwagi na obustronne zagospodarowanie nie jest możliwe poszerzenie pasa drogowego (13.5 KDD) projekt planu zakłada dopuszczenie zastosowania ulicy w formie przestrzeni

współdzielonej. W związku z powyższym ruch generowany przez obecne i przyszłe zagospodarowanie, który odbywać się będzie na pozostałym odcinku ul. Przyrodników musi zostać doprowadzony bezpośrednio do ul. Nowatorów z ominięciem zawężonego odcinka ulicy (13.5 KDD). Poszerzenie pasa drogowego ulicy Przyrodników oraz wprowadzenie możliwości jej połączenia z ulicą Nowatorów (12.4 KDD) poprawi warunki obsługi terenów przeznaczonych pod funkcje usługowo-produkcyjne, i odciąży ulicę Słonecznikowąną oraz jej skrzyżowanie z ulicą Nowatorów. Po realizacji nowych elementów układu transportowego przewidzianych w projekcie planu możliwe będzie wprowadzenie alternatywnej organizacji ruchu uwzględniającej trudne warunki ruchu dla pojazdów i pieszych występujące obecnie na zachodnim wąskim odcinku ulicy Przyrodników (13.5 KDD).

4.4 Wniesiono o nie łączenie drogi 09.1 KDD z ul. Akacjową w Gminie Żukowo.

Argumentacja:

Ulica Akacjowa została wybudowana jako dojazd do PKM Gdańsk Rębiechowo, obsługuje ruch mieszkańców oraz komunikację zbiorową, posiada wąski wjazd od ul. Gdańskiej, uniemożliwiający ruch pojazdów ciężkich. Połączenie jej z 09.1 KDD spowoduje skracanie dojazdu do terenów usługowo-produkcyjnych 02.2 U-P, co negatywnie wpłynie na trwałość drogi i bezpieczeństwo użytkowników.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:
Projekt planu ustala rezerwę drogową dla ul. Słowackiego (09.1 KDD) odwzorowującą stan istniejący. Obecnie nieruchomości zlokalizowane po obu stronach ulicy posiadają dostępność transportową od tej ulicy. Projekt planu miejscowego nie ustala organizacji ruchu, oraz tego jakie pojazdy będą korzystały z drogi publicznej, jest to zadanie zarządcy drogi, który po wejściu w życie planu oraz realizacji ulicy może wprowadzić stosowne ograniczenia. Główna obsługa terenu 02.2 U-P odbywać się będzie od ulicy Nowatorów za pośrednictwem nowego skrzyżowania i dróg: 17.4 KDL, 11.3 KDD (ul. Słowackiego) oraz 10.2 KDD. Rezerwy terenowe pod nowe drogi wyznaczono w sposób umożliwiający realizację dogodnego dojazdu przede wszystkim dla pojazdów ciężkich z pominięciem ulicy 09.1 KDD, której parametry na to nie pozwalają, co poprawi też dojazd do istniejącej zabudowy.

4.5 Zapewnienie dojazdu do terenów 02.2 U-P, 01.1 U-P a i 01.1 U-P b wyłącznie od strony miasta Gdańska.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:
Z uwagi na to, że zagospodarowane części działek znajdujące się bezpośrednio przy ulicy Akacjowej posiadają istniejące zjazdy indywidualne z tej ulicy, zapisy projektu planu, w zakresie dostępności transportowej do terenu 01.1 U-P odzwierciedlają stan istniejący uzupełniając go o dodatkową możliwość obsługi od ulicy 10.2 KDD poprzez teren 02.2 U-P.

4.6 Wniesiono o zmniejszenie intensywności terenów produkcyjno-usługowych.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:
Wartość intensywności zabudowy wynika z analizy rozwoju tego terenu na przestrzeni lat. Do analiz, poza stanem istniejącym, wzięto pod uwagę obowiązujące i procedowane plany miejscowe oraz bezpośrednie sąsiedztwo lotniska. Biorąc pod uwagę analizę terenów produkcyjno-usługowo-magazynowych w dzielnicy oraz w innych rejonach Gdańska ustalono intensywność nadziemną na poziomie 1,4. W przypadku realizacji zabudowy o funkcji magazynowej, składowej lub logistycznej rzeczywista intensywność zabudowy istniejącej w Kokoszkach Przemysłowych oraz innych dzielnicach przemysłowych kształtuje się na poziomie 0,8-0,9, natomiast przy realizacji funkcji biurowej wskaźnik 1,2 pozwala na wprowadzenie zabudowy o średniej intensywności, a wskaźnik 1,8 (ustalona intensywność maksymalna) uwzględnia możliwość realizacji odpowiedniej liczby kondygnacji podziemnych, w tym do zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych.

W projekcie planu dla wszystkich terenów produkcji lub usług ustalono tożsame parametry (wyjątek stanowi teren 01.1 U-P obszar „a” z istniejącą zabudową mieszkaniową – gdzie ograniczono parametry).

4.7 Wniesiono o uwzględnienie w planie konieczności rozbudowy ulicy Nowatorów do przekroju dwujezdniowego z połączeniem do ul. Kartuskiej i do Obwodnicy Trójmiasta.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Obecnie trwają prace analityczne dotyczące nowego połączenia drogowego łączącego Obwodnicę Metropolitalną Trójmiasta z ul. Słowackiego w Gdańsku (opracowanie prowadzone przez Zarząd Dróg Wojewódzkich) – jego realizacja znacząco wpłynie na sposób przemieszczania się w tym rejonie miasta i przełoży się na korzystną zmianę warunków ruchu, również na obszarze objętym projektem planu miejscowego. W związku z powyższym nie ma potrzeby, aby w projekcie planu miejscowego rezerwować teren pod rozbudowę ulicy Nowatorów do przekroju dwujezdniowego.

5. Osoba fizyczna, pismo z dnia 16.01.2026 r. (RPW125/2026)

5.1 Wniesiono o wprowadzenie na terenach 06.6 U-P i 07.7 U-P (na terenie działek 108 i 109) przeznaczenia terenu mieszkaniowo-usługowego jako bufor między już istniejącą tam zabudową oraz domami jednorodzinnymi celem przejścia ze strefy mieszkaniowej przez usługi do produkcji oraz wprowadzenie pasów zieleni, które ograniczą hałas, drgania i zanieczyszczenie.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Na terenach 06.6 U-P oraz 07.7 U-P, dla których ustalono funkcję produkcji lub usług od 2006 r. obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kokoszki Przemysłowe w rejonie zachodniego fragmentu ulicy Nowatorów w mieście Gdańsku, na którym ustalono funkcję produkcyjno-usługową. Teren Kokoszek Przemysłowych w kolejnych edycjach Studium kierunków i zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (z 2001 r., 2007 r. oraz w obowiązującym od 2018 r.) jest przeznaczony pod rozwój funkcji przemysłowo-usługowo-składowych. W modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej w obowiązującej Strategii miasta Gdańska (z dnia 29 września 2022 r.) również utrzymano ten kierunek rozwoju obszaru przyjmując funkcję przemysłowo-usługowo-magazynowo-portowo-logistyczną. Istniejąca zabudowa jednorodzinna przy ul. Przyrodników jest objęta planem miejscowym dla części wsi Rębiechowo, w rejonie ulic: Lazurowej, Tęczowej i Słonecznej w Rębiechowie i Przyrodników w Gdańsku z dnia 26.10.2021 r., który w znacznej większości przeznacza tereny na południe od ulicy Przyrodników pod funkcję usługową oraz obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe, a funkcja mieszkaniowo-usługowa została ustalona tylko w miejscu istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych i ich bezpośrednim sąsiedztwie. Zmiana dotychczasowego kierunku rozwoju przestrzennego tego obszaru po stronie Gdańska, w oparciu o pojawienie się niewielkiej enklawy zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie (w czasie gdy znane już było przeznaczenie produkcyjno-usługowe tego terenu w mpzp 2506 z roku 2006) jest niezasadna. Ustalenie terenu produkcji lub usług na terenie 06.6 U-P i 07.7 U-P jest utrzymaniem ustaleń planu obowiązującego. Ponadto mimo istnienia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Przyrodników także w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo z dnia 30 maja 2023 r. teren ten również wskazano jako obszar dynamicznego rozwoju gospodarczego (przeznaczenie analogiczne do funkcji przemysłowo-usługowo-składowej w dokumencie dla Gdańska), a w ww. planie miejscowym pod funkcje usługowe, produkcyjne, składowe i magazynowe bez postulowanej strefy buforowej czy pasów zieleni izolacyjnej.

5.2 Zmniejszenie wysokości zabudowy pomiędzy ul. Przyrodników a ul. Nowatorów do 10 m.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Wysokość zabudowy na poziomie 20 m jest utrzymaniem ustalenia planu obowiązującego mpzp z 2006 r. Zarówno obowiązujący plan jak i przedstawiony projekt planu umożliwiają realizację funkcji produkcyjnej lub usługowej. Ustalone wskaźniki są optymalne dla tego rodzaju zabudowy i uzasadnione dla zabudowy, która miałaby się znaleźć przy ulicy klasy zbiorczej oraz w sąsiedztwie lotniska. Zabudowa jednorodzinna po stronie Żukowa została wybudowana w czasie, gdy znane było przeznaczenie terenów przyległych po stronie Gdańska (określone w obowiązującym planie miejscowym z 2006 r. oraz w kolejnych edycjach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego). Obecnie właściciele działek użytkują tereny rolniczo, natomiast obszar ten ma potencjał na przekształcenie pod rozwój funkcji: magazynowej, logistycznej, biurowej, co jest zgodne z ustaloną polityką przestrzenną.

Obszar planu położony jest w otoczeniu lotniska oraz w określonym w uchwale Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 203/XVIII/16 z dnia 29 lutego 2016 r. obszarze ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku. Uchwała określa ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu oraz wyznacza strefy, w których obowiązują rygorystyczne normy hałasu i ograniczenia wysokości dla nowych inwestycji. W zakresie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach ostateczna wysokość zabudowy będzie ustalona zgodnie z przepisami odrębnymi. Projekt planu uzyskał uzgodnienie Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego w ww. zakresie.

5.3 Zakwestionowano potrzebę ustalania rezerwy drogowej w postaci drogi dojazdowej 12.4 KDD łączącej ulicę Nowatorów z ulicą Przyrodników.

Argumentacja: jak w pkt 1.1

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:
Uzasadnienie jak w pkt 1.1

6. Mariola Żmudzińska, Burmistrz Żukowa, pismo z dnia 16.01.2026 r. (RPW/133/2026)

6.1 Zakwestionowano rezerwę drogową pod skrzyżowanie ulicy Nowatorów z drogą lokalną 17.4 KDL i drogą dojazdową 12.4 KDD.

Argumentacja:

Zaproponowane skrzyżowanie ulic prowadzące do terenów produkcyjno-usługowych w odległości 500 m od skrzyżowania ul. Słonecznej z ul. Gdańską po stronie Gminy Żukowo, spowoduje znaczne ograniczenie płynności ruchu drogowego co w praktyce oznacza istotne zwiększenie utrudnień drogowych dla mieszkańców Banina i okolic. W chwili obecnej zarówno ulica Gdańska jak i ulica Nowatorów w godzinach porannych oraz popołudniowych są najbardziej zakorkowanymi ulicami w tym rejonie.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:
Uzasadnienie jak w pkt. 1.1

6.2 Zakwestionowano ustalenie drogi dojazdowej 12.4 KDD łączącą ulicę Nowatorów i ulicę Przyrodników.

Argumentacja:
Wprowadzenie ruchu samochodowego (również ciężarowego) w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znajdującej się po stronie Żukowa (ul. Przyrodników). Ponadto ulica Nowatorów jest jedyną drogą łączącą Gdańsk z największą miejscowością gminy Żukowo – Baninem, zamieszkiwanym przez kilkanaście tysięcy mieszkańców.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie: Uzasadnienie jak w pkt. 1.1

6.3 Zakwestionowano ustalenie terenu produkcyjno-usługowego w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Przyrodników.

Argumentacja:
Mając na uwadze istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy ul. Przyrodników Gmina Żukowo przystąpiła do planu miejscowego w tym rejonie w celu zwiększenia ilości terenów pod zabudowę jednorodzinną ograniczając tym samym obszary produkcyjno-usługowe. Właściciele działek na tym obszarze, którzy uprawiają rolę również nie wykazali woli przekształcenia tego terenu.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie: jak w pkt 1.2 i pkt 5.1

Biuro Rozwoju Gdańska w toku procedury planu miejscowego na etapie uzgodnień wystąpiło do Burmistrza Żukowa o przedstawienie opinii do udostępnionego projektu planu. Burmistrz gminy Żukowo nie wniósł żadnych zastrzeżeń co do funkcji ustalonych dla terenów w Kokoszkach Przemysłowych.

7. Osoba fizyczna, pismo z dnia 16.01.2026 r. (RPW/126/2026)

Wniosek o zmianę funkcji terenu 01.1 U-P z terenu usług lub produkcji na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej.

Argumentacja:
Zmiana przeznaczenia jest uzasadniona faktycznym sposobem zagospodarowania tego obszaru. Teren jest obecnie zabudowany budynkami mieszkalnymi oraz zagrodowymi, które istniały przed uchwaleniem studium, co wskazuje na utrwalony charakter zabudowy o funkcji mieszkaniowej. Obsługa komunikacyjna przedmiotowego terenu odbywa poprzez ul. Akacjową, położoną na terenie sąsiedniej gminy Żukowo. Droga ta nie jest przystosowana do obsługi ruchu pojazdów ciężkich, które generowałyby przeznaczenie produkcyjne, co może doprowadzić do pogorszenia bezpieczeństwa oraz obniżenia komfortu życia mieszkańców. Dodatkowo w terenach sąsiednich dominuje zabudowa jednorodzinna oraz tereny zieleni.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:
Teren Kokoszek Przemysłowych w kolejnych edycjach Studium kierunków i zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (z 2001 r., 2007 r. oraz w obowiązującym od 2018 r.) jest przeznaczony pod rozwój funkcji przemysłowo-usługowo-składowych. W modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej w obowiązującej Strategii miasta Gdańska (z dnia 29 września 2022 r.) również utrzymano ten kierunek rozwoju obszaru przyjmując funkcję przemysłowo-usługowo-magazynowo-portowo-logistyczną, a więc docelowo – mimo istniejącej zabudowy mieszkalnej teren ten w przyszłości ulegnie przekształceniu. W obowiązującym planie miejscowym Lotniska – części północnej w Klukowie-Rębiechowie w mieście Gdańsku z 2003 r. obszar, na którym znajduje się istniejąca zabudowa mieszkaniowa ustalono funkcję produkcyjno-usługową. Zarówno w planie obowiązującym jak i przedstawionym projekcie planu istniejące budynki mieszkalne przy ul. Słowackiego 253, 255, 257, 261, 265, 269, 271, 273 ustalono jako *Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem*. Parametry zabudowy określone w projekcie planu dotyczą nowej zabudowy, natomiast w pewnym stopniu możliwa jest też rozbudowa czy modernizacja istniejącej zabudowy.

Ponieważ zagospodarowane części działek znajdujące się bezpośrednio przy ulicy Akacjowej posiadają istniejące zjazdy indywidualne z tej ulicy, zapisy projektu planu, w zakresie dostępności transportowej do terenu 01.1 U-P odzwierciedlają stan istniejący uzupełniając go o dodatkową możliwość obsługi od ulicy 10.2 KDD poprzez teren 02.2 U-P. Obsługę terenu 02.2 U-P zdefiniowano od ulicy 10.2 KDD chroniąc istniejącą zabudowę mieszkaniową wzdłuż ul. Akacjowej od potencjalnie wzmożonego ruchu pojazdów.

8. Osoba fizyczna, pismo z dnia 16.01.2026 r. (RPW/116/2026)

8.1 Zakwestionowano potrzebę ustalania rezerwy drogowej w postaci drogi dojazdowej 12.4 KDD łączącej ulicę Nowatorów z ulicą Przyrodników.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie: jak w pkt. 1.1

8.2 Zakwestionowano przeznaczenie terenu 06.6 U-P pod funkcję produkcyjno-usługową podając argument, że aktualnie działki nr 108, 109, 123, 272 są wykorzystywane na cele rolnicze. Zaproponowano również zmianę przeznaczenia terenu na mieszkaniowo-usługową z ograniczeniami.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:
Uzasadnienia jak w pkt 1.2 i 5.1

8.3 Wniesiono o wprowadzenie pasów zieleni od strony zabudowy mieszkaniowej przy ulicy Przyrodników, które mają ograniczać hałas i drgania pomiędzy istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną w Żukowie, a terenem przeznaczonym pod funkcję produkcji lub usług po stronie Gdańska.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie: Uzasadnienie jak w pkt 5.1

Zgodnie ze Strategiczną mapą hałasu Miasta Gdańska (2022) hałas drogowy wzdłuż ulicy Przyrodników nie przekracza dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej chronionej akustycznie – o którym mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112). Dla oceny wpływu realizacji ustaleń projektu planu na warunki klimatu akustycznego opracowano model prognozy hałasu drogowego, w którym uwzględniono realizację zmodernizowanego układu drogowego (w granicach projektu planu oraz głównych dróg poza jego granicami) oraz planowane natężenia ruchu samochodowego. Z modelu prognozy hałasu drogowego wynika, że warunki klimatu akustycznego w granicach projektu planu ulegną nieznacznej poprawie po realizacji docelowego układu drogowego (z uwzględnieniem realizacji nowego odcinka drogowego 12.4 KDD łączącego ul. Nowatorów z ul. Przyrodników). Odczytany poziom hałasu drogowego wzdłuż ulicy Przyrodników – nawet przy skrzyżowaniu z nowym odcinkiem drogowym 12.4 KDD - nie przekracza dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej chronionej akustycznie – Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Ponadto, szerokość pasa drogowego ulicy Przyrodników w terenie 12.4 KDD jest niewystarczająca do zlokalizowania tam szpaleru drzew. Szpaler drzew mógłby zostać wprowadzony w terenie 12.4 KDD - dopiero po zakończeniu budowy wszystkich niezbędnych elementów drogi – jeśli wtedy pozostanie na niego miejsce. Dodatkowo, wprowadzenie w terenie 12.4 KDD szpaleru uwarunkowane będzie przepisami odrębnymi, które określą m.in bezpieczeństwo na drodze, widoczność itp.

8.4 Wniesiono o wprowadzenie funkcji mieszkaniowo-usługowej z ograniczeniami w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej przy ul. Przyrodników oraz wprowadzenie zakazu: gromadzenia, sortowania i przetwarzania odpadów, gromadzenia materiałów sypkich, prowadzenia usług i produkcji poza budynkiem, hal powierzchniowych, niwelacji terenu, wprowadzenie większej powierzchni biologicznie czynnej i zachowanie zbiorników wodnych, ograniczenie tonażu.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie: Uzasadnienie jak w pkt 1.2 i 5.1

W terenach, dla których w projekcie planu ustalono funkcję produkcji lub usług wykluczono: przedsięwzięcia z zakresu gospodarki odpadami wymagające przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, zakłady o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych, składowanie materiałów sypkich na otwartym powietrzu (w tym np. pod wiatami i plandekami) w odległości mniejszej niż 100 m od istniejących bądź planowanych terenów mieszkaniowych, szpitale, domy pomocy i opieki społecznej, budynki i lokale związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takie jak szkoły, przedszkola, opieka nad dziećmi w wieku do lat 3, internaty, domy dziecka itp., z wyjątkiem szkół ponadpodstawowych, wymagających prowadzenia praktycznej nauki zawodu w zakładach zlokalizowanych w terenie o przeznaczeniu U-P, domy studenckie. Dodatkowo zwiększono minimalną wymaganą powierzchnię biologicznie czynną (z 20% do 30%) uwzględniając politykę miasta, w której zakłada się zachowanie terenów biologicznie czynnych w maksymalnym stopniu na wszystkich terenach w mieście, w tym produkcyjnych oraz pozwoli na zachowanie zdolności retencyjnej, dobrego stanu aerosanitarnego oraz ochronę wartości przyrodniczej obszaru objętego projektem planu. Dodatkowo, w projekcie planu ochronę planistyczną objęto tereny cenne przyrodniczo - zagłębienia bezodpływowe wraz z roślinnością hydrogeniczną.

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2026 r.

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

I. BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:

1. Karta terenu 09.1 KDD, teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy Słowackiego o przekroju jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 215 m.

2. Karta terenu 10.2 KDD, teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy dojazdowej o przekroju jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikiem, wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 280 m.

3. Karta terenu 17.4 KDL, teren ulicy lokalnej – odcinek ulicy lokalnej o przekroju jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikiem, wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 235 m.

4. Karta terenu 12.4 KDD, teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy Przyrodników o przekroju jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikiem, wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 1100 m.

W skład uzbrojenia dróg (w miarę potrzeb) wchodzą:

- wodociągi,
- przewody kanalizacji sanitarnej,
- przewody kanalizacji deszczowej,
- linie elektroenergetyczne,
- ciepłociągi,
- gazociągi,
- sieci telekomunikacyjne wraz z urządzeniami sieciowymi.

Realizacja finansowana przez zarządcę drogi oraz odpowiednich właścicieli sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

II. BUDOWA SIECI MAGISTRALNYCH

Karta terenu nr 19.1 I-W-Z - modernizacja odcinka rowu odwadniającego - długość rowu w obrębie planu - ok. 330 m

Realizacja finansowana przez zarządcę drogi oraz odpowiednich właścicieli sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Gdańska

z dnia ..... 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę