

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA
z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspa Sobieszewska
rejon ulic Narcyzowej i Kwiatowej w mieście Gdańsku**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781 i 912), w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 4 oraz art. 67 ust. 4 pkt 1 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 późn. zm.¹⁾), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 i 912) **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańsk z dnia 23 kwietnia 2018 roku, zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańsk z dnia 27 czerwca 2019 roku) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wyspa Sobieszewska rejon ulic Narcyzowej i Kwiatowej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 2419) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 63 ha, położony w centralnej części Wyspy Sobieszewskiej pomiędzy ulicami Turystyczną i Mieczysława Boguckiego a kanałem Młynówka.

§ 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 zieleni;
- 2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą**, tj. mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego), na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 3) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopoziomowych, jak garaże lub magazyny wielopoziomowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 4) **obowiązująca linia zabudowy** – maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;
- 5) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) **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,

¹⁾ Dz. U. z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668, z 2026 r. poz. 781.

- c) szeregową i łańcuchową,
- d) grupową (dywanową, tarasową),
- e) pierzejową,
- f) pierzejową ciągłą,

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

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

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

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

8) **rekreacyjna zielen przydomowa** – przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:

- a) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),
- b) powierzchnia co najmniej 100 m²,
- c) zwarta forma – szerokość minimum 5 m,
- d) zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni,
- e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
- f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);

9) **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;

10) **miejsce do parkowania rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru oraz przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca do parkowania rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc do parkowania lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym) oraz minimum 20% miejsc na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia. Zaleca się:

- a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,
- b) sytuowanie zewnętrznych miejsc do parkowania w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;

11) **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;
- 12) **układ odwadniający** – układ obejmujący cieki naturalne, kanały, rowy, drenaże oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, w tym zbiorniki retencyjne;
- 13) **struktura przestrzenna zespołu zabudowy** – zespół następujących cech: układ dróg i ulic, placów, zieleni, system wód otwartych, osie kompozycyjne, dominanty przestrzenne, typ zabudowy, historyczne granice i podziały;
- 14) **struktura przestrzenna zespołu zieleni** – zespół następujących cech: układ dróg, alei, ścieżek, placów i kwater, kompozycja zieleni, system wód otwartych, osie kompozycyjne, dominanty i akcenty przestrzenne, ukształtowanie i topografia terenu;
- 15) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
- 16) **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;
- 17) **ochrona historycznego, autentycznego detalu architektonicznego** to zachowanie autentycznego, istniejącego detalu i jego ekspozycji, uzupełnienie istniejącego detalu, bądź przywrócenie zdeformowanego detalu do pierwotnej formy;
- 18) **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 drzwi;
- 19) **rozbudowa i przebudowa obiektów o wartościach kulturowych** to prowadzenie tych robót budowlanych na podstawie projektu całych modyfikowanych elewacji, z zachowaniem zasad ich kompozycji i z utrzymaniem wartości kulturowych obiektu;
- 20) **Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z podobnymi terenami poza granicami miasta. OSTAB tworzą:
- a) osnowa przyrodnicza miasta, obejmująca najcenniejsze lasy, zadrzewienia, rzeki, stanowiące regionalne korytarze ekologiczne, z dopuszczeniem jedynie niezbędnych elementów infrastruktury technicznej i transportowej oraz rekreacyjno-wypoczynkowej,
 - b) płaty strukturalne, złożone z pozostałych terenów otwartych oraz terenów zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej, o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu i o zasadach zabudowy sprzyjających utrzymaniu powiązań przyrodniczych. W granicach płatów OSTAB całą wymaganą powierzchnię biologicznie czynną realizuje się na poziomie terenu (z wykluczeniem powierzchni na dachach kondygnacji nadziemnych budynków), chyba że w karcie terenu ustalono inaczej,
 - c) ciągi łączące, które zapewniają zachowanie w obrębie OSTAB ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej, w sposób określony w karcie terenu;
- 21) **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 zieleni 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;
- 22) **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;
- 23) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

§ 3. Symbole przeznaczeń terenów:

- 1) **MN21 tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej;**
- 2) **M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;**
- 3) **U34 tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą;**
- 4) **U33 tereny zabudowy usługowej;**
- 5) **ZP62 tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej;**
- 6) **Z64 tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej;**
- 7) **ZL lasy;**
- 8) **KD82 tereny ulic zbiorczych;**
- 9) **KD80 tereny ulic dojazdowych;**
- 10) **KX tereny wydzielonych ciągów pieszych;**
- 11) **D tereny odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej.**

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

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

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

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc do parkowania
-----	----------------	----------------------	---

			samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	rowerów
			strefa C obszary zabudowy miejskiej	obszar całego miasta
			strefa nieograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1.	budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	MIN. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1,2	MIN. 0,8
3.	domy studenckie, internaty	1 pokój	MIN. 0,1	MIN. 1
4.	hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MIN. 0,4	MIN. 0,3
5.	schroniska młodzieżowe, hostele	100 m ² pow. mieszkalnej	MIN. 1	MIN. 5
6.	hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MIN. 0,5	MIN. 0,2
7.	pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze)	1 apartament	MIN. 1	MIN. 0,2
8.	hotele wyższych kategorii (*** i więcej) z restauracją i zapleczem konferencyjnym	1 pokój	MIN. 0,6	MIN. 0,2
9.	motele	1 pokój	MIN. 1	MIN. 0,2
10.	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,3
11.	domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 0,5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,1
12.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MIN. 32	MIN. 20
13.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m ² pow. konsumpcyjnej	MIN. 10	MIN. 8
14.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 2
15.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 2
16.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 2
17.	kościół, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	MIN. 12	MIN. 5
18.	domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 3
19.	kina	100 miejsc siedzących	MIN. 5	MIN. 5
20.	teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MIN. 15	MIN. 2
21.	muzea	1000 m ² pow. wystawienniczej	MIN. 20	MIN. 8
22.	szkoły podstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,0	MIN. 3
23.	szkoły ponadpodstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,0	MIN. 5
24.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 4	MIN. 6

25.	przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN. 3	MIN. 3
26.	szpitale, kliniki	1 łóżko	MIN. 0,8 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 0,1
27.	rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2	MIN. 1
28.	małe boiska (boiska do np. piłki ręcznej, koszykówki, siatkówki)	100 widzów oraz 100 m ² pow. pola gry	MIN. 20 oraz MIN. 1	MIN. 3 oraz MIN. 1
29.	kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 4	MIN. 3
30.	kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	MIN. 5	MIN. 5
31.	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	MIN. 2	MIN. 2

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

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

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

4. Ustalenia ustępu 3 nie dotyczą budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

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

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

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

§ 6. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki:

1) regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:

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

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

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

§ 7. Informacje:

- 1) obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska;
- 2) obszar planu położony jest w granicach polderu Sobieszewo, odwadnianego mechanicznie.

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 35 terenów oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 35.

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

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 01-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYSPA SOBIESZEWSKA REJON ULIC NARCYZOWEJ I KWIATOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2419

1. Numer terenu: 01.

2. Powierzchnia terenu: 3,90 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową ekstensywną (domy mieszkalne do dwóch mieszkań) lub usługową z dopuszczeniem zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
- 2) hurtownie;
- 3) stacje paliw;

- 4) warsztaty samochodowe: blacharskie i lakiernicze;
- 5) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 6) salony samochodowe i usługi autohandlu;
- 7) naziemne budowle wielopoziomowe jak garaże lub magazyny;
- 8) blaszana zabudowa garażowa i gospodarcza.

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

- 1) warsztat samochodowy przy ulicy Narcyzowej 10;
- 2) zabudowa i zagospodarowanie o parametrach innych niż określone w ust. 7.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12;
- 2) w pasie o szerokości 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem wydzielonego ciągu pieszego (35-KX) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 4. Ustalenie nie dotyczy wjazdu na teren, o którym mowa w ust. 9 pkt 1 lit. b, a także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ciągu pieszego (35-KX), od strony ulicy Narcyzowej i częściowo w linii rozgraniczającej ulicy Narcyzowej (31-KD80), jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna:
 - a) dla funkcji usługowej – 70%,
 - b) dla funkcji mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej – 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna:
 - a) dla funkcji usługowej – 0,9,
 - b) dla funkcji mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej – 0,5;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 11,0 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: rzut głównej bryły budynku prostokątny o minimalnych proporcjach długości boków od 1 do 1,2;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
- 8) kształt dachu:
 - a) stromy, dwuspadowy (dwupołaciowy) o nachyleniu od 35° do 45° i symetrycznym kącie nachylenia połaci, z wykluczeniem dachów mansardowych, naczółkowych, kopertowych oraz dachów w kształcie kopuły, kolebki itp.,
 - b) dla wiatrołapów, ganków, werand, zewnętrznych klatek schodowych oraz obiektów gospodarczych i garaży – dowolny,
 - c) w obszarach wydzielonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literą „a”, kalenica główna równoległa do ulicy Turystycznej (28-KD82),

- d) w przypadku rozbudowy obiektów istniejących dopuszcza się dostosowanie kształtu dachu rozbudowywanej części do kształtu dachu budynku istniejącego.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) od ulicy Narcyzowej (31-KD80), od ulicy dojazdowej 33-KD80,
 - b) od ulicy Turystycznej (28-KD82) przez teren 35-KX, poprzez jeden zjazd wyłącznie do działki nr 117/220 obręb 0141;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie; dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego zredukowanej ilości wód, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2 i 3;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2;
- 2) obiekt o wartościach kulturowych – dom (budynek mieszkalno-gospodarczy) położony przy ulicy Turystycznej 140, jak na rysunku planu; zasady ochrony zgodnie z ust. 12 pkt 7 lit. b tiret drugie oraz ust. 17 pkt 3; ochronie podlega: historyczna bryła budynku (z wyjątkiem rodzaju materiału pokrycia dachu), kompozycja elewacji oraz rodzaj materiału elewacyjnego – cegła ceramiczna.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia w północnej części terenu, jak na rysunku planu:
 - a) maksymalne zachowanie zadrzewień,
 - b) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nieprzekraczających powierzchni boisk do gier małych;
- 2) drzewo do zachowania, jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać jego naturalnej, długotrwałej vegetacji;
- 3) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 5) na parkingach pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
 - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,

- b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych dla danego rodzaju terenu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 10, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 ust. 2 stosuje się również – w przypadku realizacji zespołu budynków w ramach jednej inwestycji – dla całego zespołu budynków;
- 3) wykończenie elewacji materiałami wysokiej jakości: cegłą ceramiczną z wykluczeniem klinkieru, tynkiem (w kolorach złamanej bieli i beżu z wykluczeniem jaskrawych kolorów), drewnem, szkłem, kamieniem (w partii cokołowej), z wykluczeniem okładzin z tworzyw sztucznych itp.;
- 4) pokrycie dachu matowe w kolorach czerwieni lub brązów;
- 5) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;
- 6) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowych, reklamowych, obiektów małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach mieszkaniowych lub usługowych);
- 7) zakaz lokalizacji mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii:
 - a) wykorzystujących energię wiatru,
 - b) wykorzystujących energię promieniowania słonecznego:
 - niezamontowanych na budynkach,
 - montowanych na elewacjach budynku o wartościach kulturowych.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) dom przy ulicy Turystycznej 140, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) teren graniczy z terenem leśnym – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 2) do czasu realizacji układu odwadniającego ustala się retencjonowanie wód opadowych z terenów utwardzonych (np. dachów, parkingów) w szczelnych zbiornikach;

- 3) zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 4) w przypadku realizacji parkingu terenowego, pas terenu o szerokości 10,0 m od linii rozgraniczającej wydzielonego ciągu pieszego (35-KX) należy przeznaczyć pod wielopiętrową zielen izolacyjną.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 2) wysoki poziom wód gruntowych;
- 3) zaleca się zastosowanie zabezpieczeń powierzchni przeszklonych i lustrzanych na elewacjach w celu minimalizacji ryzyka kolizji ptaków z obiektami budowlanymi.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 02-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYSPA SOBIESZEWSKA REJON ULIC NARCYZOWEJ I KWIATOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2419

1. Numer terenu: 02.

2. Powierzchnia terenu: 1,44 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową ekstensywną (domy mieszkalne do dwóch mieszkań) lub usługową z dopuszczeniem zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
- 2) hurtownie;
- 3) stacje paliw;
- 4) warsztaty samochodowe: blacharskie i lakiernicze;
- 5) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 6) salony samochodowe i usługi autohandlu;
- 7) naziemne budowle wielopiętrowe jak garaże lub magazyny;
- 8) blaszana zabudowa garażowa i gospodarcza.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: zabudowa i zagospodarowanie o parametrach innych niż określone w ust. 7.

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ciągu pieszego (34-KX), od strony ulicy Kwiatowej (29-KD80) i ulicy Narcyzowej (31-KD80), jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 0,5;
- 5) wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 11,0 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne, z wyłączeniem zabudowy szeregowej;
- 8) kształt dachu:
- a) stromy o nachyleniu od 35° do 45° i symetrycznym kącie nachylenia połaci, z wykluczeniem dachów mansardowych, naczółkowych, kopertowych oraz dachów w kształcie kopuły, kolebki itp.,
 - b) dla wiatrołapów, ganków, werand, zewnętrznych klatek schodowych oraz obiektów gospodarczych i garaży – dowolny,
 - c) w obszarze wydzielonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, kalenica główna równoległa do ulicy Turystycznej (28-KD82),
 - d) w przypadku rozbudowy obiektów istniejących dopuszcza się dostosowanie kształtu dachu rozbudowywanej części do kształtu dachu budynku istniejącego.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Narcyzowej (31-KD80), od ulicy Kwiatowej (29-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie; dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego zredukowanej ilości wód, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2 i 3;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 3) na parkingach pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
 - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
 - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;

- 4) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych dla danego rodzaju terenu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;
- 3) wykończenie elewacji materiałami wysokiej jakości: cegłą ceramiczną z wykluczeniem klinkieru, tynkiem (w kolorach złamanej bieli i beżu z wykluczeniem jaskrawych kolorów), drewnem, szkłem, kamieniem (w partii cokołowej), z wykluczeniem okładzin z tworzyw sztucznych itp.;
- 4) pokrycie dachu matowe w kolorach czerwieni lub brązów;
- 5) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;
- 6) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowych, reklamowych, obiektów małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach mieszkaniowych lub usługowych);
- 7) zakaz lokalizacji mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii:
 - a) wykorzystujących energię wiatru,
 - b) wykorzystujących energię promieniowania słonecznego niezamontowanych na budynkach.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 2) do czasu realizacji układu odwadniającego ustala się retencjonowanie wód opadowych z terenów utwardzonych (np. dachów, parkingów) w szczelnych zbiornikach;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsącanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) wysoki poziom wód gruntowych;
- 2) zaleca się zastosowanie zabezpieczeń powierzchni przeszklonych i lustrzanych na elewacjach w celu minimalizacji ryzyka kolizji ptaków z obiektami budowlanymi.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 03-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYSPA SOBIESZEWSKA REJON ULIC NARCYZOWEJ I KWIATOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2419

1. Numer terenu: 03.

2. Powierzchnia terenu: 0,32 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 teren zabudowy usługowej zawierający – w zależności od potrzeb – usługi: kultury, oświaty, zdrowia, sportu, rekreacji, działalności artystycznej lub rzemieślniczej z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, budynków zamieszkania zbiorowego.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) wszystkie pozostałe z zakresu przeznaczenia usługowego niewymienione w ust. 3;
- 2) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m².

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12;
- 2) w pasie o szerokości 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem wydzielonego ciągu pieszego (34-KX) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne: od strony wydzielonego ciągu pieszego (34-KX) i od strony ulicy Kwiatowej (29-KD80), jak na rysunku planu,
 - b) obowiązujące: po elewacjach budynku zlokalizowanego przy ulicy Turystycznej 160, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 0,5;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - w obszarach wydzielonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b” i „c”: minimalna – dowolna, maksymalna – 9,0 m,
 - na pozostałym obszarze: minimalna – dowolna, maksymalna – 11,0 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: rzut głównej bryły budynku prostokątny o minimalnych proporcjach długości boków od 1 do 1,2;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu:
 - a) stromy, dwuspadowy (dwupołaciowy) o nachyleniu od 35° do 45° i symetrycznym kącie nachylenia połaci, z wykluczeniem dachów mansardowych, naczółkowych, kopertowych oraz dachów w kształcie kopuły, kolebki itp.,

- b) dla wiatrołapów, ganków, werand, zewnętrznych klatek schodowych oraz garaży – dowolny,
- c) w obszarach wydzielonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „b”, kalenica główna równoległa do ulicy Turystycznej (28-KD82).

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Kwiatowej (29-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie; dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego zredukowanej ilości wód, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2 i 3;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2;
- 2) budynek mieszkalny, położony przy ulicy Turystycznej 160, wpisany do rejestru zabytków wraz ze znajdującym się pod nim gruntem, jak na rysunku planu; zasady ochrony zgodnie z ust. 12 pkt 6 lit. b tiret drugie oraz ust. 17 pkt 3.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 3) na parkingach pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
 - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
 - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;

- 4) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych dla danego rodzaju terenu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 10, 11;
- 2) wykończenie elewacji materiałami wysokiej jakości: cegłą ceramiczną z wykluczeniem klinkieru, tynkiem (w kolorach złamanej bieli i beżu z wykluczeniem jaskrawych kolorów), drewnem, szkłem, kamieniem (w partii cokołowej), z wykluczeniem okładzin z tworzyw sztucznych itp.;

- 3) pokrycie dachu matowe w kolorach czerwieni lub brązów;
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;
- 5) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowych, reklamowych, obiektów małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach usługowych);
- 6) zakaz lokalizacji mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii:
 - a) wykorzystujących energię wiatru,
 - b) wykorzystujących energię promieniowania słonecznego:
 - niezamontowanych na budynkach,
 - montowanych na budynku wpisanym do rejestru zabytków.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) budynek mieszkalny położony przy ulicy Turystycznej 160 wpisany do rejestru zabytków pod numerem 1908 – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 2) do czasu realizacji układu odwadniającego ustala się retencjonowanie wód opadowych z terenów utwardzonych (np. dachów, parkingów) w szczelnych zbiornikach;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) wysoki poziom wód gruntowych;
- 2) zaleca się zastosowanie zabezpieczeń powierzchni przeszklonych i lustrzanych na elewacjach w celu minimalizacji ryzyka kolizji ptaków z obiektami budowlanymi.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 04-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYSPA SOBIEZEWSKA REJON ULIC NARCYZOWEJ I KWIATOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2419

1. Numer terenu: 04.

2. Powierzchnia terenu: 1,33 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową ekstensywną (domy mieszkalne do dwóch mieszkań) lub usługową z dopuszczeniem zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
- 2) hurtownie;
- 3) stacje paliw;
- 4) warsztaty samochodowe: blacharskie i lakiernicze;
- 5) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 6) salony samochodowe i usługi autohandlu;
- 7) naziemne budowle wielopoziomowe jak garaże lub magazyny;
- 8) blaszana zabudowa garażowa i gospodarcza.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;
- 2) w pasie o szerokości 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem ulicy Mieczysława Boguckiego (28-KD82) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 4. Ustalenie nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ulicy Mieczysława Boguckiego (28-KD82) i ulicy Kwiatowej (29-KD80), jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 11,0 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: rzut głównej bryły budynku prostokątny o minimalnych proporcjach długości boków od 1 do 1,2;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu:
 - a) stromy dwuspadowy (dwupołaciowy) o nachyleniu od 35° do 45° i symetrycznym kącie nachylenia połaci, z wykluczeniem dachów mansardowych, naczółkowych, kopertowych oraz dachów w kształcie kopuły, kolebki itp.,
 - b) dla wiatrołapów, ganków, werand, zewnętrznych klatek schodowych oraz obiektów gospodarczych i garaży – dowolny,

- c) w obszarze wydzielonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, kalenica główna równoległa do ulicy Mieczysława Boguckiego (28-KD82).

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Kwiatowej (29-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie; dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego zredukowanej ilości wód, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2 i 3;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia w południowej części terenu – jak na rysunku planu;
- 2) drzewo do zachowania, jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać jego naturalnej, długotrwałej vegetacji;
- 3) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 6) na parkingach pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
 - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
 - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 7) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych dla danego rodzaju terenu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 ust. 2 stosuje się również – w przypadku realizacji zespołu budynków w ramach jednej inwestycji – dla całego zespołu budynków;

- 3) wykończenie elewacji materiałami wysokiej jakości: cegłą ceramiczną z wykluczeniem klinkieru, tynkiem (w kolorach złamanej bieli i beżu z wykluczeniem jaskrawych kolorów), drewnem, szkłem, kamieniem (w partii cokołowej), z wykluczeniem okładzin z tworzyw sztucznych itp.;
- 4) pokrycie dachu matowe w kolorach czerwieni lub brązów;
- 5) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;
- 6) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowych, reklamowych, obiektów małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach mieszkaniowych lub usługowych);
- 7) zakaz lokalizacji mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii:
 - a) wykorzystujących energię wiatru,
 - b) wykorzystujących energię promieniowania słonecznego niezamontowanych na budynkach.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 2) do czasu realizacji układu odwadniającego ustala się retencjonowanie wód opadowych z terenów utwardzonych (np. dachów, parkingów) w szczelnych zbiornikach;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 4) w przypadku realizacji parkingu terenowego, pas terenu o szerokości 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Mieczysława Boguckiego (28-KD82) należy przeznaczyć pod wielopiętrową zielen izolacyjną.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) istniejący kanał deszczowy 0,35 m;
- 2) wysoki poziom wód gruntowych;
- 3) zaleca się zastosowanie zabezpieczeń powierzchni przeszklonych i lustrzanych na elewacjach w celu minimalizacji ryzyka kolizji ptaków z obiektami budowlanymi.

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 05-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYSPA SOBIEZIEWSKA REJON ULIC NARCYZOWEJ I KWIATOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2419

1. Numer terenu: 05.

2. Powierzchnia terenu: 0,45 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP62 teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej.

4. Funkcje wyłączone: 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, 12, 13.

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Narcyzowej (31-KD80);
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) samochodów osobowych: wyklucza się,
 - b) rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla całego terenu: 70% – nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 2) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 4) zastosowanie urządzeń oświetleniowych o ograniczonej emisji zanieczyszczenia światłem (bezpiecznych dla środowiska biotycznego).

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 13;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowych, reklamowych, obiektów małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach zieleni).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się obiekty niewymagające pozwolenia na budowę, związane z organizacją okazjonalnych imprez plenerowych na czas ich trwania;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2 i 3;
- 3) zielen: obowiązkowa, kształtowana z uwzględnieniem ust. 11 pkt 2;
- 4) obowiązkowe oświetlenie terenu.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: wysoki poziom wód gruntowych.

§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 06-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYSPA SOBIESZEWSKA REJON ULIC NARCYZOWEJ I KWIATOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2419

1. Numer terenu: 06.

2. Powierzchnia terenu: 0,62 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP62 teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej, dopuszcza się:

- 1) budynki obsługujące użytkowników np.: gastronomia, edukacja pozaszkolna, rekreacja, kultura, toalety;
- 2) obiekty obsługujące użytkowników niewymagające pozwolenia na budowę.

4. Funkcje wyłączone: wszystkie pozostałe niewymienione w ust. 3.

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, 12, 13.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone w północno-zachodniej części terenu, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: minimalna – dowolna, maksymalna – 4%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 70%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1;
- 4) intensywność zabudowy dla terenu: minimalna – dowolna, maksymalna – 0,07;

5) wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 7,0 m,
- b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: wolnostojąca;

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: od ulicy Narcyzowej (31-KD80 i 32-KD80);

2) miejsca do parkowania:

- a) samochodów osobowych: wyklucza się,
- b) rowerów: dopuszcza się;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

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

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

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;

2) maksymalne zachowanie zadrzewień;

3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;

4) zastosowanie urządzeń oświetleniowych o ograniczonej emisji zanieczyszczenia światłem (bezpiecznych dla środowiska biotycznego).

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 13;

2) wykończenie elewacji materiałami wysokiej jakości: cegłą ceramiczną, tynkiem, drewnem, kamieniem, szkłem itp.;

3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;

4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowych, reklamowych, obiektów małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach zieleni);

5) zakaz lokalizacji mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii:

- a) wykorzystujących energię wiatru,
- b) wykorzystujących energię promieniowania słonecznego niezamontowanych na budynkach.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się obiekty niewymagające pozwolenia na budowę, związane z organizacją okazjonalnych imprez plenerowych na czas ich trwania;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 3 i 4;
- 3) zielen: obowiązkowa, kształtowana z uwzględnieniem ust. 11 pkt 2;
- 4) obowiązkowe oświetlenie terenu.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się dostosowanie przebiegu i szerokości ciągów pieszych do ukształtowania terenu oraz lokalizacji istniejących drzew;
- 2) istniejąca przepompownia ścieków sanitarnych;
- 3) wysoki poziom wód gruntowych;
- 4) zaleca się zastosowanie zabezpieczeń powierzchni przeszklonych i lustrzanych na elewacjach w celu minimalizacji ryzyka kolizji ptaków z obiektami budowlanymi.

§ 15. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI 07-MN21, 08-MN21, 09-MN21, 10-MN21, 11-MN21 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYSPA SOBIESZEWSKA REJON ULIC NARCYZOWEJ I KWIATOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2419

1. Numery terenów: 07, 08, 09, 10, 11.

2. Powierzchnie terenów:

- 1) dla terenu 07-MN21: 0,30 ha;
- 2) dla terenu 08-MN21: 1,09 ha;
- 3) dla terenu 09-MN21: 0,57 ha;
- 4) dla terenu 10-MN21: 1,60 ha;
- 5) dla terenu 11-MN21: 0,43 ha.

3. Przeznaczenie terenów: MN21 tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej – zawierającej domy mieszkalne do dwóch mieszkań z dopuszczeniem zabudowy letniskowej, rekreacji indywidualnej oraz usług, które spełniają równocześnie poniższe warunki:

- 1) brak kolizji z funkcją mieszkaniową;
- 2) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: zabudowa i zagospodarowanie o parametrach innych niż określone w ust. 7.

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ulicy Narcyzowej (31-KD80 i 32-KD80) oraz częściowo po elewacjach istniejących budynków (teren 08-MN21), jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 0,4;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 11,0 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: rzut głównej bryły budynku prostokątny o minimalnych proporcjach długości boków od 1 do 1,2;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
- 8) kształt dachu:
 - a) stromy dwuspadowy (dwupołaciowy) o nachyleniu od 35° do 45° i symetrycznym kącie nachylenia połaci, z wykluczeniem dachów mansardowych, naczółkowych, kopertowych oraz dachów w kształcie kopuły, kolebki itp.,
 - b) dla wiatrołapów, ganków, werand, zewnętrznych klatek schodowych oraz obiektów gospodarczych i garaży – dowolny,
 - c) w przypadku rozbudowy obiektów istniejących dopuszcza się dostosowanie kształtu dachu rozbudowywanej części do kształtu dachu budynku istniejącego.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) dla terenu 07-MN21: od ulicy Narcyzowej (31-KD80),
 - b) dla terenów 08-MN21, 09-MN21, 10-MN21: od ulicy Narcyzowej (31-KD80 i 32-KD80),
 - c) dla terenu 11-MN21: od ulicy Narcyzowej (32-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;

- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie; dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego zredukowanej ilości wód, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny objęte strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) wykończenie elewacji materiałami wysokiej jakości: cegłą ceramiczną z wykluczeniem klinkieru, tynkiem (w kolorach złamanej bieli i beżu z wykluczeniem jaskrawych kolorów), drewnem, szkłem, kamieniem (w partii cokołowej), z wykluczeniem okładzin z tworzyw sztucznych itp.;
- 3) pokrycie dachu matowe w kolorach czerwieni lub brązów;
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;
- 5) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowych, reklamowych, obiektów małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach mieszkaniowych);
- 6) zakaz lokalizacji mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii:
 - a) wykorzystujących energię wiatru,
 - b) wykorzystujących energię promieniowania słonecznego niezamontowanych na budynkach.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny objęte strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

- 1) do czasu realizacji układu odwadniającego ustala się retencjonowanie wód opadowych z terenów utwardzonych (np. dachów, parkingów) w szczelnych zbiornikach;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) wysoki poziom wód gruntowych;
- 2) zaleca się zastosowanie zabezpieczeń powierzchni przeszklonych i lustrzanych na elewacjach w celu minimalizacji ryzyka kolizji ptaków z obiektami budowlanymi.

§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 12-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYSPA SOBIEZIEWSKA REJON ULIC NARCYZOWEJ I KWIATOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2419

1. Numer terenu: 12.

2. Powierzchnia terenu: 2,25 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową ekstensywną (domy mieszkalne do dwóch mieszkań) lub usługową z dopuszczeniem zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
- 2) hurtownie;
- 3) stacje paliw;
- 4) warsztaty samochodowe: blacharskie i lakiernicze;
- 5) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 6) salony samochodowe i usługi autohandlu;
- 7) naziemne budowle wielopoziomowe jak garaże lub magazyny;
- 8) blaszana zabudowa garażowa i gospodarcza.

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, 12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ulicy Kwiatowej (29-KD80) i ulicy Narcyzowej (32-KD80), jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 30%;

- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 0,5;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 11,0 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: rzut głównej bryły budynku prostokątny o minimalnych proporcjach długości boków od 1 do 1,2;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu:
 - a) stromy dwuspadowy (dwupołaciowy) o nachyleniu od 35° do 45° i symetrycznym kącie nachylenia połaci, z wykluczeniem dachów mansardowych, naczółkowych, kopertowych oraz dachów w kształcie kopuły, kolebki itp.,
 - b) dla wiatrołapów, ganków, werand, zewnętrznych klatek schodowych oraz obiektów gospodarczych i garaży – dowolny,
 - c) w przypadku rozbudowy obiektów istniejących dopuszcza się dostosowanie kształtu dachu rozbudowywanej części do kształtu dachu budynku istniejącego.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Kwiatowej (29-KD80), od ulicy Narcyzowej (32-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie; dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego zredukowanej ilości wód, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) szpalery drzew do utrzymania i uzupełnienia, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną wegetację; skład gatunkowy drzew typowy dla lokalnego krajobrazu; dopuszcza się przerwanie szpalery w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenu;
- 2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;

- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 4) na parkingach pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
 - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
 - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych dla danego rodzaju terenu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 ust. 2 stosuje się również – w przypadku realizacji zespołu budynków w ramach jednej inwestycji – dla całego zespołu budynków;
- 3) wykończenie elewacji materiałami wysokiej jakości: cegłą ceramiczną z wykluczeniem klinkieru, tynkiem (w kolorach złamanej bieli i beżu z wykluczeniem jaskrawych kolorów), drewnem, szkłem, kamieniem (w partii cokołowej), z wykluczeniem okładzin z tworzyw sztucznych itp.;
- 4) pokrycie dachu matowe w kolorach czerwieni lub brązów;
- 5) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;
- 6) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowych, reklamowych, obiektów małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach mieszkaniowych lub usługowych);
- 7) zakaz lokalizacji mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii:
 - a) wykorzystujących energię wiatru,
 - b) wykorzystujących energię promieniowania słonecznego niezamontowanych na budynkach.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

- 1) do czasu realizacji układu odwadniającego ustala się retencjonowanie wód opadowych z terenów utwardzonych (np. dachów, parkingów) w szczelnych zbiornikach;

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) istniejący kanał deszczowy 0,4 m;
- 2) wysoki poziom wód gruntowych;
- 3) zaleca się zastosowanie zabezpieczeń powierzchni przeszklonych i lustrzanych na elewacjach w celu minimalizacji ryzyka kolizji ptaków z obiektami budowlanymi.

§ 17. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI 13-M/U31, 14-M/U31, 15-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYSPA SOBIESZEWSKA REJON ULIC NARCYZOWEJ I KWIATOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2419

1. Numery terenów: 13, 14, 15.

2. Powierzchnie terenów:

- 1) dla terenu 13-M/U31: 0,67 ha;
- 2) dla terenu 14-M/U31: 1,45 ha;
- 3) dla terenu 15-M/U31: 3,15 ha.

3. Przeznaczenie terenów: M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową (wszystkie rodzaje) lub usługową z dopuszczeniem zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
- 2) hurtownie;
- 3) stacje paliw;
- 4) warsztaty samochodowe: blacharskie i lakiernicze;
- 5) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 6) salony samochodowe i usługi autohandlu;
- 7) naziemne budowle wielopoziomowe jak garaże lub magazyny;
- 8) boksowa zabudowa garażowa i gospodarcza w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej;
- 9) blaszana zabudowa garażowa i gospodarcza.

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

- 1) zabudowa i zagospodarowanie o parametrach innych niż określone w ust. 7;
- 2) boksowa zabudowa garażowa i gospodarcza.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład u przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;
- 2) dla terenu 15-M/U31: wlot ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, łączącego teren 29-KD80 (ulica Kwiatowa) z terenami poza wschodnią granicą planu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ulicy Kwiatowej (29-KD80) oraz od strony rowu odwadniającego zlokalizowanego w terenie 14-M/U31, jak na rysunku planu;

- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 0,7;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 11,0 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: rzut głównej bryły budynku prostokątny o minimalnych proporcjach długości boków od 1 do 1,2;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: dowolny, z wykluczeniem dachów mansardowych oraz dachów w kształcie kopuły, kolebki itp.;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/ 1 m² pow. użytkowej nowych mieszkań w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) dla terenów 13-M/U31, 14-M/U31: od ulicy Kwiatowej (29-KD80), od ulicy Narcyzowej (32-KD80),
 - b) dla terenu 15-M/U31: od ulicy Kwiatowej (29-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie; dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego zredukowanej ilości wód, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1 i 2;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny objęte strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;

- 3) na parkingach pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
 - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
 - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 4) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych dla danego rodzaju terenu;
- 5) dla terenu 14-M/U31: zieleń do utrzymania lub wprowadzenia w południowej części terenu, jak na rysunku planu – wzdłuż cieku uzupełnienie zadrzewień gatunkami typowymi dla lokalnego krajobrazu;
- 6) dla terenu 15-M/U31:
 - a) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia w środkowej części terenu, jak na rysunku planu,
 - b) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej, długotrwałej vegetacji,
 - c) szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; skład gatunkowy drzew typowy dla lokalnego krajobrazu; dopuszcza się przerwanie szpaleru w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 ust. 2 stosuje się również – w przypadku realizacji zespołu budynków w ramach jednej inwestycji – dla całego zespołu budynków;
- 3) wykończenie elewacji materiałami wysokiej jakości: cegłą ceramiczną z wykluczeniem klinkieru, tynkiem (w kolorach złamanej bieli i beżu z wykluczeniem jaskrawych kolorów), drewnem, szkłem, kamieniem (w partii cokołowej), z wykluczeniem okładzin z tworzyw sztucznych itp.;
- 4) dla dachów stromych – pokrycie dachu matowe w kolorach czerwieni, brązów lub szarości;
- 5) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;
- 6) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowych, reklamowych, obiektów małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach mieszkaniowych lub usługowych);
- 7) zakaz lokalizacji mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii:
 - a) wykorzystujących energię wiatru,
 - b) wykorzystujących energię promieniowania słonecznego niezamontowanych na budynkach.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny objęte strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) w zachodniej części terenu 15-M/U31 pomnik przyrody (nr 357, dąb szypułkowy); zagospodarowanie strefy wokół pomnika zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) do czasu realizacji układu odwadniającego ustala się retencjonowanie wód opadowych z terenów utwardzonych (np. dachów, parkingów) w szczelnych zbiornikach;
- 2) 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) dotyczy terenu 14-M/U31: utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego, obsługującego obszary poza granicami planu.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) wysoki poziom wód gruntowych;
- 2) w terenach 13-M/U31, 14-M/U31 istniejący kanał deszczowy 0,4 m;
- 3) część terenu 14-M/U31 położona w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 4) w terenie 14-M/U31 istniejący rów odwadniający; zaleca się zachowanie otwartego koryta rowu oraz umożliwienie dojazdu o szerokości 3 m dla celów eksploatacyjnych;
- 5) zaleca się zastosowanie zabezpieczeń powierzchni przeszklonych i lustrzanych na elewacjach w celu minimalizacji ryzyka kolizji ptaków z obiektami budowlanymi.

§ 18. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI 16-U34, 17-U34 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYSPA SOBIESZEWSKA REJON ULIC NARCYZOWEJ I KWIATOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2419

1. Numery terenów: 16, 17.

2. Powierzchnie terenów:

- 1) dla terenu 16-U34: 19,69 ha;
- 2) dla terenu 17-U34: 2,32 ha.

3. Przeznaczenie terenów: U34 tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą zawierającej w zależności od potrzeb usługi: zdrowia, turystyki, rekreacji, sportu, gastronomii, kultury, oświaty, administracji, z dopuszczeniem: mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, budynków zamieszkania zbiorowego, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 100 m².

4. Funkcje wyłączone: wszystkie pozostałe z zakresu przeznaczenia usługowego niewymienione w ust. 3.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: dla terenu 16-U34:

- 1) istniejąca funkcja mieszkaniowa (w tym w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej) zlokalizowana w budynkach przy ulicy Kwiatowej nr 15, 17 i 18;
- 2) dopuszcza się adaptację budynków oznaczonych na rysunku planu numerami 1 i 2 na cele zdrowotno-rekreacyjne, bez możliwości powiększenia ich powierzchni zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;

3) zabudowa i zagospodarowanie o parametrach innych niż określone w ust. 7.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12, 18;

2) dla terenu 16-U34:

- a) wlot ciągu pieszego w centralnej części terenu jak na rysunku planu, łączącego dziedziniec/plac, o którym mowa w ust. 10 pkt 1 lit. a, z wlotem ciągu pieszego, o którym mowa w lit. b, znajdującym się na przedłużeniu istniejącego przejścia przez kanał Młynówka (26-D),
- b) wlot ciągu pieszego w południowej części terenu jak na rysunku planu, łączącego ciąg pieszy wyznaczony wzdłuż kanału Młynówka (26-D) w miejscu istniejącego przejścia przez kanał z dziedzińcem/placem, o którym mowa w ust. 10 pkt 1 lit. a, poprzez wlot ciągu pieszego, o którym mowa w lit. a,
- c) wlot ciągu pieszo-jezdnego w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, łączącego ulicę Kwiatową (29-KD80) z ulicą Klimatyczną (poza wschodnią granicą planu),
- d) wlot ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji, jak na rysunku planu, w południowo-wschodniej części terenu, łączącego ciąg pieszy wyznaczony wzdłuż kanału Młynówka (26-D) z terenami zieleni znajdującymi się poza wschodnią granicą planu, poprzez wlot ciągu pieszego, o którym mowa w lit. e,
- e) wlot ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji, jak na rysunku planu, znajdujący się przy wschodniej linii rozgraniczającej teren (granicy planu), łączącego ciąg pieszy wyznaczony wzdłuż kanału Młynówka (26-D) poprzez wlot ciągu pieszego, o którym mowa w lit. d, z terenami zieleni znajdującymi się poza wschodnią granicą planu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) linie zabudowy:

- a) obowiązujące dla terenu 16-U34: wzdłuż elewacji obiektów wpisanych do rejestru zabytków, obiektów o wartościach kulturowych oraz w zachodniej części terenu dworsko-parkowego wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w ust. 10 pkt 1, jak na rysunku planu,
- b) maksymalne nieprzekraczalne:
 - dla terenu 16-U34: w środkowej części terenu, od strony kanału Młynówka (26-D) oraz od rowu odwadniającego przy wschodniej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu,
 - dla terenu 17-U34: od strony ulicy Kwiatowej (29-KD80) oraz od strony rowu odwadniającego, jak na rysunku planu;

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

a) dla terenu 16-U34:

- w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”: minimalna – dowolna, maksymalna – 6%,
- w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b” i „c”: minimalna – dowolna, maksymalna – 15%, z zastrzeżeniem pkt 9,

b) dla terenu 17-U34: minimalna – dowolna, maksymalna – 15%, z zastrzeżeniem pkt 9;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 70%;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 4:

a) dla terenu 16-U34:

- w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” – 0,1,
- w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literą „b” – 0,25,
- w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literą „c” – 0,45,

- b) dla terenu 17-U34: 0,45;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna:
- dla terenu 16-U34:
 - w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” – 9,0 m, z zastrzeżeniem pkt 11 oraz ust.10 pkt 1 lit. a tiret trzecie,
 - w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b” i „c” – 11,0 m,
 - dla terenu 17-U34: 11,0 m,
- b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dla terenu 16-U34, w zachodniej części obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, rzut bryły budynku w formie prostokąta o proporcji boków od 1:2 do 1:3;
- 7) formy zabudowy:
- a) dla terenu 16-U34 w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b” i „c” oraz w terenie 17-U34 – wolnostojąca,
- b) dla terenu 16-U34 w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” – dowolna;
- 8) kształt dachu:
- a) dla terenu 16-U34 w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” o kącie nachylenia połaci od 18° do 25°, przy czym:
- dla zabudowy w zachodniej części obszaru – dach dwuspadowy (dwupołaciowy, symetryczny) z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości od 0,8 m do 1,8 m,
 - dla zabudowy będącej łącznikiem, o którym mowa w pkt 11, ograniczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy pomiędzy istniejącym obiektem o wartościach kulturowych a obiektem wpisanym do rejestru zabytków, jak na rysunku planu, dopuszcza się kształt dachu dowolny,
- b) dla terenu 16-U34 w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b” i „c” oraz dla terenu 17-U34 – dowolny, z wykluczeniem dachów mansardowych, naczółkowych, kopertowych oraz dachów w kształcie kopuły, kolebki itp.;
- 9) maksymalna powierzchnia rzutu pojedynczego budynku dla terenu 16-U34 w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b” i „c” oraz dla terenu 17-U34: 350,0 m², z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 10) dopuszcza się łączenie pojedynczych budynków, o których mowa w pkt 9, łącznikami z transparentnymi ścianami, o minimalnej długości 3,0 m; dla budynków o dachach stromych maksymalna wysokość łączników nie może przekraczać wysokości okapów tych budynków; łączna powierzchnia zabudowy połączonych budynków wraz z łącznikami nie może przekroczyć 700,0 m²;
- 11) dla terenu 16-U34 w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, w maksymalnych nieprzekraczalnych liniach zabudowy pomiędzy istniejącym obiektem o wartościach kulturowych a obiektem wpisanym do rejestru zabytków, jak na rysunku planu, zabudowa wyłącznie jednokondygnacyjna o maksymalnej wysokości nie przekraczającej wysokości linii okapu obiektu o wartościach kulturowych, z materiałów transparentnych; dopuszcza się realizację tarasu na dachu;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000,0 m²; nie dotyczy działki nr 117/210 obr. 0141 w terenie 16-U34.
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie dotyczy.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Kwiatowej (29-KD80), od ulicy dojazdowej (30-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały, przy czym dla pojedynczego parkingu maksymalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych wynosi 50;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie; dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego zredukowanej ilości wód, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2 i 3;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) część terenu w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu, objęta wpisem do rejestru zabytków jako zespół dworsko-parkowy Kronenhof, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej w Gdańsku przy ul. Kwiatowej 18, obejmujący: budynek dworu, budynek spichlerza, budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy – inwentarski oraz południową część założenia parkowego wraz ze zlokalizowanym na jego obszarze stawem, a także teren zespołu dworsko-parkowego Kronenhof (Wieniec) – zgodnie z ust. 17 pkt 2:
 - a) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna zespołu zabudowy, tj. zabudowa zlokalizowana wokół wewnętrznego dziedzińca, układ komunikacyjny – w tym ciąg pieszy w śladzie historycznego przejścia pomiędzy dziedzińcem a kanałem Młynówka, poprzez wloty, o których mowa w ust. 6 pkt 2 lit. a i b – oraz zieleń ze stawem (oznaczonym na rysunku planu); zasady ochrony:
 - w południowej części założenia ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna zespołu zieleni (w tym starodrzew), zaś w części wschodniej należy odtworzyć historyczny układ ścieżek i zieleń komponowaną, z uwzględnieniem ust. 6 pkt 2 lit. c,
 - kompozycję zieleni i małej architektury należy kształtować w nawiązaniu do historycznego otoczenia (parku dworskiego),
 - w przypadku rozbiórki budynku położonego przy ulicy Kwiatowej 17 dopuszcza się odtworzenie w gabarycie sąsiadującego przylegającego budynku wpisanego do rejestru zabytków (Kwiatowa 15) i w obecnym kształcie,
 - b) obiekty wpisane do rejestru zabytków, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17 pkt 2 – zasady ochrony zgodnie z ust. 12 pkt 6 lit. b tiret drugie oraz:
 - dwór wraz z murowaną pergolą – należący do zespołu dworsko-parkowego Kronenhof położony przy ulicy Kwiatowej 18; ochronie podlegają: historyczna bryła budynku (z wyjątkiem rodzaju materiału pokrycia dachu), kompozycja elewacji, rodzaj materiału elewacyjnego (cegłany cokół i ganek, tynk na ścianach, drewniane wykończenie szczytów), historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej, pergola zlokalizowana przy zachodniej elewacji budynku (historyczna forma i detal, materiał – cegła) oraz historyczne, autentyczne detale architektoniczne,
 - budynek gospodarczy – dawna obora/chlewnia, położony przy ulicy Kwiatowej 18; ochronie podlegają: historyczna bryła budynku (z wyjątkiem rodzaju materiału pokrycia dachu), rodzaj materiału elewacyjnego (cegła i cegła szklwiona, cokół kamienny – granit, lokalny kamień polny), historyczne, autentyczne detale architektoniczne (nadproża odcinkowe – fryzy i gzymsy ceglane, również z ozdobnymi ceglami szklwionymi, okrągłe otwory okienne),

- budynek gospodarczy – dawny magazyn/spichlerz, położony przy ulicy Kwiatowej 18; ochronie podlega historyczna bryła budynku (z wyjątkiem rodzaju materiału pokrycia dachu),
 - budynek mieszkalny położony przy ulicy Kwiatowej 15; ochronie podlega historyczna bryła budynku (z wyjątkiem rodzaju materiału pokrycia dachu) oraz historyczny materiał elewacyjny – drewno;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 3;
 - 3) obiekt o wartościach kulturowych – budynek gospodarczy – dawna stajnia, położony przy ulicy Kwiatowej 18, na terenie chronionego zespołu dworsko-parkowego; zasady ochrony zgodnie z ust. 12 pkt 6 lit. b tiret trzecie oraz ust. 17 pkt 4; ochronie podlega historyczna bryła budynku (z wyjątkiem rodzaju materiału pokrycia dachu);
 - 4) obiekt o wartościach kulturowych na terenie chronionego zespołu dworsko-parkowego, jak na rysunku planu – budynek (barak drewniany), położony w północno-wschodniej części obszaru objętego wpisem do rejestru zabytków; zasady ochrony zgodnie z ust. 12 pkt 6 lit. b tiret trzecie; ochronie podlega historyczna bryła budynku (z wyjątkiem rodzaju materiału pokrycia dachu) oraz materiał elewacyjny.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część terenu 16-U34, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca fragment płata strukturalnego, z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) obszar zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu:
 - a) maksymalne zachowanie zadrzewień,
 - b) uzupełnienie zadrzewień gatunkami typowymi dla lokalnego krajobrazu;
- 3) szpalery drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu; skład gatunkowy drzew typowy dla lokalnego krajobrazu; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; dopuszcza się przerwanie szpalerów w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenu;
- 4) na terenie 16-U34 drzewa do zachowania, jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej, długotrwałej vegetacji;
- 5) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 6) na parkingach pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
 - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
 - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 7) zakaz makroniwelacji;
- 8) nakaz realizacji w ogrodzeniach przejść ekologicznych umożliwiających migrację drobnej zwierzyny, realizowanych w wybranej formie:
 - a) otworów o średnicy minimum 15 cm wykonanych w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5 m,
 - b) prześwitów o szerokości minimum 10 cm pomiędzy podmurówką a przęsłami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm;
- 9) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych dla danego rodzaju terenu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 10, 11;
- 2) wykończenie elewacji materiałami wysokiej jakości: cegłą ceramiczną z wykluczeniem klinkieru, tynkiem (w kolorach złamanej bieli i beżu z wykluczeniem jaskrawych kolorów), drewnem, szkłem, kamieniem, z wykluczeniem okładzin z tworzyw sztucznych itp.;
- 3) dla dachów stromych – pokrycie dachu matowe w kolorach czerwieni, brązów lub szarości;
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;
- 5) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowych, reklamowych, obiektów małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach usługowych);
- 6) zakaz lokalizacji mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii:
 - a) wykorzystujących energię wiatru,
 - b) wykorzystujących energię promieniowania słonecznego:
 - niezamontowanych na budynkach,
 - montowanych na budynkach wpisanych do rejestru zabytków,
 - montowanych na elewacjach budynku o wartościach kulturowych.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zespół dworsko-parkowy Kronenhof zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej w Gdańsku przy ul. Kwiatowej 18, obejmujący: budynek dworu, budynek spichlerza, budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy – inwentarski oraz południową część założenia parkowego wraz ze zlokalizowanym na jego obszarze stawem, a także teren zespołu dworsko-parkowego Kronenhof (Wieniec) – wpisany do rejestru zabytków pod nr 2008 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) tereny objęte strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) budynek gospodarczy – dawna stajnia, położony przy ulicy Kwiatowej 18, na terenie chronionego zespołu dworsko-parkowego – ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) dotyczy terenu 16-U34 – w przypadku likwidacji budynków, o których mowa w ust. 5 pkt 2, dopuszcza się realizację nowego budynku/budynków o funkcjach zdrowotno-rekreacyjnych o łącznej maksymalnej powierzchni zabudowy wszystkich nowych budynków nie większej niż suma powierzchni zabudowy budynków likwidowanych;

- 2) do czasu realizacji układu odwadniającego ustala się retencjonowanie wód opadowych z terenów utwardzonych (np. dachów, parkingów) w szczelnych zbiornikach;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 4) zakaz podpiwniczenia budynków;
- 5) utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego, obsługującego obszary poza granicami terenów.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się wytyczenie linii szpalerów drzew do wprowadzenia, o których mowa w ust. 11 pkt 3, w odległości maksymalnie 4,0 m od linii rozgraniczających poszczególne tereny;
- 2) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 3) istniejące rowy odwadniające – zaleca się zachowanie otwartych koryt rowów oraz umożliwienie dojazdu o szerokości 3 m dla celów eksploatacyjnych;
- 4) w terenie 17-U34 istniejący kanał deszczowy 0,4 m;
- 5) wysoki poziom wód gruntowych;
- 6) zaleca się zastosowanie zabezpieczeń powierzchni przeszklonych i lustrzanych na elewacjach w celu minimalizacji ryzyka kolizji ptaków z obiektami budowlanymi;
- 7) zaleca się niewliczanie do minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, ustalonej w ust. 7 pkt 3, powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów i placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni.

§ 19. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI 18-MN21, 19-MN21, 20-MN21, 21-MN21 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYSPA SOBIESZEWSKA REJON ULIC NARCYZOWEJ I KWIATOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2419

1. Numery terenów: 18, 19, 20, 21.

2. Powierzchnie terenów:

- 1) dla terenu 18-MN21: 0,74 ha;
- 2) dla terenu 19-MN21: 3,93 ha;
- 3) dla terenu 20-MN21: 1,20 ha
- 4) dla terenu 21-MN21: 4,36 ha.

3. Przeznaczenie terenów: MN21 tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej – zawierającej domy mieszkalne do dwóch mieszkań z dopuszczeniem zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oraz usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

- 1) brak kolizji z funkcją mieszkaniową;
- 2) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) dla terenu 18-MN21: od strony ulicy dojazdowej 30-KD80 oraz od strony kanału Młynówka (26-D), jak na rysunku planu,
 - b) dla terenu 19-MN21: od strony ulicy dojazdowej 30-KD80, od strony ulicy Narcyzowej (31-KD80), od strony kanału Młynówka (26-D) oraz od terenu lasu (25-ZL) i obszaru poza zachodnią granicą planu, jak na rysunku planu,
 - c) dla terenu 20-MN21: od strony ulicy Narcyzowej (31-KD80), jak na rysunku planu,
 - d) dla terenu 21-MN21: od strony rowu odwadniającego, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 15%, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 70%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 0,4, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 3;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 10,0 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu:
 - a) stromy dwuspadowy (dwupołaciowy) o nachyleniu od 35° do 45° i symetrycznym kącie nachylenia połaci, z wykluczeniem dachów mansardowych, naczółkowych, kopertowych oraz dachów w kształcie kopuły, kolebki itp.,
 - b) dla wiatrołapów, ganków, werand, zewnętrznych klatek schodowych oraz obiektów gospodarczych i garaży – dowolny;
- 9) maksymalna powierzchnia rzutu pojedynczego budynku – 250,0 m²;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000,0 m²; nie dotyczy działki nr 117/176 obr. 0141 w terenie 20-MN21, dla której dopuszcza się podział zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających z terenem 01-M/U31.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) dla terenu 18-MN21: od ulicy dojazdowej 30-KD80,
 - b) dla terenu 19-MN21: od ulicy dojazdowej 30-KD80, od ulicy Narcyzowej (31-KD80),
 - c) dla terenu 20-MN21: od ulicy Narcyzowej (31-KD80),
 - d) dla terenu 21-MN21: od ulicy dojazdowej 30-KD80, od ulicy Narcyzowej (31-KD80 i 32-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie; dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego zredukowanej ilości wód, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1 i 2;

- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny objęte strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część terenu 19-MN21, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca fragment płata strukturalnego, z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) w terenach 18-MN21, 19-MN21, 20-MN21, 21-MN21: obszary zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu, maksymalne zachowanie zadrzewień:
 - a) na terenie 20-MN21 dopuszcza się ciąg pieszo-jezdny i dojazdy do nieruchomości,
 - b) na terenie 21-MN21 wzdłuż rowu uzupełnienie zadrzewień gatunkami typowymi dla lokalnego krajobrazu;
- 3) w terenach 18-MN21, 21-MN21 drzewa do zachowania, jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej, długotrwałej wegetacji;
- 4) w terenach 18-MN21, 19-MN21, 21-MN21 szpalery drzew do wprowadzenia oraz krótszy szpaler w terenie 19-MN21 do utrzymania, jak na rysunku planu; skład gatunkowy drzew typowy dla lokalnego krajobrazu; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną wegetację; dopuszcza się przerwanie szpalerów; w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenu;
- 5) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 6) na parkingach pomiędzy miejscami do parkowania, 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 wynikających z podanej proporcji;
- 7) nakaz realizacji w ogrodzeniach przejść ekologicznych umożliwiających migrację drobnej zwierzyny, realizowanych w wybranej formie:
 - a) otworów o średnicy minimum 15 cm wykonanych w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5 m,
 - b) prześwitów o szerokości minimum 10 cm pomiędzy podmurówką a przęsłami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm;
- 8) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 ust. 2 stosuje się również – w przypadku realizacji na terenie zespołu budynków w ramach jednej inwestycji – dla całego zespołu budynków;

- 3) wykończenie elewacji materiałami wysokiej jakości: cegłą ceramiczną z wykluczeniem klinkieru, tynkiem (w kolorach złamanej bieli i beżu z wykluczeniem jaskrawych kolorów), drewnem, szkłem, kamieniem, z wykluczeniem okładzin z tworzyw sztucznych itp.;
- 4) pokrycie dachu matowe w kolorach czerwieni, brązów lub szarości;
- 5) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;
- 6) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowych, reklamowych, obiektów małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach mieszkaniowych);
- 7) zakaz lokalizacji mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii:
 - a) wykorzystujących energię wiatru,
 - b) wykorzystujących energię promieniowania słonecznego niezamontowanych na budynkach.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny objęte strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) tereny 19-MN21 i 20-MN21 graniczą z terenem leśnym – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) do czasu realizacji układu odwadniającego ustala się retencjonowanie wód opadowych z terenów utwardzonych (np. dachów, parkingów) w szczelnych zbiornikach;
- 2) 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) zakaz podpiwniczenia budynków;
- 4) dotyczy terenu 21-MN21: utrzymanie funkcji istniejącego rowu odwadniającego, obsługującego obszary poza granicami terenów.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się wytyczenie linii szpalerów drzew do wprowadzenia, o których mowa w ust. 11 pkt 4, w odległości maksymalnie 4,0 m od linii rozgraniczających poszczególne tereny;
- 2) część terenów 18-MN21, 19-MN21, 21-MN21 położona w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 3) w terenie 21-MN21 istniejący rów odwadniający; zaleca się zachowanie otwartego koryta rowu oraz umożliwienie dojazdu o szerokości 3 m dla celów eksploatacyjnych;

- 4) wysoki poziom wód gruntowych;
- 5) część terenu 19-MN21, jak na rysunku planu, położona w granicach krajobrazu priorytetowego Lasy nadmorskie Wyspy Sobieszewskiej, wskazanego w Audycie krajobrazowym województwa pomorskiego;
- 6) zaleca się niewliczanie do minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, ustalonej w ust. 7 pkt 3, powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów i placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni.

§ 20. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI 22-MN21, 23-MN21 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYSPA SOBIESZEWSKA REJON ULIC NARCYZOWEJ I KWIATOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2419

1. Numery terenów: 22, 23.

2. Powierzchnie terenów:

- 1) dla terenu 22-MN21: 2,25 ha;
- 2) dla terenu 23-MN21: 0,76 ha.

3. Przeznaczenie terenów: MN21 tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej – zawierającej domy mieszkalne do dwóch mieszkań z dopuszczeniem zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oraz usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

- 1) brak kolizji z funkcją mieszkaniową;
- 2) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) dla terenu 22-MN21 od strony ulicy dojazdowej 30-KD80 oraz od strony kanału Młynówka (26-D), jak na rysunku planu,
 - b) dla terenu 23-MN21 od strony ulicy Narcyzowej (31-KD80), jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 0,5, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 3;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – dowolna, maksymalna – 10,0 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: rzut głównej bryły budynku prostokątny o minimalnych proporcjach długości boków od 1 do 1,2;

7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;

8) kształt dachu:

- a) stromy dwuspadowy (dwupołaciowy) o nachyleniu od 35° do 45° i symetrycznym kącie nachylenia połaci, z wykluczeniem dachów mansardowych, naczółkowych, kopertowych oraz dachów w kształcie kopuły, kolebki itp.,
- b) dla wiatrolapów, ganków, werand, zewnętrznych klatek schodowych oraz obiektów gospodarczych i garaży – dowolny,
- c) w przypadku rozbudowy obiektów istniejących dopuszcza się dostosowanie kształtu dachu rozbudowywanej części do kształtu dachu budynku istniejącego;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 600,0 m².

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa:

- a) dla terenu 22-MN21: od ulicy dojazdowej 30-KD80,
- b) dla terenu 23-MN21: od ulicy Narcyzowej (31-KD80);

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

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie; dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego zredukowanej ilości wód, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1 i 2;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

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

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

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2;

2) w terenie 22-MN21: obiekt o wartościach kulturowych – budynek mieszkalny, położony przy ulicy Narcyzowej 70, jak na rysunku planu; zasady ochrony zgodnie z ust. 12 pkt 7 lit. b tiret drugie oraz ust. 17 pkt 3; ochronie podlega: historyczna bryła budynku (z wyjątkiem rodzaju materiału pokrycia dachu), materiał elewacyjny (cegła ceramiczna) oraz kompozycja elewacji i historyczny, autentyczny detal architektoniczny.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) w terenie 22-MN21 szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu; skład gatunkowy drzew typowy dla lokalnego krajobrazu; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; dopuszcza się przerwanie szpalera w celu prowadzenia infrastruktury technicznej;

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

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

- 4) na parkingach pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
 - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
 - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 5) nakaz realizacji w ogrodzeniach przejść ekologicznych umożliwiających migrację drobnej zwierzyny, realizowanych w wybranej formie:
 - a) otworów o średnicy minimum 15 cm wykonanych w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5 m,
 - b) prześwitów o szerokości minimum 10 cm pomiędzy podmurówką a przesłami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) w terenie 22-MN21 obszary zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 ust. 2 stosuje się również – w przypadku realizacji na terenie zespołu budynków w ramach jednej inwestycji – dla całego zespołu budynków;
- 3) wykończenie elewacji materiałami wysokiej jakości: cegłą ceramiczną z wykluczeniem klinkieru, tynkiem (w kolorach złamanej bieli i beżu z wykluczeniem jaskrawych kolorów), drewnem, szkłem, kamieniem (w partii cokołowej), z wykluczeniem okładzin z tworzyw sztucznych itp.;
- 4) pokrycie dachu matowe w kolorach czerwieni lub brązów;
- 5) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;
- 6) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowych, reklamowych, obiektów małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach mieszkaniowych);
- 7) zakaz lokalizacji mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii:
 - a) wykorzystujących energię wiatru,
 - b) wykorzystujących energię promieniowania słonecznego:
 - niezamontowanych na budynkach,
 - montowanych na elewacjach budynku o wartościach kulturowych.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny objęte strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) w terenie 22-MN21 dom przy ulicy Narcyzowej 70 ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) teren 23-MN21 graniczy z terenem leśnym – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) do czasu realizacji układu odwadniającego ustala się retencjonowanie wód opadowych z terenów utwardzonych (np. dachów, parkingów) w szczelnych zbiornikach;
- 2) 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) w terenie 22-MN21 zakaz podpiwniczenia budynków.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się wytyczenie linii szpaleru drzew do wprowadzenia, o którym mowa w ust. 11 pkt 1, w odległości maksymalnie 4,0 m od linii rozgraniczającej teren;
- 2) wysoki poziom wód gruntowych;
- 3) zaleca się zastosowanie zabezpieczeń powierzchni przeszklonych i lustrzanych na elewacjach w celu minimalizacji ryzyka kolizji ptaków z obiektami budowlanymi;
- 4) część terenu 22-MN21 położona w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych.

§ 21. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 24-Z64 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYSPA SOBIEZEWSKA REJON ULIC NARCYZOWEJ I KWIATOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2419

1. Numer terenu: 24.

2. Powierzchnia terenu: 1,04 ha.

3. Przeznaczenie terenu: Z64 teren zieleni krajobrazowo-ekologicznej.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12, 18.

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 dojazdowej 30-KD80 poprzez tereny przyległe, od ulicy Narcyzowej (31-KD80) poprzez tereny przyległe;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów: 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: nie dotyczy;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzący płat strukturalny;
- 2) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 3) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej, długotrwałej vegetacji.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11 i 18;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: część terenu jak na rysunku planu, położona w granicach krajobrazu priorytetowego Lasy nadmorskie Wyspy Sobieszewskiej, wskazanego w Audycie krajobrazowym województwa pomorskiego.

§ 22. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 25-ZL MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYSPA SOBIESZEWSKA REJON ULIC NARCYZOWEJ I KWIATOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2419

1. Numer terenu: 25.

2. Powierzchnia terenu: 0,10 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZL las.

4. Funkcje wyłączone: 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 i 18.

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 dojazdowej 30-KD80 poprzez tereny przyległe;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów: 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: nie dotyczy;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzący płat strukturalny.

12. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11 i 18.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 2) teren położony w granicach krajobrazu priorytetowego Lasy nadmorskie Wyspy Sobieszewskiej, wskazanego w Audycie krajobrazowym województwa pomorskiego.

§ 23. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI 26-D, 27-D MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYSPA SOBIESZEWSKA REJON ULIC NARCYZOWEJ I KWIATOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2419

1. Numery terenów: 26, 27.

2. Powierzchnie terenów:

- 1) dla terenu 26: 1,85 ha;
- 2) dla terenu 27: 0,14 ha.

3. Przeznaczenie terenów: D odprowadzenie wód opadowych, melioracje i urządzenia ochrony przeciwpowodziowej wraz z drogami eksploatacyjnymi (teren 26-D – kanał Młynówka, teren 27-D – rów odwadniający).

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10-13;
- 2) dla terenu 26-D: ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, biegnący po północnej stronie kanału Młynówka, łączący tereny leśne za zachodnią granicą planu z terenami poza wschodnią granicą planu w kierunku ulicy Klimatycznej;
- 3) dla terenu 27-D: ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, łączący ciąg pieszy zlokalizowany wzdłuż kanału Młynówka (26-D), o którym mowa w pkt 2, z ulicą dojazdową 30-KD80.

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) dla terenu 26-D: od ulicy dojazdowej 30-KD80 poprzez tereny przyległe, z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe,
 - b) dla terenu 27-D: od ulicy dojazdowej 30-KD80;
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) samochodów osobowych: wyklucza się,
 - b) rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta wpisem do rejestru zabytków jako zespół dworsko-parkowy Kronenhof, obejmujący: budynek dworu, budynek spichlerza, budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy/inwentarski oraz południową część założenia parkowego wraz ze zlokalizowanym na jego obszarze stawem, a także teren zespołu dworsko-parkowego Kronenhof (Wieniec) pod adresem ul.

Kwiatowa 18 – zgodnie z ust. 17 pkt 2; zasady ochrony: ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna zespołu zieleni oraz granica zespołu chronionego, oparta o przebieg kanału Młynówka;

- 2) teren 27-D objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 3.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren 26-D objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzący płat strukturalny;
- 2) zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych lub przepuszczalnych do utwardzania ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 2 i 3;
- 3) wszystkie powierzchnie poza obiektami niezbędnymi do eksploatacji rowu oraz ciągami pieszymi, o których mowa w ust. 6 pkt 2 i 3, należy przeznaczyć pod zieleni;
- 4) wzdłuż ciągów pieszych o których mowa w ust. 6 pkt 2 i 3, zastosowanie urządzeń oświetleniowych o ograniczonej emisji zanieczyszczenia światłem (bezpiecznych dla środowiska biotycznego).

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 11, 13;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież telefonii komórkowej;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, obiektów małej architektury, a także innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach zieleni).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 2 i 3:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2 i 3;
- 3) zieleni: dopuszcza się;
- 4) obowiązkowe oświetlenie ciągów pieszych, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu 26-D położona w zespole dworsko-parkowym Kronenhof zlokalizowanym na Wyspie Sobieszewskiej w Gdańsku przy ul. Kwiatowej 18, obejmującym: budynek dworu, budynek spichlerza, budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy – inwentarski oraz południową część założenia parkowego wraz ze zlokalizowanym na jego obszarze stawem, a także teren zespołu dworsko-parkowego Kronenhof (Wieniec) – wpisany do rejestru zabytków pod nr 2008 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) teren 27-D objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) istniejące urządzenia melioracji wodnych podstawowych, tj. kanał Młynówka; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się przekroczenie kanału Młynówka obiektami inżynierskimi (np. mostami, kładkami).

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) tereny położone w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 2) zaleca się wykorzystanie ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 2 i 3, jako pasów technicznych (dróg eksploatacyjnych) do obsługi urządzeń odwodnieniowych.

§ 24. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 28-KD82 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYSPA SOBIESZEWSKA REJON ULIC NARCYZOWEJ I KWIATOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2419

1. Numer terenu: 28.

2. Powierzchnia terenu: 1,15 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD82 teren ulicy zbiorczej – odcinek ulicy Turystycznej i odcinek ulicy Mieczysława Boguckiego.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 13,0 m do 21,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, trasa rowerowa.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez Most 100-lecia Odzyskania Niepodległości Polski i skrzyżowanie z ulicą Świbnieńską (poza granicami planu).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 13 pkt 2.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej, długotrwałej vegetacji;
- 2) zielen w pasie ulicznym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

8. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. w formie słupów oświetleniowych, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu drogowym).

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: o szerokości min. 2,0 m, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 2) infrastruktura rowerowa: trasa rowerowa w formie drogi dla rowerów;

- 3) zielen: dopuszcza się;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 8 pkt 2 i 3.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenu z terenem wydzielonych ciągów pieszych 34-KX i 35-KX.

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

§ 25. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 29-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYSPA SOBIESZEWSKA REJON ULIC NARCYZOWEJ I KWIATOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2419

1. Numer terenu: 29.

2. Powierzchnia terenu: 0,74 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD80 teren ulicy dojazdowej – ulica Kwiatowa.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 14,0 m do 20,0 m (w rejonie skrzyżowania z ulicą dojazdową 30-KD80), jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, z zastrzeżeniem ust. 14.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicami: Turystyczną i Mieczysława Boguckiego (28-KD82).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 13 pkt 2.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) szpalery drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu; skład gatunkowy drzew typowy dla lokalnego krajobrazu; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; dopuszcza się przerwanie szpalery w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenów;
- 2) zielen w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

8. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;

- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. w formie słupów oświetleniowych, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu drogowym).

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: o szerokości min. 2,0 m, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 2) infrastruktura rowerowa: dowolna;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 7 pkt 1;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 8 pkt 2 i 3.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

14. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się przekrój ulicy w formie przestrzeni współdzielonej.

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

§ 26. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 30-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYSPA SOBIESZEWSKA REJON ULIC NARCYZOWEJ I KWIATOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2419

1. Numer terenu: 30.

2. Powierzchnia terenu: 1,05 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD80 teren ulicy dojazdowej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 13,0 m do 28,5 m (w rejonie skrzyżowania z ulicą Narcyzową (31-KD80), jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, z zastrzeżeniem ust. 14, plac do zawracania.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Narcyzową (31-KD80), poprzez skrzyżowanie z ulicą Kwiatową (29-KD80).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 13 pkt 2.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zielen w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

8. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. w formie słupów oświetleniowych, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu drogowym).

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: o szerokości min. 2,0 m, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 2) infrastruktura rowerowa: dowolna;
- 3) zielen: dopuszcza się;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 8 pkt 2 i 3.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych.

§ 27. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 31-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYSPA SOBIESZEWSKA REJON ULIC NARCYZOWEJ I KWIATOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2419

1. Numer terenu: 31.

2. Powierzchnia terenu: 1,09 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD80 teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy Narcyzowej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8,0 m do 20,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 1;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 1, plac do zawracania, minimum 20 miejsc do parkowania samochodów osobowych, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 2.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Turystyczną (28-KD82).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 13 pkt 2.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w północnej części terenu szpalery drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu; skład gatunkowy drzew typowy dla lokalnego krajobrazu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; dopuszcza się przerwanie szpalery w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenów;
- 2) obszar zieleni do utrzymania lub wprowadzenia w środkowej części terenu, jak na rysunku planu;
- 3) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

8. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. w formie słupów oświetleniowych, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu drogowym).

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 1;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 7 pkt 1-2;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 8 pkt 2-3.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

- 1) dopuszcza się przekrój ulicy w formie przestrzeni współdzielonej;
- 2) minimum 20 miejsc do parkowania samochodów osobowych zlokalizowanych wzdłuż północnej linii rozgraniczającej terenu 05-ZP62.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: w obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu, zaleca się lokalizację wyniesionego przejścia dla pieszych, łączącego tereny 05-ZP62 i 06-ZP62.

§ 28. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 32-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYSPA SOBIESZEWSKA REJON ULIC NARCYZOWEJ I KWIATOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2419

1. Numer terenu: 32.

2. Powierzchnia terenu: 0,91 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD80 teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy Narcyzowej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 7,5 m do 22,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, z zastrzeżeniem ust. 14, plac do zawracania.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Kwiatową (29-KD80), poprzez skrzyżowanie z ulicą Narcyzową (31-KD80).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 13 pkt 2.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

8. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. w formie słupów oświetleniowych, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu drogowym).

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 8 pkt 2 i 3.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

14. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się przekrój ulicy w formie przestrzeni współdzielonej.

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

§ 29. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 33-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYSPA SOBIESZEWSKA REJON ULIC NARCYZOWEJ I KWIATOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2419

1. Numer terenu: 33.

2. Powierzchnia terenu: 0,18 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD80 teren ulicy dojazdowej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10,0 m do 16,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, plac do zawracania, z zastrzeżeniem ust. 14.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Turystyczną (28-KD82).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 13 pkt 2.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

8. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 8 pkt 2.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych.

§ 30. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI 34-KX, 35-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYSPA SOBIESZEWSKA REJON ULIC NARCYZOWEJ I KWIATOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2419

1. Numery terenów: 34, 35.

2. Powierzchnie terenów:

- 1) dla terenu 34: 0,09 ha;
- 2) dla terenu 35: 0,11 ha.

3. Przeznaczenie terenów: KX tereny wydzielonych ciągów pieszych.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: 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 Turystycznej (28-KD82);
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) samochodów osobowych: wyklucza się,
 - b) rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny objęte strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

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

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 13;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież telefonii komórkowej;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w formach elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o tym przeznaczeniu.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

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

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny objęte strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenu z terenem ulicy Turystycznej (28-KD82).

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

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

- 1) część graficzna – rysunek planu Wyspa Sobieszewska rejon ulic Narcyzowej i Kwiatowej w mieście Gdańsku w skali 1:2000 (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).

§ 32. Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wyspy Sobieszewskiej, uchwała nr XV/483/99 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 października 1999 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 3, poz. 6 z dnia 10.01.2000 roku).

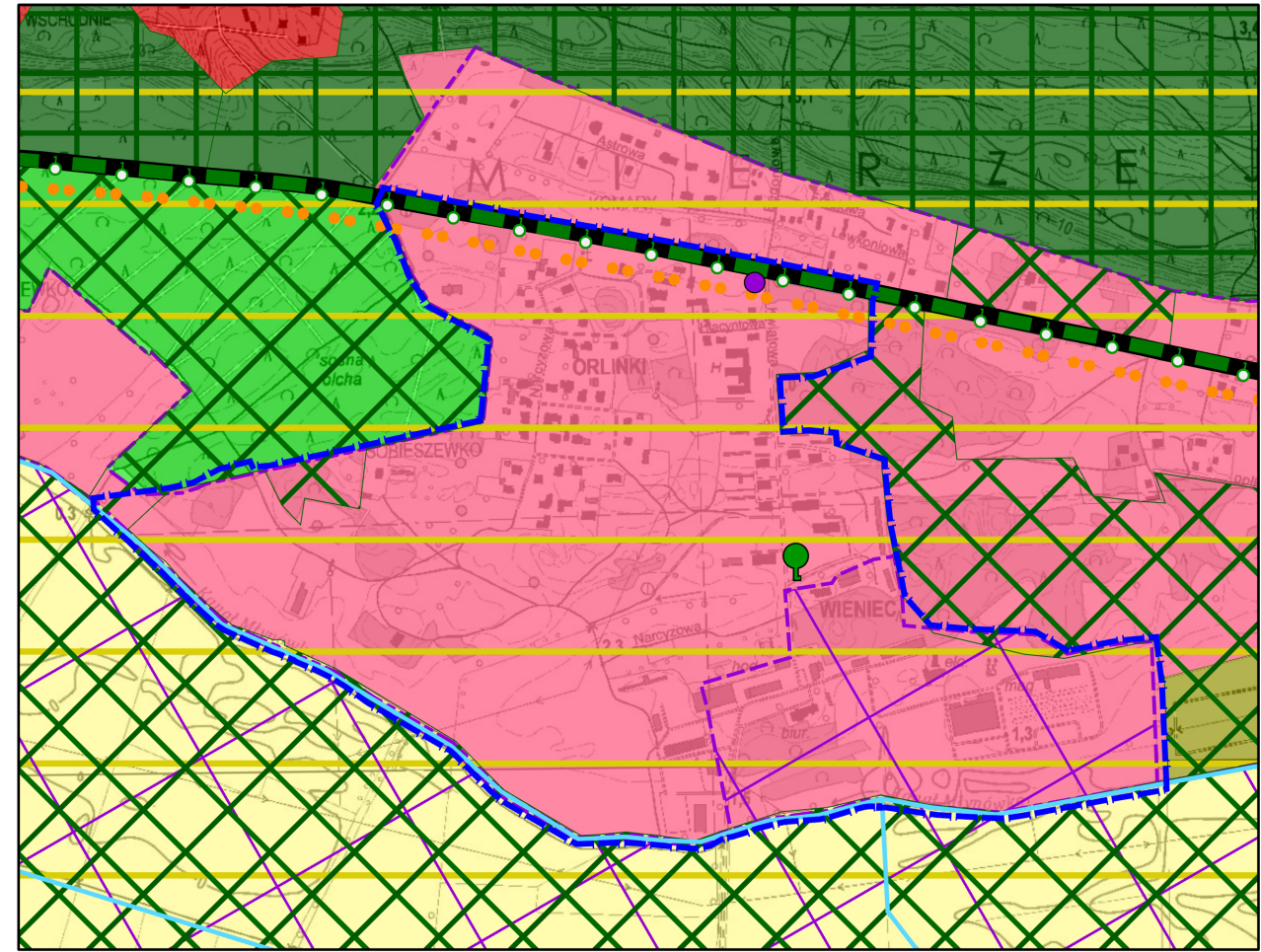
§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta Gdańska

Agnieszka Owczarczak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WYSPA SOBIESZEWSKA REJON ULIC NARCYZOWEJ I KWIATOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU 2419

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



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

WYPIS Z LEGENDY STUDIUM

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

- LAS I PARK LEŚNY
- OGRODY DZIAŁKOWE
- ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
- TEREN MIESZKANIOWO-USŁUGOWY
- TEREN TRANSPORTU
- TEREN USŁUG PONADPODSTAWOWYCH
- TEREN ZIELENI

PRZYRODA - FORMY OCHRONY ISTNIEJĄCE DO ZACHOWANIA I PLANOWANE

GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

POMNIK PRZYRODY

OGÓLNOMIEJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNE (OSTAB)

OSNOWA PRZYRODNICZA

PŁAT STRUKTURALNY

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW

GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

KRAJOBRAZ OTWARTY

OBZSAR DO OBJĘCIA OCHRONĄ ZE WZGLĘDU
NA STAN ZACHOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

TRANSPORT ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY

DROGA ZBIORCZA Z

MIĘDZYNARODOWA TRASA ROWEROWA

INŻYNIERIA ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA

KORYTO WÓD PŁYNĄCYCH (OTWARTE LUB ZAMKNIĘTE)



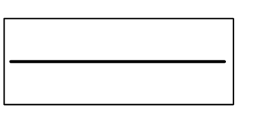
Skala: 1:2 000



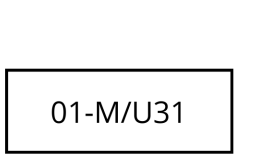
OZNACZENIA
USTALENIA PLANU



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



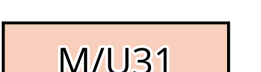
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM
PRZEZNACZENIU



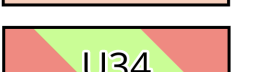
OZNACZENIA TERENÓW WYDZIELONYCH
LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:
- PIERWSZE DWE CYFRY OZNACZAJĄ NUMER TERENU
- DRUGI CZŁON LITEROWO-CYFROWY OZNACZA
PRZEZNACZENIE TERENU



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ EKSTENSYWNEJ



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ



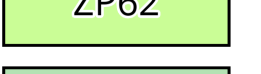
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ



TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ



TERENY MIEJSKIEJ ZIELENI URZĄDZONEJ OGÓLNODOSTĘPNEJ



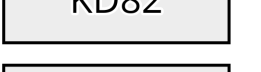
TERENY ZIELENI KRAJOBRAZOWO-EKOLOGICZNEJ



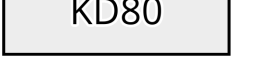
LASY



TERENY ULIC ZBIORCZYCH



TERENY ULIC DOJAZDOWYCH



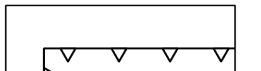
TERENY WYDZIELONYCH CIĄGÓW PIESZYCH



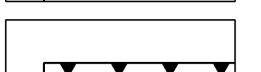
TERENY ODPROWADZENIA WÓD OPADOWYCH,
MELIORACJI I URZĄDZEŃ OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ



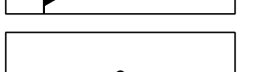
MAKSYMALNE NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY



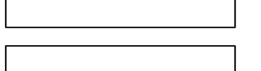
OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY



PUNKTY ZMIANY TYPU LINII ZABUDOWY



LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO

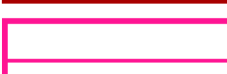


LITERY IDENTYFIKUJĄCE OBSZARY WYZNACZONE
LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO

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



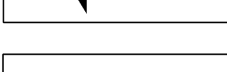
OBIEKTY O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH



STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK
ARCHEOLOGICZNYCH



WŁOTY CIĄGÓW PIESZYCH



SZPALERY DRZEW



DRZEWA DO ZACHOWANIA



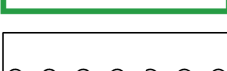
OGÓLNOMIEJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNE
(OSTAB) PŁATY STRUKTURALNE



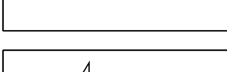
ZIELEŃ DO UTRZYMANIA LUB WPROWADZENIA



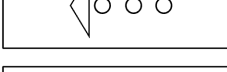
CIĄGI PIESZE W ZALECANEJ LOKALIZACJI



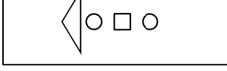
WŁOTY CIĄGÓW PIESZYCH W ZALECANEJ LOKALIZACJI



WŁOTY CIĄGÓW PIESZO-JEJDNYCH W ZALECANEJ LOKALIZACJI



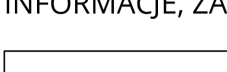
ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH,
INFORMACJE, ZALECENIA



GRANICE OBSZARÓW WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW



OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW



POMNIKI PRZYRODY



GRANICA KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO



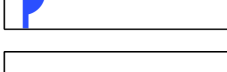
ISTNIEJĄCE ROWY, KANAŁY ODWADNIAJĄCE I CIEKI ODKRYTE



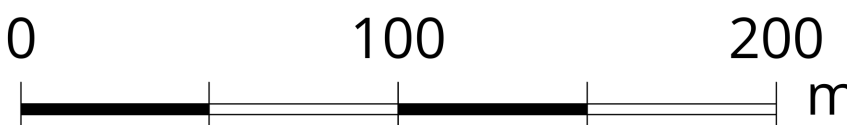
ISTNIEJĄCE KANAŁY DESZCZOWE I CIEKI PRZYKRYTE



WODY NIE WYDZIELONE LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI



DODATKOWE OPISY



Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu
wraz z prognozą oddziaływania na środowisko
w dniach od 15.06.2026 r. do 14.07.2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYSPA SOBIESZEWSKA REJON ULIC NARCYZOWEJ I KWIATOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU 2419		
RYSUNEK PLANU SKALA 1:2000		
FUNKCJA		
DYREKTOR BIURA GENERALNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Edyta Demosel-Turek	
ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA	mgr inż. arch. Wiesława Szmer	
PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY	mgr inż. arch. Maria Dąbrowska	
KIEROWNIK ZESPÓŁU	mgr inż. arch. Iłona Bogdanika	
PROJEKTANT PROWADZĄCY	mgr inż. arch. Monika Thurnau	
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. arch. Joanna M. Koprowska	
	mgr inż. arch. Joanna Jankowska	
	mgr Beata Ochmiska	
	mgr inż. Jowita Olech	
	mgr inż. Aneta Woźniak	
	mgr inż. arch. Joanna Bobber	
	mgr inż. Michał Kozłowski	
	mgr Marta Gurgul	

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14.04.2025 r. do 14.05.2025 r.

W ustawowym terminie tj. do dnia 28.05.2025 r. do projektu planu wniesiono w 27 pismach 124 uwagi.

- 1. Osoba fizyczna**, pismo z dnia 30.04.2025 r., data wpływu 30.04.2025 r. (l.dz. 1187/042025)

Wniosek o dopuszczenie zabudowy letniskowej (rekreacji indywidualnej) w terenie 01-M/U31.

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

Uzasadnienie:

Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 01-M/U31, jako mieszkaniowo-usługowe oznacza możliwość realizacji zarówno zabudowy mieszkaniowej, jak i usługowej – o ile dana funkcja nie została wyraźnie wyłączona w ust. 4 karty terenu (tzw. funkcje wyłączone). Funkcja zabudowy letniskowej nie została wskazana jako funkcja wyłączona, a zatem mieści się w zakresie dopuszczalnego zagospodarowania.

W zależności od charakteru i sposobu użytkowania, zabudowa letniskowa może być traktowana jako zabudowa mieszkaniowa – jeżeli służy indywidualnym, prywatnym potrzebom właściciela lub zabudowa usługowa (turystyczna/rekreacyjna) – jeżeli jest wykorzystywana komercyjnie, np. na wynajem. Z uwagi na brak jednoznacznej, ustawowej definicji zabudowy letniskowej, jej kwalifikacja funkcjonalna odbywa się każdorazowo w kontekście lokalnym i planistycznym. W przedmiotowym przypadku funkcje rekreacyjne nie zostały uznane za niepożądane w ustaleniach planu, co oznacza, że nie są wykluczone.

W związku z powyższym, zabudowa letniskowa może być realizowana w ramach przeznaczenia terenu 01-M/U31 bez konieczności zmiany zapisów obowiązującego i sporządzonego planu miejscowego.

- 2. Osoba fizyczna**, pismo z dnia 16.04.2025 r., data wpływu 17.04.2025 r. (l.dz. 1058/042025)

Osoba fizyczna, pismo z dnia 28.04.2025 r., data wpływu 08.05.2025 r. (l.dz. 1286/052025)

Pisma o tożsamej treści:

Wniosek o przekształcenie całej działki nr 117/176 (tereny 01-M/U31 i 20-U34) na funkcję mieszkaniową, bez podziału na część usługową.

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

- 3. Osoba fizyczna**, pismo z dnia 02.05.2025 r., data wpływu 04.05.2025 r. (l.dz. 1207/052025)

Osoba fizyczna, pismo z dnia 28.04.2025 r., data wpływu 08.05.2025 r. (l.dz. 1286/052025)

Osoba fizyczna, pismo z dnia 09.05.2025 r., data wpływu 09.05.2025 r. (l.dz. 1326/052025)

Osoba fizyczna, pismo z dnia 05.05.2025 r., data wpływu 09.05.2025 r. (l.dz. 1338/052025)

Osoba fizyczna, pismo z dnia 12.05.2025 r., data wpływu 14.05.2025 r. (l.dz. 1383/052025)

Pisma o tożsamej treści:

Wniosek o zmianę maksymalnej intensywności zabudowy dla terenu 017-U34 z ustalonej w projekcie planu 0,5 na 0,7.

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

Uzasadnienie:

Parametr intensywności zabudowy na poziomie 0,5 został przyjęty w nawiązaniu do rozwiązań planistycznych, wynikających z ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspa Sobieszewska z 1999 r., oraz realizowanych w nawiązaniu do inwestycji w sąsiedztwie.

- 4. Osoba fizyczna**, pismo z dnia 22.05.2025 r., data wpływu 22.05.2025 r. (l.dz. 1475/052025)

- 4.1. *Składający uwagę wnosi o zmianę wskazanego na działce nr 119/20 (teren 015-M/U31) ciągu pieszego o minimalnej szerokości 3,0 m na ciąg pieszo-jezdny o minimalnej szerokości 5,0 m.*

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

Uzasadnienie:

Z punktu widzenia organu sporządzającego plan miejscowy, istotnym celem planistycznym w tym miejscu jest zachowanie połączeń pieszych pomiędzy terenami zieleni ustalonymi w przedmiotowym projekcie planu i terenami znajdującymi się poza wschodnią granicą planu, co znajduje odzwierciedlenie w zaproponowanym przebiegu ciągu pieszego.

Na działce, której dotyczy uwaga, ustanowiona została w księdze wieczystej służebność przejazdu i przechodu. Jednocześnie w projekcie planu miejscowego dla tej działki przewidziano ciąg pieszy o minimalnej szerokości 3 metrów. Szerokość działki, na której wskazany został przedmiotowy ciąg pieszy, wynosi około 8 metrów, co oznacza, że nawet po wyznaczeniu ciągu pieszego pozostaje wystarczająca szerokość, która umożliwi realizację służebności przejazdu – zgodnie z jej treścią.

Należy podkreślić, że plan miejscowy nie ogranicza ani nie znosi praw rzeczowych ujawnionych w księdze wieczystej – takich jak służebność przejazdu i przechodu. Ustalenie ciągu pieszego, przy braku zakazu ruchu kołowego, nie stanowi przeszkody do korzystania z nieruchomości zgodnie z ustanowioną służebnością. Tym samym projektowane ustalenia planu nie są sprzeczne z obowiązującym stanem prawnym i nie uniemożliwiają wykonywania prawa wynikającego z księgi wieczystej.

Należy też zauważyć, że w planie miejscowym nie ma potrzeby ustalania dojazdu (np. w formie ciągu pieszo-jezdnego) do każdej pojedynczej działki. Takie rozwiązanie byłoby zasadne jedynie w przypadku konieczności zapewnienia publicznego połączenia kołowego – np. między ul. Kwiatową a terenami położonymi poza wschodnią granicą planu – jednak w tym przypadku taka przesłanka nie występuje. Z punktu widzenia interesu publicznego i celu planu miejscowego wystarczające jest zapewnienie dostępności komunikacyjnej do całego terenu objętego planem, a nie do każdej działki z osobna. Zatem dla całego terenu 15-M/U31 ustalono dostępność drogową od ul. Kwiatowej.

- 4.2. *Składający uwagę wnosi o zmianę zapisu „rzut głównej bryły budynku prostokątny” na „rzut głównej bryły budynku zbliżony do prostokąta”, co umożliwi realizację ewentualnych uskoków elewacji.*

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

Uzasadnienie:

Wskazane w projekcie planu ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy – w tym m.in. kształtu rzutu głównej bryły budynku (w tym jego forma oraz proporcje), kształty dachów czy kolory pokryć dachowych – zostały wprowadzone na podstawie postanowień Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr ZN.5150.191.2022.MM z dnia 27.07.2022 r., nr ZN.5150.191.3.2022 z dnia 20.08.2024 r., nr ZN.5150.191.5.2022 z dnia 23.12.2024 r., nr ZN.5150.191.6.2022 z dnia 13.02.2025 r., w ramach procesu uzgadniania projektu planu miejscowego z organami wymienionymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. **Rada Dzielnicy Wyspa Sobieszewska**, Uchwała Nr IX/25/2025 z dnia 19 maja 2025 roku, data wpływu 22.05.2025 r. (l.dz. 1489/052025)

- 5.1. *Składający uwagę wnioskuję o wyłączenie z zabudowy wszystkich gruntów rolnych o klasie II i III.*

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

Uzasadnienie:

Obowiązujące przepisy prawa, w tym ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z 1995 r., nie wprowadzają generalnego zakazu lokalizacji zabudowy na gruntach rolnych klasy II i III, znajdujących się w granicach administracyjnych miasta. W przedmiotowym przypadku wskazane grunty znajdują się w granicach administracyjnych miasta, co w świetle obowiązujących regulacji prawnych stanowi istotne kryterium umożliwiające przeznaczenie ich pod zabudowę. Tym samym nie występują ustawowe przeszkody uniemożliwiające zmianę ich przeznaczenia.

W planie miejscowym możliwe jest ustalenie przeznaczenia tego typu terenów, w tym również dotychczas użytkowanych rolniczo, na inne funkcje tym bardziej, jeśli jest to zgodne z polityką przestrzenną miasta, zawartą w obowiązujących dokumentach strategicznych, w tym w szczególności

w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które stanowi dokument nadrzędny względem miejscowych planów, określający kierunki rozwoju przestrzennego i dopuszczający rozwój zabudowy na analizowanych obszarach.

W związku z uwzględnieniem części uwag w zakresie ograniczenia powierzchni usług oraz ograniczenia parametrów urbanistycznych nowej zabudowy, w projekcie planu zostaną naniesione stosowne zmiany, które będą mogły mieć wpływ na ostateczne regulacje w zakresie kształtowania zabudowy na gruntach rolnych.

5.2. Składający uwagę wnioskuję o wyłączenie z zabudowy wszystkich gruntów zagrożonych powodzią w wyniku zniszczenia budowli ochronnych.

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

Uzasadnienie:

Na obowiązujących Mapach zagrożenia powodziowego (opublikowanych w 2022 r.), na podstawie ustawy Prawo wodne z 2017 r., wyznacza się różne rodzaje zagrożenia powodziowego, w zależności od prawdopodobieństwa jego wystąpienia oraz rodzaju akwenu, od którego to zagrożenie może wystąpić: szczególne zagrożenie powodzią, zagrożenie powodzią o niskim prawdopodobieństwie oraz zagrożenie powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych. Omawiany teren na aktualnych mapach znajduje się w granicach obszaru zagrożonego powodzią w wyniku zniszczenia budowli ochronnych – przerwania wałów rzeki Wisły Przekop.

Zgodnie z ustawą Prawo wodne, jedynie obszary szczególnego zagrożenia powodzią objęte są specjalnym traktowaniem, gdzie uwzględnia się możliwość wyłączenia terenu z zabudowy. Zatem brak jest uzasadnienia dla wyłączenia z zabudowy wskazanych gruntów.

5.3. Składający uwagę wnioskuję o wyłączenie z zabudowy terenów w korytarzu ekologicznym (część terenu 019-U34, która nadal powinna pozostać użytkiem rolnym) i wprowadzenie zakazu grodzienia.

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

Uzasadnienie:

Zgodnie z obowiązującym porządkiem prawnym, kwestie dotyczące zakazów grodzienia nie należą do zakresu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan może określać m.in. przeznaczenie terenów, linie zabudowy, warunki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, jednak nie posiada kompetencji do formułowania generalnych zakazów grodzienia nieruchomości.

Kwestie związane z ograniczeniami w zakresie stosowania ogrodzeń regulowane są odrębnym aktem prawa miejscowego – uchwałą krajobrazową, przyjętą na podstawie art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W Gdańsku od dn. 2.04.2018 r. obowiązuje tzw. Uchwała Krajobrazowa Gdańska (Uchwała Nr XLVIII/1465/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, na terenie Miasta Gdańska), która w sposób kompleksowy i wiążący reguluje m.in. dopuszczalność i formę ogrodzeń na obszarze całego miasta, w tym możliwość wprowadzania zakazów ich stosowania w określonych strefach.

Fragment korytarza ekologicznego przebiegającego przez teren oznaczony symbolem 019-U34 został w projekcie planu miejscowego uwzględniony i zabezpieczony poprzez objęcie jego zachodniej części Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB). System OSTAB, którego zasięg został określony w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, stanowi element ogólnomiejskiej polityki przestrzennej w zakresie ochrony środowiska i kształtowania struktury przyrodniczej miasta. W dokumentach planistycznych pełni on funkcję narzędzia służącego identyfikacji, kształtowaniu, powiązaniu i utrzymaniu najcenniejszych przyrodniczo terenów zieleni oraz ich powiązań ekologicznych.

W planach miejscowych system ten jest doszczegóławiany i przekładany na konkretne ustalenia planistyczne, m.in. poprzez ustalenie wyższego minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej (min. 80%) niż dla pozostałego obszaru w granicach tego terenu. W projekcie planu część zachodnia terenu 019-U34, zlokalizowana w obrębie brzeżnej strefy korytarza ekologicznego, którego główny przebieg znajduje się poza granicami planu (na terenach leśnych po jego zachodniej stronie), została objęta OSTAB. Celem takiego rozwiązania jest zapewnienie ciągłości i funkcjonalności

powiązań przyrodniczych w skali ogólnomiejskiej oraz ochrona wartości środowiskowych zidentyfikowanych na tym obszarze.

Tym niemniej, w związku z uwzględnieniem części uwag w zakresie ograniczenia powierzchni usług oraz ograniczenia parametrów urbanistycznych nowej zabudowy, w projekcie planu zostały wprowadzone stosowne zmiany, które mają wpływ na ostateczne regulacje w zakresie szerokości pasa terenu wskazanego do objęcia ochroną z uwagi na potrzebę zabezpieczenia ciągłości ekologicznej i ochronę brzeżnego odcinka korytarza przyrodniczego, którego główny fragment znajduje się poza granicami planu.

- 5.4. *Składający uwagę wnioskują o wydzielenie wszystkich terenów zieleni do utrzymania lub wprowadzenia (powiększonych o brakujące tereny zadrzewień, zakrzewień, wydm o cennej przyrodniczo roślinności) do osobnych kart terenów z przeznaczeniem jako zieleni krajobrazowo-ekologiczną (z zachowaniem przed przekształceniem, w tym zabudową kubaturową lub techniczną).*

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

Uzasadnienie:

W trakcie prac koncepcyjnych nad projektem planu przeprowadzone zostały analizy dotyczące występowania i zasięgu płatów zieleni wysokiej. Przeprowadzono prace kameralne z wykorzystaniem ortofotomapy, a w dalszym etapie wyniki tych analiz zweryfikowano podczas kilkakrotnych wizji terenowych.

Podstawą do wyróżnienia zieleni do ochrony planistycznej było występowanie zwartej płaty zadrzewień lub innego zbiorowiska zieleni. Brano również pod uwagę kwalifikacje danego terenu w strukturze użytków, wydzielenia działek w ewidencji gruntów i budynków oraz ustalenia planu obowiązującego, w celu zabezpieczenia praw nabytych. Z uwagi na prawa nabyte niektóre cenne płaty roślinności (w tym roślinności wydmowej) nie zostały wyodrębnione w oddzielne strefy, natomiast podlegają ochronie w ramach obszarów zieleni do utrzymania lub wprowadzenia.

Kolejnym zagadnieniem do oceny była wartość ekologiczna i stan zdrowotny kęp zadrzewień. W wyniku wieloaspektowych analiz w granicach projektu planu wyróżniono: teren lasu, teren zieleni ekologiczno-krajobrazowej (stanowiący ciągłość terenów leśnych), teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej oraz szereg terenów zieleni do utrzymania lub wprowadzenia – wydzielonych w ramach terenów przeznaczonych pod zabudowę. Każdy rodzaj zieleni wyznaczony w projekcie planu zabezpiecza teren przed zabudową, z wyjątkiem fragmentów, w których nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczone zostały miejsca, gdzie możliwa jest lokalizacja budynków obsługujących użytkowników terenów zieleni (dotyczy tylko terenów miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej – tereny 05-ZP62 i 06-ZP62). Na obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, zgodnie z jej definicją, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i kondygnacji podziemnych oraz utrzymanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej.

W związku z uwzględnieniem części uwag w zakresie ograniczenia powierzchni usług oraz ograniczenia parametrów urbanistycznych nowej zabudowy, w projekcie planu zostały naniesione stosowne zmiany, które wpłynęły na ostateczne regulacje w zakresie ochrony istniejących skupisk zieleni.

- 5.5. *Składający uwagę wnioskują o odsunięciu ciągu pieszego wskazanego w ramach terenu 25-D (wzdłuż kanału Młynówka) o 10,0 m na północ i nieprowadzenie żadnych prac ingerujących w skarpy kanału.*

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

Uzasadnienie:

Ciąg pieszy wzdłuż kanału Młynówka został zaprojektowany jako element towarzyszący w ramach planowanego pasa technologicznego, który został wprowadzony do projektu planu w wyniku wniosku spółki Gdańskie Wody Sp. z o.o. o poszerzenie terenu kanału o ok. 3 metry w celu umożliwienia dojazdu dla służb technicznych (np. w celu czyszczenia i utrzymania kanału). Z punktu widzenia gospodarki przestrzennej i finansowej miasta, logiczne i zasadne jest wykorzystanie tego samego pasa terenu również pod ogólnodostępny ciąg pieszy. Pozwala to uniknąć konieczności pozyskiwania dodatkowych terenów prywatnych, jak w przypadku przesunięcia ciągu w kierunku północnym na grunty prywatne oraz związanych z tym kosztów wykupu.

Wszelkie decyzje dotyczące ewentualnych ingerencji w skarpy kanału należą do zarządcy infrastruktury odwodnieniowej i będą podejmowane w ramach obowiązujących przepisów oraz potrzeb technicznych utrzymania obiektu. Ingerencja, o ile będzie miała miejsce, może wynikać z konieczności zapewnienia

bezpieczeństwa oraz prawidłowego funkcjonowania systemu odwodnienia, co w tym przypadku jest kwestią priorytetową.

- 5.6. *Składający uwagę wnioskuję o wprowadzenie wymogu stosowania dachów dwuspadowych, symetrycznych, stromych o nachyleniu 40°-45° we wszystkich typach zabudowy, włącznie z zabudową usługową oraz wielorodzinną.*

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

Uzasadnienie:

Ustalenia dotyczące geometrii dachów (czyli o kącie nachylenia 35°-45°) uzgodnione zostały z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co oznacza, że przewidziane w planie formy dachów (w tym ich kąty nachylenia) zapewniają właściwą ochronę walorów krajobrazowych Wyspy Sobieszewskiej i są zgodne z oczekiwaniami organu odpowiedzialnego za ochronę dziedzictwa kulturowego.

Wprowadzenie obligatoryjnego stosowania dachów stromych (40°-45°) we wszystkich typach zabudowy, w tym usługowej i wielorodzinnej, byłoby nieuzasadnione zarówno pod względem funkcjonalnym, jak i kompozycyjnym. Występująca na obszarze objętym planem zabudowa wielorodzinna (dwu- i trzykondygnacyjna) to budynki pochodzące z okresu działalności PGR, realizowane w formie prostych, zwartych brył z płaskimi dachami. Wprowadzenie w ich otoczenie nowych obiektów wielorodzinnych z dachami stromymi generowałoby niepożądaną dysharmonię przestrzenną, zamiast tą przestrzeń porządkować, zwłaszcza w sytuacji, gdy prawdopodobieństwo nadbudowy istniejących budynków w celu przekształcenia ich dachów w strome jest mało prawdopodobna – zarówno ze względu na ograniczenia wysokościowe określone w planie, jak i na brak opłacalności takich działań. Budynki dwukondygnacyjne nie zyskają istotnie na powierzchni użytkowej przy realizacji dachu stromego, natomiast obiekty trzykondygnacyjne już dziś osiągają maksymalną dopuszczalną wysokość i wprowadzenie dachu stromego wiązałoby się z koniecznością rezygnacji z części powierzchni użytkowej – co czyniłoby takie rozwiązanie ekonomicznie nieuzasadnionym.

W odniesieniu do zabudowy usługowej należy zauważyć, że przyjęto elastyczne podejście do kształtowania formy dachów, z uwagi na zróżnicowane potrzeby technologiczne oraz funkcjonalne – np. dla obiektów sportowych, rehabilitacyjnych, SPA czy innych, wymagających określonych parametrów użytkowych (w tym rozpiętości konstrukcyjnych czy odpowiedniego doświetlenia). W przypadku tych funkcji forma dachu często wynika bezpośrednio z przeznaczenia obiektu.

W związku z uwzględnieniem części uwag w zakresie ograniczenia powierzchni usług oraz ograniczenia parametrów urbanistycznych nowej zabudowy, w projekcie planu zostały naniesione stosowne zmiany, które mają wpływ na ostateczne regulacje w zakresie kształtowania charakteru zabudowy, w tym dopuszczonych kształtów dachu.

- 5.7. *Składający uwagę wnioskuję o wprowadzenie wysokości dostosowanej do najwyższych zabudowań folwarcznych – nie więcej niż 9,0 m – na terenach otwartych i wykorzystywanych obecnie rolniczo (tereny 16-, 17-, 18-, 19-, 20-U34 oraz 22-M/U31).*

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

Uzasadnienie:

W toku wyłożenia projektu planu wpłynęły rozbieżne uwagi dotyczące parametrów urbanistycznych, w tym maksymalnych wysokości i intensywności zabudowy oraz minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Z uwagi na zróżnicowany charakter zgłoszonych postulatów oraz w związku z uwzględnieniem części uwag w zakresie ograniczenia powierzchni usług oraz ograniczenia parametrów urbanistycznych nowej zabudowy, w projekcie planu zostały wprowadzone stosowne zmiany, które wpłynęły na ostateczne regulacje w zakresie kształtowania zabudowy, w tym m.in. w zakresie kształtowania zabudowy na gruntach rolnych, w tym dopuszczonych maksymalnych wysokości i intensywności zabudowy.

- 5.8. *Składający uwagę wnioskuję o zlikwidowanie w terenie 01-M/U31 faworyzacji usług, dla których należy obniżyć maksymalną intensywność do 0,5 (z 0,9) oraz maksymalną powierzchnię zabudowy do 50% (z 70%).*

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

Uzasadnienie:

Parametry zabudowy przyjęte dla terenu 01-M/U31, w tym maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna powierzchnia zabudowy, zostały przeniesione wprost z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stanowią kontynuację dotychczasowych zasad zagospodarowania terenu. Nie wprowadzono w tym zakresie zmian, dopuszcza się jedynie kontynuację wcześniej ustalonych parametrów dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Obniżenie parametrów w stosunku do obowiązujących zapisów mpzp mogłoby stanowić podstawę do wystąpienia przez właścicieli nieruchomości z roszczeniami odszkodowawczymi wobec miasta, zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – jeżeli w wyniku uchwalenia planu miejscowego nastąpi obniżenie wartości nieruchomości, właściciel może domagać się od gminy odszkodowania lub wykupu nieruchomości. Są to potencjalne negatywne konsekwencje finansowe dla miasta, które w ramach racjonalnej i odpowiedzialnej polityki przestrzennej (która powinna uwzględniać również skutki ekonomiczne podejmowanych decyzji planistycznych) należy ograniczać.

5.9. *Składający uwagę wnioskuję o obniżenie intensywności zabudowy na obecnych terenach inwestycyjnych:*

- w karcie terenu 02-M/U31 do 0,5,
- w kartach terenów 13, 14, 15-M/U31 do 0,5,
- w kartach terenów 21, 22-M/U31 do 0,3.

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 5.8.

5.10. *Składający uwagę wnioskuję o obniżenie intensywności zabudowy na przekształcanych terenach rolniczych 16- (obszar „c”), 17-, 18-, 19-, 20-U34 do wartości 0,3.*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 5.7.

5.11. *Składający uwagę wnioskuję o wykluczenie (w ramach zabudowy usługowej) zabudowy apartamentowej, w tym powstawania apartoteli i pojedynczych apartamentów pod wynajem.*

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

Uzasadnienie:

Wykluczenie w ramach zabudowy usługowej możliwości realizacji zabudowy apartamentowej, w tym tzw. apartoteli i pojedynczych apartamentów przeznaczonych pod wynajem, nie znajduje podstaw w obowiązujących przepisach prawa.

Należy podkreślić, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie dysponuje instrumentami prawnymi pozwalającymi na skuteczne różnicowanie i reglamentowanie form użytkowania obiektów budowlanych w zależności od modelu ich eksploatacji czy sposobu korzystania – w tym celu i czasu trwania najmu. Brak jest w obowiązującym systemie prawnym definicji legalnej zabudowy „apartamentowej” oraz jednoznacznych kryteriów odróżniających tego typu obiekty od innych form zabudowy usługowej, takich jak np. hotele, pensjonaty czy inne obiekty noclegowe.

Z punktu widzenia prawa budowlanego oraz przepisów planistycznych, obiekt usługowy przeznaczony na wynajem krótkoterminowy nie różni się formalnie od obiektu przeznaczonego na wynajem długoterminowy lub użytkowanego w inny sposób. Tym samym nie istnieją aktualnie skuteczne narzędzia planistyczne, które umożliwiłyby selektywne ograniczenie bądź eliminację określonego sposobu eksploatacji lokali w ramach legalnie funkcjonującej zabudowy usługowej.

Z uwagi na powyższe, nie jest więc możliwe wprowadzenie w planie miejscowym rozstrzygnięcia postulowanego w uwadze, pomimo zrozumienia społecznych i przestrzennych uwarunkowań leżących u podstaw zgłoszonego postulatu.

5.12. *Składający uwagę wnioskuję o zapewnienie swobodnego dostępu do historycznej zabudowy folwarcznej oraz dróg polnych dla mieszkańców osiedla Wieniec poprzez włączenie przejazdu przez folwark do kanału Młynówka w kartę terenu 29-KD80, a zatem w teren ulicy dojazdowej.*

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

Uzasadnienie:

Zgodnie z zasadami sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego – w tym wyznaczenie terenów dróg publicznych – obejmują wyłącznie te ciągi komunikacyjne, które są niezbędne z punktu widzenia zapewnienia spójności i funkcjonalności ogólnodostępnego układu drogowego. Projektowany układ drogowy winien wynikać z rzeczywistych potrzeb obsługi komunikacyjnej i mieć powiązania z istniejącym lub projektowanym układem dróg publicznych.

W odniesieniu do wniosku dotyczącego włączenia przejazdu przez teren dawnego folwarku do kanału Młynówka w obręb ustaleń karty terenu 29-KD80 (drogi dojazdowej) należy wskazać, iż proponowany odcinek nie stanowi elementu funkcjonalnego, powiązanego z resztą układu drogowego. Przebiegający wyłącznie przez teren prywatny, niepołączony z żadnym innym elementem sieci dróg publicznych, nie spełnia kryteriów niezbędności, które są podstawą do wyznaczenia drogi publicznej w planie miejscowym. Ponadto ustanowienie drogi publicznej w tym miejscu generowałoby potencjalne roszczenia odszkodowawcze wobec gminy, związane z przeznaczeniem gruntów prywatnych na cele publiczne, co pozostaje nieuzasadnione z punktu widzenia racjonalnej i odpowiedzialnej polityki przestrzennej oraz gospodarowania środkami publicznymi.

Dodatkowo, warto zauważyć, iż ciąg dalszy postulowanego połączenia komunikacyjnego prowadzi przez drogi polne o charakterze niepublicznym, w znacznej części również zlokalizowane na gruntach prywatnych, które nie stanowią elementu systemu dróg publicznych. Ich wykorzystywanie jako ciągów ogólnodostępnych nie mieści się w zakresie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który nie reguluje dostępu do prywatnych terenów o takim charakterze.

W projekcie planu, w rejonie wskazanym we wniosku, ustalono natomiast przestrzeń, której przeznaczenie umożliwia zagospodarowanie w formie placu lub dziedzińca. Teren ten objęty jest prywatnym władaniem, a zatem to właściciel nieruchomości będzie decydował o jego dostępności dla osób postronnych. Należy jednak zauważyć, że w przypadku realizacji funkcji usługowych – np. gastronomicznych – otwarcie tej przestrzeni dla mieszkańców i turystów może leżeć w interesie samego inwestora, sprzyjając atrakcyjności i aktywności danego miejsca, w tym zachowaniu walorów kulturowych dawnego założenia folwarcznego.

Wszystkie ustalenia planu w obrębie historycznego zespołu folwarczno-parkowego „Kronenhof” zostały szczegółowo przeanalizowane pod kątem ich wpływu na zachowanie wartości kulturowych i przestrzennych tego założenia. Projekt planu, w zakresie obejmującym przedmiotowy teren, został wypracowany w ścisłej współpracy z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który – działając na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – uzgadnia projekt planu miejscowego w odniesieniu do obszarów objętych ochroną konserwatorską.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia, formy zagospodarowania oraz zasad kształtowania zabudowy zostały dostosowane do wymogów wynikających z ochrony wartości dziedzictwa kulturowego, w tym kompozycji przestrzennej zespołu, relacji widokowych czy układów komunikacyjnych. Ochrona walorów kulturowych tego obszaru, przy jednoczesnym zapewnieniu możliwości jego zrównoważonego zagospodarowania, stanowiła jeden z kluczowych elementów polityki przestrzennej w tym rejonie i była niezbędnym warunkiem uzgodnienia projektu planu przez organ ochrony zabytków.

6. Osoba fizyczna, pismo z dnia 27.05.2025 r., data wpływu 28.05.2025 r. (l.dz. 1548/052025)

Składający uwagę sprzeciwia się przeznaczeniu działki nr 117/45 (teren 10-M/U31) wyłącznie pod zabudowę usługową i wnioskuję o utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia działki jako terenu zabudowy mieszkaniowej. Jednocześnie odrzuca zmianę przeznaczenia na funkcję wyłącznie usługową jako nieuzasadnioną i naruszającą prawa majątkowe oraz pogarszającą sytuację podatkową właściciela.

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

Uzasadnienie:

W projekcie planu zostało zmienione przeznaczenie terenu dla ww. działki, polegające na ograniczeniu ustaleń planu wyłącznie do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tak jak w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie należy podkreślić, że twierdzenie, iż w dotychczasowym projekcie planu działka ta została przeznaczona wyłącznie pod funkcje usługowe, jest nieuzasadnione. W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu ustalono przeznaczenie terenu mieszkaniowo-usługowe, co

oznaczało, że możliwa byłaby lokalizacja zarówno zabudowy mieszkaniowej, jak i nieuciążliwych usług. Umożliwiłoby to bardziej elastyczne zagospodarowanie terenu, jednak bez obowiązku realizacji zabudowy usługowej. Właściciel mógłby kontynuować użytkowanie wyłącznie mieszkaniowe – projekt planu tego nie zabraniał.

Dodatkowo należy wskazać, że zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy Prawo budowlane z 1994 r., przez budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć: „*budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielanie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.*”

Tym samym, także w momencie zmiany przeznaczenia przedmiotowego terenu pod funkcje zabudowy jednorodzinnej, możliwa jest realizacja usług w ograniczonym zakresie.

Wprowadzenie funkcji mieszkaniowo-usługowej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie prowadzi automatycznie do utraty prawa do zwolnień podatkowych. Kwestie podatkowe (PIT, działalność gospodarcza, podatek od nieruchomości) zależą od sposobu faktycznego wykorzystania nieruchomości, a nie tylko jej przeznaczenia planistycznego. Jeśli nieruchomość nadal pełni funkcję mieszkaniową, właściciel może korzystać ze zwolnień przewidzianych dla takich nieruchomości.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym należy obowiązkowo określić stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy. W Gdańsku organ sporządzający plan ustala standardowo 30-procentową stawkę opłaty dla wszystkich terenów objętych planem. Wprowadzenie tej stawki nie oznacza automatycznego obciążenia właścicieli nieruchomości. Opłata planistyczna pobierana jest wyłącznie w przypadku spełnienia przesłanek określonych w ustawie – tj. wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu miejscowego oraz jej sprzedaży w ciągu 5 lat od dnia wejścia planu w życie. Wysokość opłaty ustalana jest indywidualnie – na dzień sprzedaży nieruchomości – na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Wzrost wartości nieruchomości to różnica między jej wartością przy nowym przeznaczeniu a wartością sprzed uchwalenia planu lub odpowiadającą dotychczasowemu sposobowi użytkowania (zgodnie z art. 37 ustawy). Zatem samo ustalenie stawki w wysokości 30% nie przesądza o konieczności zapłaty opłaty planistycznej.

7. Litus Invest Sp. z o.o., pismo z dnia 28.05.2025 r., data wpływu 27.05.2025 r. (l.dz. 1596/052025)

7.1. Składający uwagę wnosi o rezygnację z wprowadzania zapisów dotyczących obowiązku zachowania istniejących drzew na terenie 15-M/U31, jeśli nie jest to niezbędne z punktu widzenia ochrony przyrody.

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

Uzasadnienie:

Na terenie 15-M/U31 wskazanych zostało sześć drzew do zachowania – trzy w obrębie zieleni do utrzymania lub wprowadzenia i trzy poza nią. Wszystkie wskazane do ochrony w planie drzewa wyróżniają się wiekiem i pokrojem. W przypadku pięciu drzew, obwód ich pni przekracza 200 cm. Najokazalsze z nich posiada rozmiary pomnikowe – jest to buk zwyczajny, odmiana czerwonolistna, o obwodzie pnia ok. 309 cm.

Drzewa wskazane do zachowania stanowią ważny element ekologiczny i krajobrazowy. W związku z powyższym przyszła zabudowa powinna zostać tak zaprojektowana, żeby nie naruszać koron ani systemu korzeniowego wskazanych w planie do ochrony drzew oraz pozwolić na ich dalszy, niezakłócony wzrost.

Zgodnie z art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planach miejscowych uwzględnia się zwłaszcza potrzeby zrównoważonego rozwoju, walory architektoniczne i krajobrazowe oraz wymagania ochrony środowiska. Ochrona wskazanych w projekcie planu drzew realizuje wskazania ustawowe.

7.2. Składający uwagę wnosi o zmniejszenie wymogów dotyczących zieleni urządzonej, aby umożliwić elastyczność w projektowaniu przestrzeni zgodnie z potrzebami inwestycji.

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

Uzasadnienie:

Z treści uwagi należy domniemywać, iż odnosi się ona do wskaźnika powierzchni zieleni urządzonej przydomowej (rekreacyjnej), który jest ustalany w planie dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Należy jednak odróżnić ten wskaźnik od terenów zieleni urządzonej ogólnodostępnej (oznaczonych w planie jako ZP62), które wyznaczane są w planie miejscowym jako osobne tereny.

Obowiązek ustalania wskaźnika zieleni rekreacyjnej dla terenów zabudowy mieszkaniowej wynika wprost z zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska z 2018 r., w którym wskazano m.in.: „dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zapewnić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wskazać minimalną powierzchnię zieleni rekreacyjnej jako przestrzeni zapewniającej mieszkańcom warunki wypoczynku i rekreacji w bezpośrednim otoczeniu miejsca zamieszkania.”

Wskaźnik ten służy zapewnieniu dobrej jakości życia przyszłym mieszkańcom poprzez dostępność do przestrzeni zielonych w otoczeniu ich nieruchomości, a jego celem jest także ograniczenie potencjalnej presji nowych mieszkańców na istniejące ogólnodostępne tereny zieleni. Gdyby bowiem inwestycje mieszkaniowe nie posiadały przypisanych powierzchni zieleni rekreacyjnej, potrzeby mieszkańców w zakresie przebywania w przestrzeniach zielonych byłyby realizowane wyłącznie w oparciu o istniejącą, wspólną infrastrukturę zieloną – często o ograniczonej pojemności.

W związku z powyższym, rezygnacja z ustalenia minimalnego wskaźnika zieleni przydomowej nie znajduje uzasadnienia planistycznego ani formalnego. Wymóg ten pozostaje spójny z polityką przestrzenną miasta oraz służy zachowaniu odpowiednich standardów urbanistycznych, zabezpieczających odpowiednie warunki życia mieszkańców.

8. Osoba fizyczna, pismo z dnia 27.05.2025 r., data wpływu 28.05.2025 r. (l.dz. 1546/052025)

8.1. Składający uwagę wnosi odrzucenie planowanej zmiany przeznaczenia działki nr 117/45 (teren 10-M/U31) z mieszkaniowej na usługową, wskazując na brak potrzeby realizowania w tym obszarze usług typu: apartamenty, salony fryzjerskie, biura, parkingi czy sklepy.

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 6.

8.2. Składający uwagę wnosi o utrzymanie dotychczasowego charakteru terenu działki nr 117/45 (teren 10-M/U31) jako przestrzeni mieszkaniowej.

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 6.

9. Osoba fizyczna, pismo z dnia 27.05.2025 r., data wpływu 28.05.2025 r. (l.dz.1550/052025)

9.1. Składający podnosi kwestię braku szczegółowej analizy funkcjonalnej kanału Młynówka jako korytarza ekologicznego oraz oceny skutków jego przekształceń.

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

Uzasadnienie:

Ustalenia projektu planu uwzględniają kanał Młynówka jako stanowiący korytarz ekologiczny, który przede wszystkim pełni rolę urządzenia regulującego poziom wód na terenach rolniczych. Dla obszaru kanału oraz sąsiedniego pasa terenu po północnej stronie (niezbędnego do obsługi technicznej kanału) ustalono teren 25-D o przeznaczeniu: odprowadzenie wód opadowych, melioracje i urządzenia ochrony przeciwpowodziowej wraz z drogami eksploatacyjnymi. Kanał Młynówka, wraz z pasem terenu po obu jej brzegach, znajduje się w eksploatacji Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, które są odpowiedzialne za właściwe funkcjonowanie kanału Młynówka – dla potrzeb tej instytucji zarezerwowano w projekcie planu teren pod drogę eksploatacyjną.

Wzdłuż kanału ustalono szpalery drzew do wprowadzenia. Ich skład gatunkowy powinien być typowy dla lokalnego krajobrazu, a wokół drzew konieczne będzie zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację. Projekt planu dopuszcza przerwanie szpalerów w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenu. Wprowadzenie szpalery drzew wzdłuż głównego kanału na Wyspie Sobieszewskiej stanowi uzupełnienie i kontynuację występujących obecnie pojedynczych zadrzewień wzdłuż tego cieku. Jest to również wyjście naprzeciw rekomendacjom Uchwały nr 568/XLV/22

Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 25.07.2022 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej – zachowania nadwodnych zadrzewień liniowych oraz odtwarzania i kształtowania nowych zadrzewień nadwodnych z wykorzystaniem gatunków roślin charakterystycznych dla tego regionu.

Obszar objęty projektem planu położony jest poza zasięgiem ponadregionalnych korytarzy ekologicznych: Nadzalewowego i Doliny Wisły, wskazanych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030 z 2016 r. Po zachodniej stronie przedmiotowego obszaru funkcjonuje lokalny korytarz ekologiczny, łączący lasy nadmorskie ciągnące się w północnej części wyspy z terenami położonymi w jej centrum, co opisano w prognozie oddziaływania na środowisko. Jednocześnie w ww. prognozie, w rozdziale 8.3.7. pt.: „Dostęp do terenów zieleni – Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie”, omówiono wpływ realizacji ustaleń planu na system istniejących powiązań przyrodniczych.

Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w obowiązującym Studium ... projekt planu przewiduje możliwość przekształceń terenów dotychczas użytkowanych rolniczo, w tym ich zagospodarowanie pod funkcje usługowe. W rezultacie może dojść do zabudowy i ogrodzenia poszczególnych działek. Jednocześnie plan miejscowy nie posiada kompetencji do wprowadzania zakazu grodzenia nieruchomości, gdyż ingerowałoby to w prawa nabyte właścicieli. Kwestie związane z ogrodzeniami regulowane są w Gdańsku przez uchwałę krajobrazową, która obowiązuje niezależnie od ustaleń planu (szczegółowe wyjaśnienie dotyczące zakazu grodzeń jak w rozpatrzeniu pkt 5.3).

Rola kanału Młynówka, jako przestrzeni umożliwiającej migrację fauny, jest i będzie utrzymana po południowej stronie cieku – w obrębie terenów rolniczych, których przeznaczenie pozostaje niezmienione. Dzięki temu ciągłość ekologiczna tego lokalnego korytarza zostaje zachowana w sposób zgodny z realiami przestrzennymi.

- 9.2. *Składający uwagę wnosi o wprowadzenie do projektu planu jasnych i jednoznacznych zapisów (jeśli takie nie występują) zapewniających realną ochronę przyrody w terenie, określających obowiązki inwestorów w zakresie monitorowania wpływu na środowisko i ustanawiających konkretne instrumenty kontroli i egzekwowania ochrony siedlisk oraz populacji gatunków po wejściu planu w życie.*

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

Uzasadnienie:

Zadaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie przeznaczenia terenów oraz sposobu ich zagospodarowania i zabudowy, w tym takich elementów, jak np.: parametry zabudowy, formy zabudowy, zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego. Plan miejscowy **nie jest instrumentem prawnym służącym do nakładania szczegółowych obowiązków na inwestorów czy ustanawiającym instrumenty kontroli**. Takie regulacje należą do kompetencji innych aktów prawnych, stosowanych na etapie realizacyjnym, w tym w szczególności: ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z 2008 r., ustawie o ochronie przyrody z 2004 r. czy ustawie Prawo ochrony środowiska z 2001 r. Narzędzia kontroli, monitoringu i odpowiedzialności za wpływ na środowisko są wdrażane w toku procedur administracyjnych, związanych z realizacją konkretnego przedsięwzięcia (np. uzyskiwania decyzji środowiskowej czy pozwolenia na budowę), a nie na etapie ustaleń planu miejscowego.

Należy podkreślić, że projekt planu zawiera zapisy służące ochronie przyrody, w tym ustalenia w zakresie ochrony zieleni wysokiej, obowiązku zachowania elementów przyrodniczych oraz zakazów i ograniczeń w użytkowaniu terenu, zgodnie z wynikami przeprowadzonej prognozy oddziaływania na środowisko.

- 9.3. *W świetle szczegółowych uwag zawartych w przedmiotowym piśmie, składający wnosi o uwzględnienie wszystkich zgłoszonych postulatów w rewizji planu oraz objęcie obszarów kluczowych dla zachowania przyrody, zdrowia i klimatu odpowiednimi formami trwałej ochrony.*

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

Uzasadnienie:

Postulaty zgłoszone w pierwszej części pisma, określone w nim jako 17 szczegółowych uwag, nie dotyczą zakresu ustaleń planu i z tego względu nie podlegają rozpatrzeniu. Część z ww. uwag dotyczy prognozy oddziaływania na środowisko – ich rozpatrzenie zostanie ujęte w odrębnym dokumencie.

Szczegółowe wyjaśnienie dotyczące rewizji zapisów projektu planu w kontekście ochrony istniejących terenów zieleni jak w rozpatrzeniu pkt 5.4, z zastrzeżeniem, że ustanawianie form ochrony przyrody nie jest w zakresie procedury planu miejscowego.

10. Osoba fizyczna, pismo z dnia 27.05.2025 r., data wpływu 28.05.2025 r. (l.dz. 1554/052025)

Składający uwagę wnosi o odrzucenie planowanej zmiany funkcji na działce nr 117/45 (teren 10-M/U31) z mieszkaniowej na usługową, o utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia jako zabudowy mieszkaniowej oraz uwzględnienie praw i interesów właścicieli, którzy nabyli nieruchomości w zaufaniu do dotychczasowego ładu przestrzennego. W ocenie wnoszącej uwagę zmiana przeznaczenia na funkcje usługowe skutkuje również zwiększeniem ruchu kołowego i hałasu, spadkiem wartości nieruchomości mieszkaniowych, zagrożeniem bezpieczeństwa, pogorszeniem jakości powietrza i krajobrazu oraz utrudnieniem prowadzenia życia rodzinnego.

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 6.

Ponadto należy dodać, że w zakresie ochrony przed hałasem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska. Ustalone dopuszczalne poziomy hałasu (opisane odpowiednimi wskaźnikami hałasu) dla określonych rodzajów terenów faktycznie zagospodarowanych są takie same dla terenów pod zabudowę mieszkaniową, jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

11. Osoba fizyczna, pismo z dnia 27.05.2025 r., data wpływu 28.05.2025 r. (l.dz. 1566/052025)

11.1. Składający uwagę wnosi o zmianę przebiegu ciągu pieszego z działki nr 117/27 (teren 12-M/U31) na działkę 117/106 oraz na niewielką część działek nr 117/88, 117/98, 117/99 i 117/100 (teren 02-M/U31).

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

Uzasadnienie:

Uwaga została uwzględniona – w projekcie planu został usunięty wskazany ciąg pieszy. Jednocześnie nie przewiduje się wyznaczenia nowego ciągu pieszego w lokalizacji sugerowanej przez wnioskodawców. Ruch pieszy pomiędzy terenami ogólnodostępnej zieleni urządzonej a ulicą Kwiatową będzie odbywał się poprzez układ dróg publicznych, co zapewni odpowiednią dostępność komunikacyjną dla pieszych.

11.2. Składający uwagę wnosi o likwidację pasa "zieleni do utrzymania lub wprowadzenia" wzdłuż wschodniej granicy działki nr 117/27 (teren 12-M/U31) z ul. Kwiatową (teren 28-KD80).

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

Uzasadnienie:

Z uwagi na niską wartość istniejącej zieleni, rozumianej zgodnie z definicją zieleni przewidzianej do utrzymania lub wprowadzenia, wskazana w projekcie planu ochrona pasa zieleni została usunięta jako nieuzasadniona w kontekście rzeczywistych walorów przyrodniczych. Natomiast niezmienny pozostaje wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, który ogranicza możliwości lokalizacji zabudowy i tym samym może wpływać na ochronę istniejącej zieleni.

11.3. Składający uwagę wnosi o likwidację szpaleru drzew wzdłuż granicy pomiędzy działką nr 117/27 (teren 12-M/U31) i ul. Kwiatową (teren 28-KD80) z uwagi na kolizję z poprowadzoną w tym miejscu napowietrzną linią energetyczną.

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

Uzasadnienie:

Szpaler drzew wzdłuż granicy pomiędzy działką nr 117/27 a ul. Kwiatową (teren 28-KD80) pozostanie w ustaleniach projektu planu miejscowego jako element kształtowania zieleni w przestrzeni publicznej. Niemniej jednak, w odpowiedzi na zgłoszoną uwagę, w dalszych pracach planistycznych doprecyzowany zostanie zapis dotyczący formy projektowanej zieleni – z uwzględnieniem doboru gatunków niskopiennych, niekolidujących z istniejącą infrastrukturą techniczną, w szczególności z przebiegającą w tym miejscu napowietrzną linią energetyczną. Takie rozwiązanie pozwoli na

pogodzenie funkcji estetyczno-przyrodniczej szpaleru z wymogami bezpieczeństwa i eksploatacji infrastruktury.

11.4. *Składający uwagę wnosi o zmianę maksymalnej powierzchni zabudowy w terenie 12-M/U31 na 40%.*

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

Uzasadnienie:

Ustalenie parametrów zabudowy dla przedmiotowego terenu, w tym maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 30%, czy maksymalnych wysokości i intensywności zabudowy, wynika z zachowania spójności parametrów urbanistycznych dla terenów o porównywalnym przeznaczeniu, zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie. Zaproponowane parametry obowiązują również na terenach sąsiednich na podstawie aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co dodatkowo potwierdza zasadność ich utrzymania. Brak jest uzasadnionych przesłanek planistycznych dla różnicowania wskaźników urbanistycznych, co mogłoby zostać ocenione jako nierówne traktowanie właścicieli sąsiadujących nieruchomości. Zachowanie jednolitych zasad kształtowania zabudowy sprzyja łądowi przestrzennemu oraz wspiera racjonalną, zrównoważoną i harmonijną politykę przestrzenną miasta, co zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu m.in. przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

11.5. *Składający uwagę wnosi o zmianę maksymalnej intensywności zabudowy w terenie 12-M/U31 na 0,6.*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 11.4.

11.6. *Składający uwagę wnosi o zmianę maksymalnej wysokości zabudowy w terenie 12-M/U31 na 13,0 m.*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 11.4.

12. Osoba fizyczna, pismo z dnia 24.02.2025 r., data wpływu 28.05.2025 r. (l.dz. 1572/052025)

Składający uwagę wnosi o utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu działki nr 117/6 (teren 01-M/U31) jako działki budowlanej z funkcją mieszkaniowo-usługową, bez wprowadzania zmian w nowym planie zagospodarowania przestrzennego.

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

13. Osoba fizyczna, pismo z dnia 27.05.2025 r., data wpływu 28.05.2025 r. (l.dz. 1577/052025)

13.1. *Składający uwagę wnosi o zmianę zapisu w zakresie dopuszczalnej powierzchni zabudowy na terenie 12-M/U31. Obecnie projekt przewiduje maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 30%, co stanowi znaczącą zmianę w stosunku do obowiązującego planu z 1999 r., w którym dla tego terenu nie przewidziano tak restrykcyjnych ograniczeń (brak ustalenia tego parametru). Ograniczenia w nowym planie mają dotyczyć wyłącznie nowych terenów budowlanych, a ich celem jest uniknięcie roszczeń odszkodowawczych ze strony właścicieli działek już objętych możliwością zabudowy. Teren 12-M/U31 nie jest nowym terenem – zgodnie z planem z 1999 r. był już przeznaczony pod usługi rekreacyjne, sportowe, wypoczynkowe i turystyczne. W związku z powyższym brak jest uzasadnienia dla ograniczenia maksymalnej powierzchni zabudowy do 30%. Wnoszę o dostosowanie zapisów projektu planu w sposób uwzględniający dotychczasowe przeznaczenie terenu oraz zapewniający kontynuację jego rozwoju bez nieuzasadnionych restrykcji.*

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

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązkowo określa się m.in. maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej. W przeciwieństwie do stanu prawnego obowiązującego w czasie uchwalania planu z 1999 r., obecnie brak ustalenia tego parametru nie jest możliwy.

Należy również podkreślić, że chociaż teren 12-M/U31 już w obowiązującym planie z 1999 r. mógł być przeznaczony do zagospodarowania usługowego, to w nowym projekcie planu jego przeznaczenie zostało rozszerzone poprzez dopuszczenie funkcji mieszkaniowej. Oznacza to zwiększenie możliwości inwestycyjnych i funkcjonalnych w stosunku do dotychczasowych ustaleń planistycznych, co potwierdza, że obecne zapisy nie stanowią ograniczenia, lecz racjonalne i zrównoważone rozwinięcie wcześniejszych możliwości zagospodarowania.

Szczegółowe wyjaśnienie dotyczące rewizji zapisów projektu planu w kontekście ustalenia parametrów urbanistycznych w terenie 12-M/U31 jak w rozpatrzeniu pkt 11.4.

- 13.2. Składający uwagę wnosi o zmianę zapisu dotyczącego kształtu dachu na terenie 12-M/U31. Obecna wersja projektu planu narzuca dachy strome, dwuspadowe o kącie nachylenia 35°-45°, z wykluczeniem m.in. dachów mansardowych, kopertowych i płaskich. Jest to istotna zmiana w stosunku do obowiązującego planu z 1999 r., który nie narzucał takiego ograniczenia. Wnosi o ujednolicenie zapisów i zastąpienie obecnego brzmienia zapisem analogicznym do stosowanego w terenach 13-, 14-, 15-M/U31 tj.: „kształt dachu: dowolny, z wykluczeniem dachów mansardowych oraz dachów w kształcie kopuły, kolebki itd.”

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 4.2 i 5.6.

- 13.3. Składający uwagę wnosi o zmianę projektu planu zagospodarowania dla terenu 12-M/31 w taki sposób, aby podnieść maksymalną wysokość budynku z 11,0 m do 13,0 m, gdyż teren ten również ma przeznaczenie usługowe.

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 11.4.

14. Osoba fizyczna, pismo z dnia 27.05.2025 r., data wpływu 28.05.2025 r. (l.dz. 1578/052025)
Osoby fizyczne pismo z dnia 27.05.2025 r., data wpływu 28.05.2025 r. (l.dz. 1580/052025)
Osoby fizyczne, pismo z dnia 27.05.2025 r., data wpływu 28.05.2025 r. (l.dz. 1581/052025)
Osoby fizyczne, pismo z dnia 27.05.2025 r., data wpływu 28.05.2025 r. (l.dz. 1582/052025)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 27.05.2025 r., data wpływu 28.05.2025 r. (l.dz. 1583/052025)
Osoby fizyczne, pismo z dnia 27.05.2025 r., data wpływu 28.05.2025 r. (l.dz. 1584/052025)
Osoby fizyczne, pismo z dnia 27.05.2025 r., data wpływu 28.05.2025 r. (l.dz. 1585/052025)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 27.05.2025 r., data wpływu 28.05.2025 r. (l.dz. 1586/052025)
Osoba fizyczna, pismo z dnia 27.05.2025 r., data wpływu 28.05.2025 r. (l.dz. 1588/052025)

Pisma tożsamej treści:

- 14.1. Składający uwagę wnoszą o zwiększenie obszarów zieleni do utrzymania, w szczególności w północnej części terenu 17-U34, z uwzględnieniem całego obszaru zadrzewionego, który obecnie jest terenem rolnym.

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 5.4.

W związku z uwzględnieniem części uwag w zakresie ograniczenia powierzchni usług oraz ograniczenia parametrów urbanistycznych nowej zabudowy, w projekcie planu zostały naniesione stosowne zmiany, które wpłynęły na ostateczne regulacje w zakresie ochrony istniejących skupisk zieleni.

- 14.2. Składający uwagę wnoszą o wprowadzenie zakazu jakiejkolwiek ingerencji w ukształtowanie terenu (zarówno mikroniwelacji, jak i makroniwelacji) w obszarach wskazanej zieleni do utrzymania lub wprowadzenia na terenach 16- i 17-U34 (wykreślenie dopuszczenia terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, w tym boisk do gier małych) oraz o wprowadzenie zakazu wycinki drzew.

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

Uzasadnienie:

Z projektu planu zostało usunięte dopuszczenie realizacji terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych w ramach zieleni do utrzymania lub wprowadzenia (w obu terenach). Przeanalizowano wprowadzenie zakazu makroniwelacji w obrębie zieleni wskazanej w terenie 017-U34 w kontekście definicji tej zieleni. Nie przewiduje się wprowadzenia analogicznego ograniczenia w odniesieniu do terenu 016-U34, z uwagi na przewidzianą w planie możliwość realizacji ciągu pieszo-jezdnego przebiegającego w obszarze zieleni do wprowadzenia i utrzymania. Takie ustalenie mogłoby uniemożliwić lub znacznie utrudnić realizację przedmiotowego ciągu.

W ramach kompetencji przysługujących organowi sporządzającemu plan miejscowy, możliwe jest wprowadzanie zapisów chroniących istniejącą lub projektowaną zieleń poprzez odpowiednie ustalenia planistyczne, takie jak: zakaz realizacji zabudowy kubaturowej, ograniczenie ingerencji w ukształtowanie terenu (np. zakaz makroniwelacji), określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej czy właśnie wskazanie terenów zieleni jako terenów do utrzymania lub wprowadzenia.

W zakresie postulatu wprowadzenia zakazu wycinki drzew należy stwierdzić, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą wprowadzać zakazu wycinki drzew – brak jest podstawy prawnej do takiego działania. Gospodarka drzewostanem oraz ochrona zieleni regulowana jest przepisami ustawy o ochronie przyrody, która określa szczegółowe zasady dotyczące usuwania drzew i krzewów.

Zgodnie z art. 83 ust. 1 wspomnianej ustawy, usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości wymaga uzyskania zezwolenia wydawanego przez właściwego wójta, burmistrza lub prezydenta miasta – co oznacza, że każdorazowo przeprowadzana jest odrębna procedura administracyjna oceniająca zasadność wycinki. Organy te, przy wydawaniu decyzji, zobowiązane są brać pod uwagę m.in. gatunek drzewa, obwód pnia, stan zdrowotny oraz planowane przeznaczenie terenu.

Jednocześnie w mieście Gdańsku obowiązuje Gdańska Karta dla Drzew, która pełni kluczową rolę w ochronie drzewostanu. Jest to dokument stanowiący zbiór zasad i standardów dotyczących ochrony, pielęgnacji oraz zwiększania liczby drzew na terenie miasta. Karta ta wprowadza spójne zasady ochrony zieleni, niezależnie od rodzaju własności gruntu i rodzaju prowadzonych działań.

Z uwagi na powyższe, nie ma możliwości wprowadzenia w planie miejscowym zakazu wycinki drzew, gdyż byłoby to sprzeczne z obowiązującymi przepisami prawa.

- 14.3. *Składający uwagę wnoszą o zmianę dla wszystkich obszarów stanowiących dotychczas rolę, a objętych obecnie zmianą funkcji (tereny 16-, 17-, 18-, 19-U34), parametrów na: wysokość 10,0 m (w projekcie planu maksymalne wysokości: 9,0, 11,0 i 13,0 m), intensywność 0,1 (w projekcie planu maksymalne intensywności: 0,1, 0,25 i 0,5), powierzchni biologicznie czynnej – 80% (w projekcie planu minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70%), powierzchni zabudowy 10% (w projekcie planu minimalna powierzchnia zabudowy 6 i 15%).*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 5.7.

Ponadto warto podkreślić, że założenia planu wynikają z kierunków przekształceń funkcjonalnych określonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które miejscowy plan musi uwzględniać. Studium przewiduje możliwość przekształcenia terenów rolniczych, znajdujących się w granicach obszaru planu.

Minimalna wartość powierzchni biologicznie czynnej, ustalona na poziomie 70%, została przyjęta jako optymalna, umożliwiająca racjonalne zagospodarowanie tych terenów oraz ich przekształcenie na funkcje usługowe przy zachowaniu ich potencjału przyrodniczego. Warto podkreślić, że wskaźnik ten określany jest jako minimalny, co oznacza, że w ramach przyszłych inwestycji możliwe jest zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej. W związku z tym brak jest podstaw do podwyższania wskaźnika określonego w projekcie planu.

- 14.4. *Składający uwagę wnoszą o wykreślenie z planu zapisu o stawce 30% dla terenów: 07-M/U31, 08-M/U31, 09-M/U31, 10-M/U31, 11-M/U31 oraz nie zgadza się z możliwością wprowadzenia funkcji usługowej na w/w terenach.*

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

Uzasadnienie:

Rozstrzygnięcie jak w pkt 6.

- 14.5. *Składający uwagę nie zgadzają się z koncepcją komunikacyjną projektu planu w przedstawionym uwarunkowaniu (nie zostały spełnione potrzeby interesu publicznego, faworyzuje się właścicieli terenów rolniczych, co jest sprzeczne z zasadami zrównoważonego rozwoju) oraz nie wyrażają zgody na przeprowadzenie ruchu obsługującego nowe tereny inwestycyjne o innej funkcji niż zabudowa jednorodzinna, obecną ul. Narcyzową.*

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

Uzasadnienie:

Główny układ komunikacyjny dla obszaru Wyspy Sobieszewskiej został określony w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, którego ustalenia są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na projektowany sposób zagospodarowania terenów, w tym przewagę funkcji mieszkaniowej i usługowej, zaprojektowany został układ dróg publicznych, który realizuje cel obsługi transportowej tych obszarów. Ulice Narcyzowa i Kwiatowa są drogami publicznymi, dlatego zgodnie z art. 1 ustawy o drogach publicznych z 1985 r. może z nich korzystać każdy. W projekcie planu dla obsługi nowych terenów inwestycyjnych zaproponowano trasowanie nowej drogi dojazdowej powiązanej z ulicami Narcyzową i Kwiatową, zapewniając tym samym spójny układ dróg publicznych, zapewniający także obecnym mieszkańcom terenu w obrębie procedowanego planu alternatywny wyjazd w kierunku ul. Turystycznej. Projektowana droga 29-KD80 ma za zadanie m. in. obsługę terenów przeznaczonych pod zabudowę, do ich funkcjonowania niezbędna będzie także modernizacja ulic Narcyzowej i Kwiatowej w ramach wyznaczonych rezerw drogowych w zakresie naprawy nawierzchni i budowy chodników – termin modernizacji nie leży w kompetencjach planu miejscowego. Projekt planu miejscowego nie faworyzuje właścicieli terenów rolnych. Jego ustalenia wynikają z kierunków wyznaczonych w obowiązującym Studium ..., które przewiduje możliwość przekształceń funkcjonalnych tych obszarów. Wprowadzenie nowego układu komunikacyjnego jest konsekwencją realizacji polityki zrównoważonego rozwoju i wynika z potrzeby obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem, w tym również terenów przeznaczonych pod nowe funkcje.

- 14.6. *Składający uwagę wnoszą o wykreślenie punktu dotyczącego ustalenia wysokości obiektów budowlanych niebędących budynkami w terenach 16-, 17-, 18-, 19- i 20-U34, ponieważ sprzeciwiają się lokalizowaniu masztów telefonii komórkowej lub wiatraków przydomowych.*

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

Uzasadnienie:

Zakres obligatoryjnych ustaleń planu miejscowego, wynikający z art. 15 ust. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obejmuje konieczność ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy, z wyszczególnieniem wysokości budynku oraz wysokości budowli, zgodnie z art. 2 pkt 30 ww. ustawy. Nie można zatem usunąć z projektu planu wskazanego ustalenia dotyczącego maksymalnej wysokości obiektów budowlanych niebędących budynkami.

Zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych z 2010 r., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami z 1997 r.). Zasady te dotyczą lokalizowania tzw. masztów telefonii komórkowej.

Uwaga w zakresie wykluczenia lokalizacji tzw. wiatraków przydomowych została uwzględniona i w projekcie planu miejscowego została wykluczona możliwość lokalizacji mikroinstalacji, w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy o odnawialnych źródłach energii wytwarzających energię elektryczną z energii wiatru z 2015 r.

Uwaga w zakresie wykluczenia lokalizacji tzw. masztów telefonii komórkowej została uwzględniona i w projekcie planu dla wszystkich terenów zostały wprowadzone odpowiednie zapisy dotyczące zakazu lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

- 14.7. *Składający uwagę wyrażają sprzeciw wobec możliwości realizacji w terenach 16-, 17-, 18-, 19- i 20-U34 obiektów handlowych, jako generujących największy ruch samochodów dostawczych i klientów, hałas z rozbudowanych instalacji wentylacyjnych, chłodniczych itp. 24 godz. na dobę oraz wnoszą o wykreślenie zapisu dotyczącego umożliwienia budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m².*

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

Uzasadnienie:

Maksymalna powierzchnia sprzedaży została ograniczona do 100 m² – takie ograniczenie pozwoli na zachowanie właściwej skali zagospodarowania oraz uniknięcie niekontrolowanego rozwoju funkcji handlowych w przestrzeni lokalnej.

Jeśli w planie miejscowym nie ograniczy się powierzchni sprzedaży, to domyślnie dopuszcza się maksymalną możliwą wartość – czyli do 2000,0 m².

- 14.8. *Składający uwagę wnoszą o zaprojektowanie całkowicie nowego układu komunikacyjnego do obsługi wyznaczonych do urbanizacji terenów rolnych, nie połączonego z istniejącą ul. Narcyzową oraz całkowicie wyłączając możliwość alternatywnej obsługi tych terenów od ul. Narcyzowej.*

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

Uzasadnienie:

Obszar procedowanego planu przylega od północy do pasa drogowego ul. Turystycznej. Od zachodu i wschodu ograniczony jest kompleksami leśnymi, a od południa kanałem Młynówka oraz terenami, na których prowadzona jest działalność rolnicza. Takie usytuowanie rozpatrywanego terenu zdeterminowało jego sposób obsługi transportowej, czyli od ul. Turystycznej. W chwili obecnej użytkownicy obszaru objętego projektem planu korzystają z ulic Kwiatowej i Narcyzowej, które funkcjonują jako dwa sięgacze drogowe, połączone jedynie gruntowym łącznikiem.

Projektowany układ drogowy w obszarze procedowanego planu oparty jest o istniejące ulice Narcyzową i Kwiatową, które stanowią osie komunikacyjne dla tego terenu. Projekt planu zakłada wytyczenie nowej publicznej drogi dojazdowej (teren 29-KD80), która stanowić będzie połączenie tych dwóch ulic, a tym samym zapewnienie alternatywnego wyjazdu z każdej z nich, co z kolei spowoduje upłynnienie ruchu pochodzącego z istniejącej i planowanej zabudowy na obszarze planu. Istniejące ulice Narcyzowa i Kwiatowa są drogami publicznymi, co w myśl art. 1 ustawy o drogach publicznych oznacza, że korzystać z nich może każdy. Pozbawienie nowych terenów inwestycyjnych dostępności do przylegającej drogi publicznej w klasie drogi dojazdowej jest niemożliwe do realizacji i sprzeczne z polityką zrównoważonego rozwoju, która ma na celu zaspokojenie obecnych i przyszłych potrzeb, uwzględniając równowagę między rozwojem ekonomicznym, społecznym a ochroną środowiska.

- 14.9. *Składający uwagę wnoszą o większą ochronę terenów zielonych (rolnych) poprzez zmniejszenie parametrów zabudowy, procentowy udział powierzchni zielonych do co najmniej 80% działek, powiększenie przyjętych w planie obszarów oznaczonych jako „teren zieleni do utrzymania” z zachowaniem istniejących obszarów zadrzewionych w pełnym zakresie.*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 5.4, 5.7 i 14.3.

- 14.10. *Składający uwagę wnoszą o wpisanie we wszystkich kartach terenu, dotyczących przekształcanych obszarów rolnych pod funkcje usługowe, zakazu stawiania na gruncie paneli fotowoltaicznych. Dopuszczenie paneli wyłącznie na dachach.*

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

- 14.11. *Składający uwagę wnoszą o dopuszczenie na terenach U34 jedynie funkcji zdrowia i polityki senioralnej wraz z niezbędną do zaspokojenia tych potrzeb infrastrukturą i wykreślenia z planu wszystkich pozostałych usług (turystyki, rekreacji, sportu, gastronomii, kultury, oświaty, administracji).*

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

Uzasadnienie:

Ograniczenie funkcji wyłącznie do usług zdrowia i polityki senioralnej ograniczałoby możliwości zrównoważonego rozwoju społecznego, gospodarczego i przestrzennego Wyspy Sobieszewskiej. Ponadto zapisane w planie funkcje mają charakter komplementarny i umożliwiają elastyczne dostosowanie zagospodarowania do zmieniających się potrzeb społeczności lokalnej i użytkowników tego obszaru. Utrzymanie szerokiego wachlarza usług sprzyja społecznej integracji, aktywności lokalnej i racjonalnemu wykorzystaniu terenów, co jest zgodne z zasadami ładu przestrzennego oraz

kierunkami polityki przestrzennej określonymi w Studium.... Nie ma również narzędzi prawnych do ograniczenia pakietu usług w odniesieniu do poszczególnych grup wiekowych.

- 14.12. *Składający uwagę nie zgadzają się na wprowadzenie zapisu umożliwiającego realizację obiektów usługowych o powierzchni do 400 m² w terenie 01-M/U31.*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 14.7

- 14.13. *Składający uwagę wnoszą o ustalenie minimalnego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej 50% (projekt zakłada 30%) z zastrzeżeniem, że do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni parkingów, ciągów pieszych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni.*

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

Uzasadnienie:

Do projektu planu został wprowadzony zapis o niewliczaniu do powierzchni biologicznie czynnej powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni.

Ustalony minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30% stanowi powtórzenie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego. Warto zaznaczyć, że ustalony wskaźnik 30% określa minimalny poziom powierzchni biologicznie czynnej, a zatem nic nie stoi na przeszkodzie, aby w procesie inwestycyjnym zachować wyższy udział tej powierzchni – zgodnie z indywidualnymi założeniami inwestora czy potrzebami funkcjonalnymi danego terenu.

Podniesienie wskaźnika do poziomu 50% – jak postulują składający uwagę – stanowiłoby natomiast istotne ograniczenie możliwości inwestycyjnych w stosunku do obowiązującego planu, co mogłoby skutkować roszczeniami odszkodowawczymi wobec gminy z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 14.14. *Składający uwagę wnoszą o wykreślenie z kart terenów od 07- do 11-M/U31 zapisu dotyczącego ustalenia wysokości zabudowy obiektów budowlanych niebędących budynkami jako dowolnej.*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 14.6.

- 14.15. *Składający uwagę wnoszą o dopuszczenie szarego koloru pokrycia dachu.*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 4.2.

- 14.16. *Składający uwagę wnoszą o wykreślenie możliwości budowy obiektów obsługujących użytkowników w terenach zieleni urządzonej (05-, 06-ZP62) o projektowanych parametrach oraz innych obiektów kubaturowych.*

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

Uzasadnienie:

W terenie 05-ZP62 została wykreślona możliwość realizacji ww. obiektów, z uwagi na peryferyjne położenie ewentualnej zabudowy względem obu terenów zieleni wskazanych w projekcie planu. Jednocześnie, możliwość realizacji tych obiektów pozostała dopuszczona w terenie 06-ZP62, ponieważ ewentualna ich lokalizacja w tym obszarze pozwoli na bardziej centralne usytuowanie względem obu wskazanych w projekcie planu ogólnodostępnych terenów zieleni, co sprzyja ich lepszemu powiązaniu funkcjonalnemu z przestrzeniami rekreacyjnymi.

Możliwość realizacji obiektów kubaturowych, obsługujących tereny zieleni urządzonej, sprzyja funkcjonalnemu i atrakcyjnemu zagospodarowaniu przestrzeni publicznej. Przewidziane lokalizacje tych obiektów są ściśle określone poprzez wytyczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, co gwarantuje zachowanie porządku przestrzennego oraz minimalizuje ryzyko przypadkowego lub niekontrolowanego rozrostu zabudowy na terenach zielonych. Tereny zieleni urządzonej mają przede wszystkim służyć lokalnej społeczności jako przestrzeń wypoczynku, rekreacji oraz integracji.

Wprowadzenie możliwości realizacji niewielkich obiektów (maksymalna powierzchnia zabudowy to około 250 m², wysokość 1,5-2,0 kondygnacje), takich jak toalety publiczne czy punkty gastronomiczne, znacząco podnosi komfort korzystania z tych miejsc. Odpowiednie zapisy planu oraz ustalenia dotyczące wymiarów i funkcji tych obiektów zabezpieczają ład przestrzenny w terenach zieleni publicznej, co w efekcie podnosi jakość życia mieszkańców oraz atrakcyjność przestrzeni publicznej.

15. Osoby fizyczne, pismo z dnia 26.05.2025 r., data wpływu 28.05.2025 r. (l.dz. 1579/052025)

15.1. Składający uwagę wskazują, że nie zostały wzięte pod uwagę korytarze ekologiczne, w tym korytarz kanału Młynówka oraz nie wzięto pod uwagę drzew o parametrach drzew pomnikowych w obszarze planu.

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

Uzasadnienie:

W projekcie planu uwzględniono zachowanie i wzmocnienie elementów systemu powiązań przyrodniczych tego obszaru z otoczeniem. W mieście Gdańsku jest to Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), który został określony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta (2018/2019) i jest doszczegóławiany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Są one korytarzami ekologicznymi, które w obszarze sporządzanego planu oraz najbliższego otoczenia tworzą: lasy nadmorskie wydmowe na północ od ul. Turystycznej i Boguckiego (poza granicami planu), tereny rolnicze na południe od kanału Młynówki wraz z kan. Młynówki (kanał w granicach mpzp), obszar łączący dwa powyższe tereny (który obejmuje niewielki las przyległy do granicy zachodniej planu), obszar zadrzewiony na wschód od granicy planu. W projekcie planu zasięg OSTAB został doprecyzowany na skalę szczegółowości tego projektu i obejmuje: teren zieleni krajobrazowo-ekologicznej – teren 23-Z64, las – teren 24-ZL, kanał Młynówka wraz drogą eksploatacyjną – teren 25-D, zachodnią część terenu 19-U34 (stanowiący brzeżną część korytarza ekologicznego, przebiegającego przez lasy znajdujące się po zachodniej stronie przedmiotowego obszaru – poza obszarem objętym projektem planu), północno-wschodnią część terenu 16-U34 – fragment zadrzewienia porastającego podmokłość ze stałym lustrem wody (poza granicą obszaru objętego analizowanym projektem planu).

W celu ochrony istniejącej zieleni wysokiej nie tylko wskazano drzewa do zachowania – wyznaczono również zielen krajobrazowo-ekologiczną, miejską zielen urządzonej ogólnodostępną oraz płaty zieleni do utrzymania lub wprowadzenia w ramach terenów przeznaczonych pod zabudowę – na terenach tych ustalono maksymalne zachowanie zadrzewień. Nie objęto ochroną planistyczną wszystkich, występujących w granicach projektu planu drzew, ponieważ obecnie na tych terenach istnieje możliwość wprowadzenia zabudowy (uwzględniono prawa nabyte). Wszystkie wskazane do zachowania drzewa wyróżniają się wiekiem i pokrojem. W granicach objętych projektem planu wskazano do zachowania 31 drzew o rozmiarach pni od 387 do 140 cm, z czego 10 ma rozmiary pomnikowe. W ramach współpracy Biura Rozwoju Gdańska z Wydziałem Ekologii i Energetyki wykazy drzew o rozmiarach pomnikowych są przekazywane do WEiE celem rozpatrzenia w kierunku objęcia ich ochroną prawną.

W obszarze planu znajduje się jedno drzewo pomnikowe, wskazane odpowiednim symbolem w terenie 15-M/U31. Jest to drzewo o ustanowionej formie ochrony przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody – pomnik przyrody.

Szczegółowe wyjaśnienie dotyczące zasad dotyczących wyróżnienia zieleni do ochrony planistycznej oraz sposobu jej ochrony poprzez odpowiednie ustalenia projektu planu jak w rozpatrzeniu pkt 5.4.

15.2. W ocenie składających uwagę w projekcie planu wskazano zbyt wysokie parametry zabudowy dla części obszaru, co w ocenie wnioskodawców prowadzi do nadmiernego zwiększenia powierzchni usługowej względem charakteru dzielnicy Wyspa Sobieszewska – dzielnicy o zabudowie o cechach ruralistycznych i funkcji wypoczynkowej.

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

Uzasadnienie:

Należy podkreślić, że obecna struktura osadnicza w obszarze objętym planem również ukształtowała się w wyniku realizacji zabudowy na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnego z polityką przestrzenną miasta. Analogicznie – projektowany plan miejscowy

przewiduje możliwości inwestycyjne dla dotychczas niezabudowanych terenów, w szczególności rolnych, w oparciu o aktualne dokumenty strategiczne, takie jak Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska oraz Strategią Rozwoju Gdańska 2030 Plus z 2022 r. Umożliwienie zabudowy na tych terenach stanowi konsekwentną realizację przyjętych kierunków rozwoju miasta, przy jednoczesnym uwzględnieniu ładu przestrzennego, zasad zrównoważonego rozwoju oraz ochrony wartości przyrodniczych i społecznych. Zgodnie z zasadą równego traktowania właścicieli nieruchomości, organ planistyczny nie może wykluczać możliwości inwestycyjnych wyłącznie ze względu na fakt, że teren ten dotychczas pozostawał niezabudowany, jeśli nie istnieją ku temu przesłanki prawne lub środowiskowe.

W związku z uwzględnieniem części uwag w zakresie ograniczenia powierzchni usług oraz ograniczenia parametrów urbanistycznych nowej zabudowy, w projekcie planu zostały naniesione stosowne zmiany, które wpłynęły na ostateczne regulacje w zakresie kształtowania zabudowy na gruntach rolnych.

- 15.3. *Składający uwagę wskazują na brak określenia w projekcie planu szczegółowych danych dotyczących lokalizacji i zabezpieczenia terenów pod infrastrukturalne obiekty kanalizacyjne, które mogą mieć istotne znaczenie dla ochrony środowiska i komfortu mieszkańców. Wnoszą o zabezpieczenie odpowiednich lokalizacji pod budowę przepompowni kanalizacyjnych, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania sieci kanalizacji sanitarnej na całym obszarze objętym planem, ze szczególnym uwzględnieniem południowej części planu, na której obecnie brak jest istniejącej sieci kanalizacyjnej.*

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

Uzasadnienie:

Projekt planu miejscowego uzyskał pozytywną opinię zarządcy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej – spółki SNG Saur Neptun Gdańsk (poprzedni zarządca), odpowiedzialnej za dostarczanie wody pitnej i odbiór ścieków sanitarnych. Oznacza to, że przyjęte w planie rozwiązania terenowe są wystarczające dla prowadzenia obsługi ludności w zakresie odbioru ścieków oraz dostarczania wody pitnej i do celów przeciwpożarowych.

Rozprowadzenie sieci głównych będzie odbywało się w terenach dróg publicznych. Za stan sieci oraz jakość świadczonych usług odpowiada zarządca sieci, czyli spółka Gdańska Infrastruktura Wodociągowo-Kanalizacyjna Sp. z o.o. oraz Gdańskie Wodociągi S.A. (obecny zarządca). Ww. spółki niezbędne analizy wykonują we własnym zakresie, a ewentualne potrzeby zgłaszają jako wnioski do planu oraz przy opiniowaniu rozwiązań zaproponowanych w projekcie planu, w związku z czym kwestie analiz funkcjonowania sieci w stanie obecnym oraz projektowanym pozostają poza kompetencjami planu miejscowego.

- 15.4. *Składający uwagę wnoszą o doprecyzowanie zapisów kart terenu 17-U34 i 16-U34 w zakresie szpalerów drzew przyulicznych, poprzez jednoznaczne określenie ich szerokości oraz gęstości nasadzeń. Zdaniem wnoszącego, brak takich szczegółowych ustaleń nie zapewnia skutecznej ochrony projektowanych pasów zieleni wysokiej wzdłuż dróg w terenach 29-KD80 i 30-KD80, ani nie daje gwarancji ich rzeczywistej realizacji.*

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

Uzasadnienie:

Zadaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie dopuszczalnych form zagospodarowania oraz parametrów kształtowania przestrzeni. Plan ustala co jest możliwe do realizacji, wskazuje ramy prawne i przestrzenne dla przyszłych działań inwestycyjnych, ale nie stanowi dokumentu wykonawczego. Tym samym, choć w planie mogą zostać określone wymagania dotyczące m.in. lokalizacji szpalerów drzew, to sama realizacja tych elementów będzie zależeć od przyszłych inwestorów oraz dokumentacji projektowej, sporządzanej na etapie realizacji inwestycji.

Zapisy zastosowane w projekcie planu pojawiają się we wszystkich planach miejscowych mieście Gdańsku, które kształtują zielen przyuliczną. Od lat na bazie tych regulacji sadzone są szpalery zieleni wysokiej. Gęstość szpaleru będzie zależała od gatunków wybranych do nasadzeń i wielkości, do jakiej może ukształtować się korona drzewa. Ustalanie składu gatunkowego, a tym bardziej odległości pomiędzy poszczególnymi drzewami są poza kompetencjami planu miejscowego.

- 15.5. *Składający uwagę wnoszą o zwiększenie powierzchni terenów zieleni do utrzymania w północnej części terenu 17-U34, z uwzględnieniem całości istniejącego obszaru zadrzewionego oraz*

o doprecyzowanie granic terenów zieleni do utrzymania lub wprowadzenia poprzez ich jednoznaczne określenie w oparciu o współrzędne geodezyjne, co pozwoliłoby na skuteczną ochronę tych obszarów, w szczególności „lokalnych użytków ekologicznych”. W ocenie wnoszących, graficzne przedstawienie tych terenów na rysunku planu nie zapewnia wystarczającej precyzji w wyznaczeniu ich faktycznej powierzchni oraz nie gwarantuje ich skutecznej ochrony przed zabudową.

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 5.4.

Ponadto zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2021 r., część graficzną planu miejscowego sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku – map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, zapewniając czytelność ustaleń planu i mapy. Graficzne przedstawienie planu w postaci pliku elektronicznego w formacie GeoTIFF, który przechowuje informacje takie jak współrzędne geograficzne (geodezyjne) oraz informację o układzie współrzędnych, powstaje w procesie rasteryzacji, czyli konwersji danych wektorowych na obraz (siatkę pikseli). Graficzna część planu jest wizualizacją danych wektorowych, które wprowadzone zostały na mapę w określonym układzie geodezyjnym współrzędnych płaskich (PL-2000 strefa 6).

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z 2023 r., zmieniającym rozporządzenie w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego, dane przestrzenne dla każdego aktu planowania przestrzennego tworzy się w rozdzielczości przestrzennej, odpowiadającej skali sporządzania danego aktu. Dane te oraz zbiory danych przestrzennych, zawierających między innymi rysunek planu wraz z georeferencją, zapisuje się w postaci dokumentu elektronicznego GML oraz bezpłatnie udostępnia zapewniając każdemu łatwy do nich dostęp. Umożliwia to jednoznaczne odtworzenie zapisów planu w przestrzeni.

Należy dodać, iż wprowadzenie na rysunek planu dodatkowych oznaczeń w postaci współrzędnych geodezyjnych punktów załamania obszaru byłoby niezgodne z ww. Rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

15.6. *Składający uwagę wnoszą o wprowadzenie zakazu jakiejkolwiek ingerencji w ukształtowanie terenu (zarówno makroniwelacji, jak i makroniwelacji) w obszarach wskazanej zieleni do utrzymania lub wprowadzenia na terenach 16- i 17-U34 (wykreślenie dopuszczenia terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, w tym boisk do gier małych) oraz o wprowadzenie zakazu wycinki drzew.*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 14.2.

15.7. *Składający uwagę wnoszą o zmianę dla wszystkich obszarów stanowiących dotychczas rolę, a objętych obecnie zmianą funkcji (tereny 16-, 17-, 18-, 19-U34) parametrów na: wysokość 9,0 m (w projekcie planu maksymalne wysokości: 9,0, 11,0 i 13,0 m), intensywność 0,08 (w projekcie planu maksymalne intensywności: 0,1, 0,25 i 0,5), powierzchni biologicznie czynnej – 90% (w projekcie planu minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70%), powierzchni zabudowy (w projekcie planu minimalna powierzchnia zabudowy 6 i 15%).*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 5.7 i 14.3.

15.8. *Składający uwagę wnoszą o zmniejszenie wysokości w terenach usługowych (U34) do 9,0 m.*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 5.7.

15.9. *Składający uwagę wnoszą o wykreślenie zapisu dopuszczającego możliwość realizacji ulic bez wyodrębnienia jezdni i chodników (tereny 29-KD80, 30-KD80, 31-KD80). W ocenie wnoszących, przy*

zakładanym całodobowym ruchu turystycznym związanym z obsługą projektowanej bazy noclegowej i usług towarzyszących, takie rozwiązanie jest niewłaściwe i nie zapewnia odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa dla pieszych użytkowników dróg. Wnoszą o zaprojektowanie dróg dojazdowych z wyraźnym rozdzieleniem jezdni i chodników oraz zabezpieczenie tego rozwiązania poprzez jednoznaczne określenie szerokości pasów drogowych dla wszystkich odcinków i wymiarowanie ich przy każdej zmianie ich szerokości w postaci liczbowych wymiarów w liniach rozgraniczających, na rysunku planu.

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

Uzasadnienie:

Przyjęte w planie rozwiązania umożliwiają realizację drogi z wyodrębnioną jezdnią i chodnikami, jak również w wariantcie przestrzeni współdzielonej. W przypadku terenów dróg istniejących (30-KD80 i 31-KD80) – ul. Narcyzowa, szerokość pasa drogowego może nie być wystarczająca dla realizacji wydzielonego chodnika. W związku z czym zapis o dopuszczeniu przekroju bez wyodrębnionej jezdni i chodników pozwoli w przyszłości na przebudowę tej drogi. Wraz z realizacją docelowego zagospodarowania terenów w południowej części obszaru planu, nastąpi weryfikacja przekroju drogi 29-KD80, a zatem na etapie projektu budowlanego zarządca drogi podejmie decyzję o ostatecznym przekroju drogi.

W zakresie wymiarowania pasów drogowych, rozpatrzenie jak w pkt 15.5.

- 15.10. *Wnoszący zwracają się z prośbą o jednoznaczne wskazanie szerokości ul. Narcyzowej w liniach rozgraniczających na odcinku pomiędzy terenami 20-U34 a 17-U34.*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 15.5.

Szerokość pasa drogowego ul. Narcyzowej na odcinku pomiędzy terenem 20-U34 a 17-U34 wynosi między 11,6 m a 12,6 m. Umożliwia to realizację jednej jezdni o dwóch pasach ruchu, chodnika oraz elementów odwadniających drogę.

- 15.11. *Składający uwagę zwracają uwagę na niespójność zapisów dopuszczających w kartach terenu budowę ulic bez chodników, z koniecznością zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej i bezpieczeństwa pieszych.*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 15.9.

- 15.12. *Składający uwagę wnoszą o wykreślenie z projektu planu zapisu o stawce 30% dla terenów 07-M/U31, 08-M/U31, 09-M/U31, 10-M/U31 oraz 11-UM/U31. Nie zgadzają się na wprowadzenie funkcji usługowej na tych terenach i postulują ustalenie stawki 0%. Zdaniem wnioskodawcy, proponowane rozwiązanie jest sprzeczne z zasadami uchwały nr XII/218/19 WiKZP, narusza prawa mieszkańców oraz nie uwzględnia obowiązującego MPZP. Zapis w projekcie planu ogranicza prawa nabyte na podstawie obowiązującego MPZP. Projektowany plan nie sankcjonuje stanu istniejącego (planistycznego i rzeczowego), dlatego jako właściciele w/w działek będziemy dochodzić roszczeń odszkodowawczych od miasta. Nie wnioskowaliśmy o zmianę w planie funkcji mieszkaniowej na usługowo-mieszkaniową. W zakresie, w jakim nowy plan dotyczy naszych działek, a staniemy się jej „beneficjentami”, potencjalnie narażonymi na ponoszenie renty planistycznej w sytuacji, gdy nasze działki są już w pełni zabudowane docelową zabudową. Nowa funkcja zmienia zasadniczo normę hałasu dopuszczanego na tym obszarze.*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 6.

- 15.13. *Składający uwagę nie zgadzają się z koncepcją komunikacyjną projektu planu w przedstawionym uwarunkowaniu (nie zostały spełnione potrzeby interesu publicznego, faworyzuje się właścicieli terenów rolniczych, co jest sprzeczne z zasadami zrównoważonego rozwoju) oraz nie wyrażają zgody*

na przeprowadzenie ruchu obsługującego nowe tereny inwestycyjne o innej funkcji niż zabudowa jednorodzinna, obecną ul. Narcyzową.

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 14.5.

- 15.14. *Składający uwagę wnoszą o wykreślenie punktu dotyczącego ustalenia wysokości obiektów budowlanych niebędących budynkami w terenach 16-, 17-, 18-, 19- i 20-U34*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 14.6.

- 15.15. *Składający uwagę nie wyrażają zgody na przeprowadzenie ruchu obsługującego nowe tereny inwestycyjne o innej funkcji niż zabudowa jednorodzinna, obecną ul. Narcyzową oraz całkowicie nie zgadza się z koncepcją komunikacyjną projektu planu w przedstawionym uwarunkowaniu (nie zostały spełnione potrzeby interesu publicznego, faworyzuje się właścicieli terenów rolniczych, co jest sprzeczne z zasadami zrównoważonego rozwoju).*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie uwagi jak w pkt 14.5.

- 15.16. *Składający uwagę wyrażają sprzeciw wobec możliwości realizacji w terenach 16-, 17-, 18-, 19- i 20-U34 obiektów handlowych, jako generujących największy ruch samochodów dostawczych i klientów, hałas z rozbudowanych instalacji wentylacyjnych, chłodniczych itp. 24 godz. na dobę i domaga się wykreślenia zapisu dotyczącego umożliwienia budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m².*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 14.7.

- 15.17. *Składający uwagę domaga się sprecyzowania i jednoznacznego wyjaśnienia, które z zaproponowanych ciągów pieszych, pieszko-rowerowych będą zaliczone do układu publicznego (z koniecznością wykupu gruntów pod ich realizację zlokalizowanych na terenach prywatnych i skarbu państwa)? W rysunku projektu planu ciągi te są opisane jako zalecane. Określanie to nie gwarantuje późniejszej ich realizacji. Wyłącznie zagwarantowany wykup gruntu pozwoli na zrealizowanie tej idei.*

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

Uzasadnienie:

Projektowane w planie miejscowym ciągi są celami publicznymi w rozumieniu art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W związku z tym, w przypadku podjęcia decyzji o ich realizacji, gmina będzie zobowiązana do wykupu gruntów prywatnych oraz Skarbu Państwa, na których są one zlokalizowane.

W treści uchwały oraz na rysunku planu przedstawione są ciągi w „zalecanej lokalizacji”. Plan zatem gwarantuje konieczność powstania ciągu, jednak możliwa jest korekta jego dokładnego przebiegu na etapie realizacji względem rysunku planu.

- 15.18. *Składający uwagę wnoszą o zaprojektowania całkowicie nowego układu komunikacyjnego do obsługi wyznaczonych do urbanizacji terenów rolnych, nie połączonego z istniejącą ul. Narcyzową oraz całkowicie wyłączając możliwość alternatywnej obsługi tych terenów od ul. Narcyzowej.*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 14.8.

- 15.19. *Składający uwagę wnoszą o większą ochronę terenów zielonych (rolnych) poprzez zmniejszenie parametrów zabudowy, procentowy udział powierzchni zielonych do co najmniej 80% działek, powiększenie przyjętych w planie obszarów oznaczonych jako „teren zieleni do utrzymania” z zachowaniem istniejących obszarów zadrzewionych w pełnym zakresie.*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 5.4, 5.7 i 14.3.

- 15.20. *Składający wnoszą o wpisanie we wszystkich kartach terenu, dotyczących przekształcanych obszarów rolnych pod funkcje usługowe, zakazu stawiania na gruncie paneli fotowoltaicznych. Dopuszczenie paneli wyłącznie na dachach.*

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

- 15.21. *Składający uwagę wnoszą o wyjaśnienie braku rozwiązań parkingowych dla turystów jednodniowych (okazjonalnych) oraz zaprojektowania odpowiedniej infrastruktury parkingowej. Wskazuje, że plan nie uwzględnia potrzeb mieszkańców Trójmiasta licznie odwiedzających Wyspę Sobieszewską w sezonie letnim. Zwracają uwagę, że polityka przestrzenna miasta skupia się wyłącznie na turystyce pobytowej i usługach noclegowo-gastronomicznych, ignorując rosnące znaczenie Wyspy jako miejsca wypoczynku jednodniowego dla mieszkańców Gdańska. Wnoszą o uwzględnienie w planie miejsc parkingowych dla tego typu użytkowników oraz o weryfikację zapisów SUiKZP w kontekście aktualnych trendów rekreacyjnych i ograniczonej chłonności terenu.*

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

Uzasadnienie:

Zgodnie zapisami projektu planu każdy inwestor ma obowiązek zrealizować miejsca do parkowania samochodów osobowych na własnej działce inwestycyjnej, w ilości wynikającej z charakteru inwestycji oraz zaspokajającej potrzeby parkingowe związane z planowaną inwestycją (zgodnie z § 5 uchwały).

Po szczegółowej analizie sytuacji oraz aktualnych uwarunkowań przestrzennych, w granicach procedowanego planu nie przewiduje się wprowadzenia dodatkowych miejsc parkingowych dla turystów jednodniowych. Główne cele polityki przestrzennej miasta koncentrują się na zrównoważonym rozwoju turystyki pobytowej oraz ochronie lokalnego środowiska, co w obecnych warunkach ogranicza możliwość rozbudowy infrastruktury parkingowej. Na obszarze procedowanego planu działki stanowiące własność Gminy Miasta Gdańska zostały przeznaczone na tereny zieleni urządzonej w celu poprawy dostępu mieszkańców do terenów rekreacyjnych – uznano ten cel za ważniejszy niż zapewnienie miejsc postojowych dla okazjonalnych turystów.

Niemniej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, obejmujących Wyspę Sobieszewską, zaplanowanych jest szereg parkingów terenowych, które pozwalają na realizację ok. 900 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych. Należy wspomnieć, iż część z planowanych parkingów pozostaje własnością prywatną i to od ich właścicieli będzie zależał termin ich realizacji. Niewykluczona jest też realizacja parkingów komercyjnych przez prywatnych inwestorów w terenach mieszkaniowo-usługowych w przypadku zaistnienia popytu na podobne usługi. Dodatkowo, powstające inwestycje komercyjne usługowe na działkach prywatnych będą zaspokajać potrzeby parkingowe związane z planowanymi inwestycjami na własnych działkach inwestycyjnych.

- 15.22. *Składający uwagę wnoszą o dopuszczenie na terenach U34 jedynie funkcji zdrowia i polityki senioralnej wraz z niezbędną do zaspokojenia tych potrzeb infrastrukturą i wykreślenia z planu wszystkich pozostałych usług (turystyki, rekreacji, sportu, gastronomii, kultury, oświaty, administracji). Z całą pewnością powinny być wyłączone usługi hotelowe, pensjonatowe i aparthotele.*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 14.11 i 5.11.

- 15.23. *Składający uwagę nie zgadzają się na wprowadzenie zapisu umożliwiającego realizację obiektów usługowych o powierzchni do 400 m² w terenie 01-M/U31.*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 14.7.

- 15.24. *Składający uwagę wnoszą o ustalenie dla wszystkich terenów M/U31 minimalnego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej 50% (projekt zakłada 30%) z zastrzeżeniem, że do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni parkingów, ciągów pieszych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni.*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 14.13.

- 15.25. *Składający uwagę wnoszą o wykreślenie z kart terenów od 07- do 11-M/U31 zapisu dotyczącego ustalenia wysokości zabudowy obiektów budowlanych niebędących budynkami jako dowolnej.*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 14.6.

- 15.26. *Składający uwagę domaga się dopuszczenia szarego koloru pokrycia dachu.*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 4.2.

- 15.27. *Składający domaga się wykreślenia możliwości budowy obiektów obsługujących użytkowników w terenach zieleni urządzonej (05-, 06-ZP62) o projektowanych parametrach oraz innych obiektów kubaturowych.*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 14.16.

16. Osoba fizyczna, pismo z dnia 26.05.2025 r., data wpływu 28.05.2025 r. (l.dz. 1587/052025)

- 16.1. *Składający uwagę wnosi o wykreślenie ustalenia dotyczącego stosunku boków długości budynku mieszkalnego z karty terenu 07-M/U31, gdyż w proponowanym kształcie narzuca gabaryty domów, a przy działkach narożnych prostokątnych ogranicza możliwość rozbudowy budynku, przez co działa na szkodę właściciela posesji.*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 4.2.

- 16.2. *Składający uwagę wnosi o dopuszczenie szarego koloru pokrycia dachu w terenie 07-M/U31.*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 4.2.

- 16.3. *Składający uwagę wnosi o wprowadzenie zapisu w kartach M/U31 (na terenach mieszkaniowo-usługowych) o ochronie mieszkańców przed hałasem poprzez stosowne bariery dźwiękochłonne w przypadku zwiększenia hałasu poprzez rozbudowę usługową w południowej części planu w stosunku do obecnie istniejącego poziomu.*

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

Uzasadnienie:

Wprowadzenie zapisu zaproponowanego w uwadze, dotyczącego ochrony mieszkańców przed hałasem poprzez stosowne bariery dźwiękochłonne, nie jest możliwe, ponieważ wykracza poza zakres ustaleń planu miejscowego, wynikający z przepisów art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Szczegółowe wyjaśnienie dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu w terenach mieszkaniowych jak w rozpatrzeniu pkt 10.

- 16.4. *Składający uwagę wnosi o zabezpieczenia terenów pod niezbędną infrastrukturę techniczną (np. przepompownie, stacje podnoszenia ciśnienia)*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 15.3.

- 16.5. *Składający uwagę wnosi o pozostawienie zieleni parkowej w terenie 05-ZP62 z wyłączeniem jakichkolwiek funkcji poza rekreacją typu: plac zabaw, street workaut i inne na świeżym powietrzu.*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 14.16.

- 16.6. *Składający uwagę wnosi o pozostawienie zieleni parkowej w terenie 06-ZP62 z wyłączeniem jakichkolwiek budynków obsługujących użytkowników tego terenu.*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 14.16.

- 16.7. *Składający uwagę twierdzi, że procedowany plan nie uwzględnia lokalnych korytarzy ekologicznych i wnosi o wprowadzenie zapisów określających wymagane działania zabezpieczające spójność przestrzeni przyrodniczej i ochronę lokalnych korytarzy zwierząt w tym rejonie, zarówno drobnej i średniej fauny, jak i największych zwierzęcych użytkowników tego terenu oraz umiejscowienia na rysunku planu lokalnych korytarzy ekologicznych wraz z zapisem o ich zachowaniu.*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 9.1 i 15.1.

Ponadto, zakres i cel sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określony został w art. 14 oraz art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Miejscowy plan służy przede wszystkim do określenia przeznaczenia terenów, sposobów ich zagospodarowania i warunków zabudowy – w tym m.in. takich parametrów jak: wskaźniki intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, wysokości obiektów, linii zabudowy, form dachów czy zasad ochrony środowiska i krajobrazu. W związku z tym ustalenia planu miejscowego nie zawierają zapisów określających jakiegokolwiek działania, w tym działania dotyczące zabezpieczenia spójności przestrzeni przyrodniczej i ochronę lokalnych korytarzy zwierząt.

- 17. Osoba fizyczna**, pismo z dnia 28.05.2025 r., data wpływu 28.05.2025 r. (l.dz. 1589/052025)

- 17.1. *Składający uwagę wnosi o zapewnienie alternatywnego dojazdu do terenów 17-, 19-, 20-U34 od nowopowstałej ul. 100-lecia ZHP z południowej części osiedla.*

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

Uzasadnienie:

Główny układ komunikacyjny dla obszaru Wyspy Sobieszewskiej został określony w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, którego ustalenia są wiążące przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ul. 100-lecia ZHP nie przylega bezpośrednio do obszaru procedowanego planu, w związku z tym nie można zapewnić bezpośredniej dostępności od tej ulicy do terenów o numerach 17-, 19- i 20-U34. Ponadto należy zaznaczyć, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może ustalać przebiegu dróg ani innych elementów zagospodarowania na terenach znajdujących się poza jego granicami, a w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nie jest przewidziane połączenie drogowe między ul. 100-lecia ZHP a ulicami Narcyzową i Kwiatową.

Szczegółowe wyjaśnienie dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej projektu planu jak w rozpatrzeniu pkt 14.8.

- 17.2. Składający uwagę wnosi o pozostawienie zieleni parkowej w terenie 05-ZP62 z wyłączeniem jakichkolwiek funkcji poza rekreacją typu: plac zabaw i inne na świeżym powietrzu.

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

- 17.3. Składający uwagę zarzuca nieuwzględnienie w projekcie planu lokalnych korytarzy ekologicznych oraz wnosi o wprowadzenie w planie zapisów określających wymagane działania zabezpieczające spójność przestrzeni przyrodniczej i ochronę lokalnych korytarzy zwierząt w tym rejonie, zarówno drobnej i średniej fauny, jak i największych zwierzęcych użytkowników tego terenu.

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 9.1 i 15.1.

- 17.4. Składający uwagę wnosi o wprowadzenie zapisów planu zobowiązujących inwestorów do zabezpieczenia terenów pod infrastrukturę techniczną, zapewniającą samowystarczalność południowej części osiedla bez obciążania istniejącej sieci w części północnej.

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 15.3.

- 17.5. Składający uwagę obawia się negatywnego wpływu oświetlenia ciągów pieszo-rowerowych na bytowanie populacji nietoperzy i wnosi o dostosowanie ewentualnego oświetlenia tak, aby nie zagrażało zwierzętom.

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

Uzasadnienie: w projekcie planu został wprowadzony zapis o oświetleniu ciągów oświetleniem niskim o barwie neutralnej dla środowiska biotycznego.

18. Osoba fizyczna, pismo z dnia 27.05.2025 r., data wpływu 28.05.2025 r. (l.dz. 1590/052025)

- 18.1. Składający uwagę stwierdza brak nowych rozwiązań komunikacyjnych łączących planowane tereny inwestycji z główną arterią Wyspy Sobieszewskiej – ul. Turystyczną i ul. Boguckiego.

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

Uzasadnienie:

Wyznaczone w projekcie planu miejscowe tereny dróg publicznych, oznaczone jako 28-KD80, 29-KD80 (fragment terenu stanowi nowy odcinek drogi), 30-KD80 i łączące się z terenem drogi 27-KD82 (ul. Turystyczna i ul. Boguckiego), zapewniają możliwość obsługi komunikacyjnej terenów o nowym przeznaczeniu dla zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą 16-U34, 17-U34, 18-U34, 19-U34, 20-U34 (w części południowej obszaru planu).

- 18.2. Składający uwagę wnosi o wskazanie drzew pomnikowych lub innych podlegających ochronie - wskazana w planie ochrona obejmuje tylko wybrane drzewa, teren wymaga dokładnego skatalogowania zasobu.

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie uwagi jak w pkt 5.4.

W obszarze planu znajduje się jedno drzewo pomnikowe, wskazane odpowiednim symbolem w terenie 15-M/U31. Jest to drzewo o ustanowionej formie ochrony przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody – pomnik przyrody.

- 18.3. Składający uwagę stwierdza, że procedowany plan powinien zabezpieczyć unikalny charakter Wyspy, jako miejsca zamieszkania, ale także miejsca odpoczynku dla tysięcy gdańszczan, i przeciwdziałać

praktykom powstawania obiektów oferujących usługi hotelowe, a będącymi faktycznie apartamentami, których pozorna funkcja usługowa pozwala na ominięcie wymogów opracowania analiz oddziaływania na środowisko i na lokalną społeczność czy zabezpieczenia infrastruktury.

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie uwagi jak w pkt 5.11.

19. Osoby fizyczne, pismo z dnia 27.05.2025 r., data wpływu 28.05.2025 r. (l.dz. 1591/052025)

19.1. *Składający uwagę wnoszą o zabezpieczenie w planie możliwości dostawiania się do (będących jego własnością) terenów uprawnych za Młynówką najkrótszą drogą od ul. Narcyzowej. Radykalna zmiana części południowej ograniczy możliwość w dostawianiu się do ww. pól. Przewidziane tylko ciągi pieszo-rowerowe wykluczają składającego uwagę jako rolnika z możliwości dostania się najkrótszą drogą za kanał Młynówka.*

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

Uzasadnienie:

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie istnieje obowiązek zapewnienia najkrótszego możliwego dojazdu do gruntów rolnych, zwłaszcza w sytuacji, gdy brak jest gruntów gminnych umożliwiających wyznaczenie takiego połączenia. Dostęp do pól rolnych może być realizowany poprzez inne dostępne ciągi komunikacyjne, również w oparciu o przepisy Kodeksu cywilnego z 1964 r. (art. 145 – służebność drogi koniecznej).

W projekcie planu miejscowego nie przewiduje się możliwości zabezpieczenia dostępności do terenów uprawnych za kanałem Młynówka od drogi publicznej – ul. Narcyzowej. Plan zakłada wyłącznie wyznaczenie publicznych ciągów pieszo-rowerowych oraz wewnętrznego układu drogowego. Ze względu na projektowany sposób zagospodarowania terenów, w tym przewagę funkcji mieszkaniowej i usługowej, nie jest wskazane łączenie ruchu rolniczego z ruchem pieszym i kołowym związanym z codziennym użytkowaniem tych terenów. Takie rozwiązanie mogłoby generować potencjalne konflikty funkcjonalne oraz obniżyć komfort i bezpieczeństwo mieszkańców. Tereny rolnicze po południowej stronie kanału Młynówka posiadają obsługę transportową z istniejącego układu drogowego po południowej stronie Wyspy Sobieszewskiej (poza granicami planu). Ruch spowodowany pracą w polu powinien się odbywać układem drogowym zlokalizowanym w południowej części Wyspy Sobieszewskiej (w terenach o funkcji rolniczej) lub od strony północnej, czyli ulic Turystycznej i Boguckiego, poprzez drogi publiczne zlokalizowane na wschód i zachód od obszaru projektu planu.

19.2. *Składający uwagę wnoszą o wprowadzenie zakazu przekształcania terenów rolnych, w szczególności terenów od 16 do 20-U34, na inne funkcje niż istniejące. Jako rolnicy, jedni z ostatnich w tej części dzielnicy, nie zgadzają się na tak radykalne przekształcanie terenów rolnych, które pomimo słabego użytkowania, są niezbędne w tym rejonie do zapewnienia pożywienia dla zwierząt, co powoduje, że te zwierzęta nie niszczą ich pola uprawnego. Przesunięcie zabudowy usługowej do Młynówki może spowodować większą migrację zwierząt na ich osiedle w celu szukania pożywienia, a za nią także niszczenie pól uprawnych w tamtym rejonie.*

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

Uzasadnienie:

Projekt planu sporządzany jest w oparciu o *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gdańska*, które zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi dokument nadrzędny, wyznaczający politykę przestrzenną gminy, wiążącą na etapie sporządzania miejscowego planu.

Plan miejscowy nie może być sprzeczny ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*, a jego zadaniem jest uszczegółowienie zapisanych w nim kierunków rozwoju przestrzennego.

Studium przewiduje zachowanie rolniczego charakteru znacznej części Wyspy Sobieszewskiej, w szczególności terenów położonych na południe od kanału Młynówka, gdzie występują duże arealy gleby wysokiej klasy bonitacyjnej. Tym samym zapisy studium jednoznacznie akcentują rolę tej części wyspy jako obszaru o dominującej funkcji rolniczej. Natomiast tereny rolnicze położone na północ od kanału Młynówka, dla których studium dopuszcza możliwość przekształceń w kierunku

przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej, stanowią niewielkie uzupełnienie istniejącej tkanki osadniczej. Ustalenia projektu planu przewidują zabudowę na dużych działkach (o powierzchni minimum 2000 m²) z zachowaniem dużych powierzchni działek jako powierzchni biologicznie czynnej (minimum 70%) o formie i parametrach wpisujących się w charakter i „klimat” wyspy, przy jednoczesnym zachowaniu zgodności z polityką przestrzenną określoną w studium. Szczegółowo, dla dzielnicy Wyspa Sobieszewska studium wskazuje kierunki rozwoju związane z funkcjami mieszkaniowo-usługowymi oraz turystyką pobytową i usługami towarzyszącymi – w tym zdrowotnymi i społecznymi, w ramach tzw. „srebrnej gospodarki”. Obszar pomiędzy ul. Turystyczną a kanałem Młynówka już w studium z 2007 r. został określony jako strefa przekształceń inwestycyjnych, a kierunek ten został podtrzymany w aktualizacji studium z 2018 r.

Należy również zaznaczyć, że jednym z głównych celów przystąpienia do sporządzenia niniejszego planu miejscowego – co zostało wprost wskazane w uzasadnieniu do uchwały o przystąpieniu – było „...ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobu jego zagospodarowania i zabudowy z jednoczesną zmianą przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową...”. Jednoznacznie wskazuje to na możliwość przekształcenia terenów rolnych na cele inwestycyjne. W związku z powyższym, ustanowienie zakazu przekształcenia tych terenów byłoby sprzeczne nie tylko z kierunkami rozwoju przestrzennego przyjętymi w studium, lecz także z samym celem opracowania planu.

19.3. Składający uwagę domagają się pozostawienia funkcji i parametrów zabudowy działki nr 117/220 w terenie 01-M/U31 w dotychczasowym układzie.

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

Uzasadnienie:

Dla zdecydowanej większości powierzchni działki nr 117/220 projekt planu powiela ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zarówno w zakresie przeznaczenia terenu, jak i parametrów zabudowy.

Jednocześnie, w celu zapewnienia właściwego zagospodarowania przestrzeni ul. Turystycznej, fragment działki – pas terenu wzdłuż północnej granicy działki nr 117/220 o szerokości od 2,3 m do 7,2 m – został wyodrębniony i przeznaczony pod ciąg pieszy (teren 33-KX). Rozwiązanie to wynika z rosnącego natężenia ruchu rowerowego na Wyspie Sobieszewskiej i jest zgodne z zasadami kształtowania wnętrza ulic, zawartymi w dokumencie „Gdański Standard Ulicy Miejskiej” (tzw. GSUM), wprowadzony Zarządzeniem nr 1753/20 Prezydenta Miasta Gdańska z dn. 18.12.2020 r. Celem zmiany jest umożliwienie wyraźnego rozdzielenia ruchu pieszego od rowerowego poprzez realizację wydzielonej drogi dla rowerów (o minimalnej szerokości 2,5 m) oraz chodnika (o minimalnej szerokości 2,0 m), a także zapewnienie prawidłowego odwodnienia ulicy. Obecnie ruch pieszy i rowerowy odbywa się w ramach jednej, współdzielonej przestrzeni, co wpływa niekorzystnie na bezpieczeństwo i komfort użytkowników.

Takie rozwiązanie ma na celu zwiększenie bezpieczeństwa i komfortu wszystkich użytkowników oraz dostosowanie układu przestrzennego do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych i standardów projektowania przestrzeni publicznych.

Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, właścicielowi nieruchomości przysługuje roszczenie wobec gminy o wykup części nieruchomości lub odszkodowanie, jeżeli na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone.

19.4. Składający uwagę zwracają się z prośbą o dostosowanie ewentualnego oświetlenia tak, aby nie zagrażało mieszkającym tu zwierzętom.

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

Uzasadnienie:

W projekcie planu został wprowadzony zapis o oświetleniu ciągów oświetleniem niskim o barwie neutralnej dla środowiska biotycznego.

19.5. Składający uwagę zwracają się z prośbą o dokładne przeanalizowanie całej charakterystyki komunikacyjnej Wyspy Sobieszewskiej i wyznaczenie alternatywnej drogi dojazdowej do południowych

terenów przekształcanego planu. Proponowany plan zakłada rozbudowę ul. Narcyzowej na południe, bez możliwości dostępu w tamte tereny alternatywną drogą, co spowoduje bardzo duży ruch turystyczny na początku osiedla i utrudni nam pracę w polu w sezonie.

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

Uzasadnienie:

Główny układ komunikacyjny dla obszaru Wyspy Sobieszewskiej został określony w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, którego ustalenia są wiążące przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W projekcie planu nie przewiduje się wyznaczenia drogi prowadzącej do terenów rolnych położonych na południe od Kanału Młynówka.

Należy też zaznaczyć, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może ustalać przebiegu dróg ani innych elementów zagospodarowania na terenach znajdujących się poza jego granicami.

Szczegółowe wyjaśnienie dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej projektu planu jak w rozpatrzeniu pkt 14.8.

- 19.6. *Składający uwagę wnoszą o takie zapisy dotyczące nakazu gromadzenia wód opadowych na działkach, aby nie miało to wpływu na ich posesję i podniesienie się wód gruntowych, ze względu na dom posadowiony poniżej ulicy. Proszą, by tak zabezpieczyć prawnie jego posesję, aby w przyszłości nie okazało się, że muszą dodatkowo izolować fundamenty przed podsiękaniem.*

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

Uzasadnienie:

Odprowadzenie wód opadowych z terenów drogowych, w tym z dróg publicznych w terenach 27-KD82 oraz 30-KD80, graniczących z terenem 01-M/U31, podlega odrębnym przepisom w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych, zgodnie z którymi rozwiązania w zakresie zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych z pasa drogowego muszą być realizowane w pasie drogi.

W projekcie planu ustalony został odpowiedni sposób zagospodarowania wód opadowych, który został zaakceptowany przez spółkę Gdańskie Wody Sp. z o.o. – zarządcę infrastruktury. Ponadto, właściciel danego gruntu (działki) nie może odprowadzać wód opadowych na grunty sąsiednie, a sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie danej działki nie może powodować szkody dla gruntów sąsiednich, co regulują przepisy ustawy Prawo wodne.

20. Osoby fizyczne, pismo z dnia 27.05.2025 r., data wpływu 28.05.2025 r. (l.dz. 1592/052025)

- 20.1. *Składający uwagę wnoszą o wykreślenie zapisu w terenie 01-M31, w obszarach wydzielonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „b”, dotyczącego sytuowania kalenicy głównej dachu jako równoległej do ul. Turystycznej. Zapis działa na niekorzyść składającej uwagę i powoduje, że jej nieruchomości traci na wartości, poprzez narzucenie usytuowania budynku równoległe do ruchliwej drogi.*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 4.2.

- 20.2. *Składający uwagę wnoszą o pozostawienie funkcji działek w terenie 01-M31 zgodnie z obowiązującym planem, ponieważ nowe przeznaczenie radykalnie zmienia funkcję działki będącej własnością składającej uwagę, na co nie ma jej zgody i składająca uwagę o to nie występowała.*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 19.3.

- 20.3. *Składający uwagę wnoszą o analizę bezpieczeństwa wjazdu i wyjazdu z ul. Narcyzowej w sezonie wysokim i przekazania obserwacji oraz pozostawienia wjazdu do ul. Narcyzowej bez dodatkowych drzew ze względu bezpieczeństwa włączania się do ruchu i bliskości ciągu pieszo-rowerowego.*

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

Uzasadnienie:

Początek planowanego szpaleru drzew w terenie drogi dojazdowej 30-KD80 odsunięty jest od tarczy skrzyżowania ul. Narcyzowej z ul. Turystyczną o ok. 10 metrów. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych, każdy projektant na etapie projektu budowlanego musi dokonać odpowiedniej analizy widoczności na skrzyżowaniu. Szczegółowe wymagania zapewnienia widoczności dla użytkowników dróg zostały wyczerpująco opisane w rozdziale 6 działu III ww. rozporządzenia.

Dodatkowo projektowany w przyszłości szpaler drzew będzie podlegał uzgodnieniom z zarządcą drogi publicznej, tj. Gdańskim Zarządem Dróg i Zieleni – będzie musiał zostać zaplanowany tak, aby nie naruszał wspomnianych wymogów zapewnienia widoczności dla użytkowników dróg.

- 20.4. *Składający uwagę wnoszą o usunięcie zapisów w terenie 01-MU31: “w pasie o szerokości 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem wydzielonego ciągu pieszego (33-KX), zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 4. Ustalenie nie dotyczy wjazdu na teren, o którym mowa w ust. 9 pkt 1 lit. b, a także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” oraz “w przypadku realizacji parkingu terenowego, pas terenu o szerokości 10,0 m od linii rozgraniczającej wydzielonego ciągu pieszego (33-KX) należy przeznaczyć pod wielopiętrową zielen izolacyjną”. Zapisy te uderzają we własność składających uwagę i powodują wymierne straty materialne w przyszłości.*

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

Uzasadnienie:

Zapis dotyczący ograniczenia lokalizacji dróg wewnętrznych, parkingów oraz placów manewrowych w pasie o szerokości 10,0 m od ciągu pieszego 33-KX, jak również konieczność zastosowania pasa wielopiętrowej zieleni izolacyjnej w przypadku realizacji parkingu terenowego, został wprowadzony w trosce o zachowanie ładu przestrzennego oraz odpowiedniego standardu przestrzeni publicznej.

Zgodnie z Gdańskim Standardem Ulicy Miejskiej, priorytet przestrzeni ulic miejskich przypisany jest ruchowi pieszemu, rowerowemu oraz transportowi zbiorowemu, a kształtowanie pasa drogowego powinno uwzględniać charakter okolicznych przestrzeni oraz zapewniać ich estetykę.

Ciąg pieszo-rowerowy wzdłuż ul. Turystycznej pełni funkcję ogólnodostępnej przestrzeni publicznej, a przyjęte ustalenia mają na celu ochronę jakości tej przestrzeni przed negatywnym oddziaływaniem dużych powierzchni utwardzonych oraz intensywnie użytkowanych parkingów. Ograniczenie nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ani wjazdu na posesję, co pozwala na swobodne korzystanie z nieruchomości w przypadku mniej intensywnych form zagospodarowania. Jednocześnie w przypadku realizacji większej inwestycji o funkcji usługowej (dla której w przedmiotowym terenie przewidziano wyższe parametry niż dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym), ograniczenie lokalizacji dróg wewnętrznych i parkingów od strony ciągu pieszego ma na celu umożliwienie bezpośredniego powiązania usług z przestrzenią publiczną. Rozwiązanie to służy tworzeniu atrakcyjnej pierzei usługowej – dostępnej, widocznej i otwartej na pieszych – co sprzyja aktywizacji ulicy, podnosi komfort użytkowników i wzmacnia miejski charakter przestrzeni.

Należy zaznaczyć, że zgodnie z § 3 pkt 25 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z 2002 r., „parkingiem terenowym” jest zespół stanowisk postojowych zlokalizowanych na terenie, poza bryłą budynku. W przypadku realizacji takiego samodzielnego parkingu obowiązek urządzenia pasa zieleni izolacyjnej stanowi środek minimalizujący jego oddziaływanie na otoczenie.

Jednocześnie należy pamiętać, że zgodnie z ustaleniami planu, każda inwestycja musi spełniać wymagania w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – a zatem zielen izolacyjną można rozliczyć w ramach tego parametru.

Proponowane rozwiązanie nie wyklucza zatem realizacji inwestycji, lecz kształtuje jej formę w sposób bardziej zrównoważony i zgodny z zasadami estetyki przestrzeni publicznej. Przyjęte ustalenia mają na celu promowanie przyjaznego i uporządkowanego krajobrazu miejskiego, który podnosi jakość życia mieszkańców oraz standard urbanistyczny nowych inwestycji.

- 20.5. *Składający uwagę wnioskują o zakaz w rejonie obniżenia ul. Narcyzowej z połączeniem z ul. Turystyczną zabiegów polegających na “zagospodarowaniu wód opadowych na terenie*

(retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające.” Może to spowodować podniesienie się u składających uwagę wód gruntowych, a to wpłynie niekorzystnie na warunki glebowo-wodne na ich działce, gdyż mieszkają oni w obniżeniu względem drogi.

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie jak w pkt 19.6.

- 20.6. Składający uwagę domagają się usunięcia zapisu: *“części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym)”* oraz wyjaśnienia jak powyższy zapis ma się do ustawy krajobrazowej Miasta Gdańska – uwzględnienie słupów ogłoszeniowo-reklamowych oraz jak wyobrażają sobie autorzy projektu planu zapis dotyczący maskowania na osiedlu, gdzie cała sieć elektryczna i teletechniczna jest naziemna.

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

Uzasadnienie:

Zapis dotyczący realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej w sposób zamaskowany ma na celu minimalizowanie negatywnego wpływu tej infrastruktury na krajobraz i estetykę przestrzeni publicznych, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego. Wprowadzenie takiego wymogu dotyczy przede wszystkim nowej infrastruktury, której realizacja powinna być dostosowana do charakteru otoczenia i uwzględniać estetykę miejsca. Zapis ten nie odnosi się do istniejącej infrastruktury, a do planowanych inwestycji, które powinny być projektowane w sposób bardziej przemyślany i estetyczny – np. przez wkomponowanie w zabudowę.

Przedmiotowy zapis dotyczący maskowania infrastruktury telekomunikacyjnej został zweryfikowany w zakresie wskazanych form, które są odrębnie regulowane w tzw. Uchwale Krajobrazowej Gdańska.

- 20.7. Składający uwagę wnoszą o doprecyzowanie wymiarów powierzchni przeszklonych, których będzie dotyczył zapis: *“zaleca się zastosowanie zabezpieczeń powierzchni przeszklonych i lustrzanych na elewacjach w celu minimalizacji ryzyka kolizji ptaków z obiektami budowlanymi”*. Również domaga się wyłączenia standardowych wymiarów przeszkleń okiennych i balkonowych.

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

Uzasadnienie:

Zapis dotyczący zabezpieczeń powierzchni przeszklonych i lustrzanych ma charakter wyłącznie zalecenia i został wprowadzony na podstawie postanowienia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków uzyskanego w ramach procesu uzgadniania projektu planu.

Nie przewiduje się wyłączenia tzw. „standardowych” przeszkleń okiennych i balkonowych, ponieważ brak jest definicji takich wymiarów – nie istnieją jednoznaczne, unormowane wartości, które pozwalałyby na ich rozróżnienie i wskazanie w sposób precyzyjny w treści planu miejscowego.

21. **Osoba fizyczna**, pismo z dnia 26.05.2025 r., data wpływu 28.05.2025 r. (l.dz. 1594/052025)

Osoba fizyczna, pismo z dnia 26.05.2025 r., data nadania w dniu 28.05.2025 r., data wpływu 30.05.2025 r. (l.dz. 1616/052025)

Pisma tożsamej treści:

- 21.1. Składający uwagę wskazują, że nie zostały wzięte pod uwagę korytarze ekologiczne, w tym korytarz kanału Młynówka, nie wzięto pod uwagę drzew o parametrach drzew pomnikowych w obszarze planu.

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie uwagi jak w pkt 15.1.

- 21.2. Składający uwagę wskazują, że plan powinien wskazywać i zabezpieczać działki pod budowę przepompowni. Miejsca te powinny uwzględniać specyfikę pracy przepompowni i jej uciążliwości

(hałas, vibracje pracy pomp, uciążliwości zapachowe, groźba zapalenia i wybuchu w przypadku wydobywającego się metanu oraz silnie toksycznego siarkowodoru, konieczność zapewnienia dojazdu obsługi technicznej). Składający uwagę wnoszą o przedstawienie wnikliwej analizy. Projekt planu powinien zabezpieczać właściwe miejsce pod realizację przyszłego przedsięwzięcia: lokalizację przepompowni oraz podanie informacji o konieczności zastosowania kanalizacji tłocznej ewentualnie.

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie uwagi jak w pkt 15.3.

- 21.3. *Składający wnioskuje o doprecyzowanie szerokości szpalerów drzew przyulicznych, gęstości nasadzeń, ilości nasadzeń w odniesieniu do jednostki powierzchni wzdłuż planowanej drogi 29-KD80 i 30-KD80 na terenie 17-U34 i 16-U34. Tylko takie jak wskazane (ewentualnie podobne) gwarantujące minimalną ilość roślin ma szansę zapewnienia ochronę projektowanych pasów zieleni wysokiej i dałoby gwarancję ich realizacji.*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie uwagi jak w pkt 15.4.

- 21.4. *Składający uwagę wnoszą o wskazanie wszystkich współrzędnych wszystkich punktów przegięcia granic terenów zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, wskazanych w graficznej części planu. Projekt planu należy dodatkowo uzupełnić o współrzędne wszystkich tych punktów. Jednocześnie wnioskuje o zwiększenie obszarów zieleni do utrzymania, w szczególności w północnej części terenu 17-U34, z uwzględnieniem całego obszaru dziś zadrzewionego.*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie uwagi jak w pkt 15.5.

- 21.5. *Składający uwagę wnoszą o zakaz jakiegokolwiek ingerencji w ukształtowanie tych terenów i pozostawienie ich w naturalnym charakterze (zakaz mikro- i makroniwelacji) z zakazem wycinki drzew istniejących.*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie uwagi jak w pkt 14.2.

- 21.6. *Składający uwagę wnoszą o zmianę parametrów zabudowy na obszarach rolniczych objętych zmianą funkcji do parametrów: wys. 9 m, intensywność zabudowy $I=0,08$ oraz wprowadzenia do wszystkich kart terenów obejmujących obecne tereny rolnicze przeznaczone pod zabudowę obowiązku min. 90% udziału pow. biologicznie czynnej. Jednocześnie stosownej korekcie musi podlegać wskaźnik powierzchni zabudowy. Proponowane powyżej parametry są znacznie wyższe niż te obowiązujące dziś dla niezabudowanej części objętej projektowanym planem.*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie uwagi jak w pkt 14.3 i 15.2.

- 21.7. *Składający uwagę wnoszą o zmniejszenie dopuszczalnej wysokości budynków na obszarze na południe od istniejącej zabudowy mieszkaniowej do 9 m. To spowoduje, iż w przestrzeni utrzymane zostaną parametry istniejącej zabudowy. Mimo bowiem dopuszczalności w niektórych częściach obszaru planu zabudowy 11 metrowej zdecydowana większość istniejących budynków nie przekracza 9 metrów.*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie uwagi jak w pkt 5.7.

- 21.8. Składający uwagę wnoszą o wykreślenie dopuszczenia przekroju ulicy bez wyodrębnienia jezdni i chodników w zapisach w terenach dróg 30-KD80, 31-KD80, 29-KD80, by zaprojektować w/w drogi dojazdowe z chodnikami oraz prosi o podanie, jaka jest szerokość ul. Narcyzowej pomiędzy obszarami 20-U34 i 17-U34 w liniach rozgraniczających. Szerokość nowych proj. dróg w liniach rozgraniczających powinna być w projekcie planu wymiarowana przy każdej zmianie ich szerokości z podaniem szerokości w sposób liczbowy, co powinno znajdować odzwierciedlenie w precyzyjnych zapisach części opisowej planu. Aktualnie tą zmieniającą się szerokość należy „odczytać” z rysunku, co czyni te ustalenia mniej precyzyjniejszymi i trudniejszymi do odczytania.

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie uwagi jak w pkt 15.9 i 15.10, 15.5.

- 21.9. Składający uwagę wnoszą o wykreślenie z planu zapisu w stawce 30% dla terenów 07-M/U31, 08-M/U31, 09-M/U31, 10-M/U31, 11-M/U31 oraz nie zgadza się z możliwością wprowadzenie funkcji usługowej na w/w terenach.

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie uwagi jak w pkt 6.

- 21.10. Składający uwagę nie zgadzają się z wprowadzeniem wszystkich wymienionych funkcji usługowych. Dopuszczona powinna być wyłącznie usługa funkcji zdrowia i polityki senioralnej z niezbędną do zaspokojenia tych potrzeb infrastrukturą. Domagamy się wykreślenia pozostałych usług z projektu planu. Z całą pewnością powinny być w szczególności wyłączone usługi hotelowe, pensjonatowe i apartotele.

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie uwagi jak w pkt 14.11 i 5.11.

22. Osoba fizyczna, pismo z dnia 28.05.2025 r., data wpływu 28.05.2025 r. (l.dz. 1597/052025)

Składający uwagę wnosi o uwzględnienie w projekcie planu przesłanych informacji o zidentyfikowanym drzewie, wyróżniającym się niesamowitym pokrojem, w odniesieniu do którego składający uwagę wystąpił z wnioskiem o ustanowienie pomnika przyrody.

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

Uzasadnienie:

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ochronę drzewa, wskazanego w piśmie. Zostało ono wytypowane jako jedno z wielu wyróżniających się na obszarze planu drzew, które zostały wskazane do zachowania.

Ponadto, ustanowienie pomnika przyrody (jednej z form ochrony przyrody, o której mowa w art. 6 ustawy z dn. 16.04.2004 r. o ochronie przyrody) odbywa się w formie odrębnej uchwały Rady Miasta Gdańska i nie jest to uchwała uchwalająca plan miejscowy.

23. Osoba fizyczna, pismo z dnia 28.05.2025 r., data wpływu 28.05.2025 r. (l.dz. 1598/052025)

- 23.1. Składający uwagę zgłasza, że w projekcie planu nie zostały wzięte pod uwagę korytarze ekologiczne, w tym korytarz kanału Młynówka. Nie wzięto pod uwagę drzew o parametrach drzew pomnikowych w obszarze planu.

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie uwagi jak w pkt 15.1.

- 23.2. Składający uwagę zgłasza, że w projekcie planu wskazano wysokie wskaźniki i parametry zabudowy, umożliwiono uzyskanie ogromnej, jak na warunki dzielnicy Wyspa Sobieszewska, całkowitej

powierzchni usługowej, z przekwalifikowania gruntów rolniczych o dopuszczalnej zabudowie typu zagrodowego na tereny budowlane (usługi). Rozwiązanie to jest w konflikcie z interesem ochrony obszaru planu, a także w konflikcie z całym charakterem Wyspy Sobieszewskiej.

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie uwagi jak w pkt 14.3 i 15.2.

W związku z uwzględnieniem części uwag w zakresie ograniczenia powierzchni usług oraz ograniczenia parametrów urbanistycznych nowej zabudowy, w projekcie planu zostały naniesione stosowne zmiany, które wpłynęły na ostateczne regulacje w zakresie kształtowania zabudowy na gruntach rolnych.

- 23.3. *Składający uwagę wnioskuję o doprecyzowanie szerokości szpalerów drzew przyulicznych, gęstości nasadzeń, ilości nasadzeń w odniesieniu do jednostki powierzchni wzdłuż planowanej drogi 29-KD80 i 30-KD80 na terenie 17-U34 i 16- U34. Tylko takie jak wskazane (ewentualnie podobne) gwarantujące minimalną ilość roślin ma szansę zapewnienia ochronę projektowanych pasów zieleni wysokiej i dałoby gwarancję ich realizacji.*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie uwagi jak w pkt 15.4.

- 23.4. *Składający uwagę wnosi o wskazanie wszystkich współrzędnych wszystkich punktów przegięcia granic terenów zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, wskazanych w graficznej części planu. Projekt planu należy dodatkowo uzupełnić o współrzędne wszystkich tych punktów.*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie uwagi jak w pkt 15.5.

- 23.5. *Składający uwagę wnosi o zwiększenie obszarów zieleni do utrzymania, w szczególności w północnej części terenu 17-U34, z uwzględnieniem całego obszaru dziś zadrzewionego.*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie uwagi jak w pkt 5.4.

- 23.6. *Składający uwagę wnosi o zmniejszenie dopuszczalnej wysokości budynków na obszarze na południe od istniejącej zabudowy mieszkaniowej do 9 m, co spowoduje, że w przestrzeni utrzymane zostaną parametry istniejącej zabudowy. W opinii piszącej, mimo dopuszczalności w niektórych częściach obszaru planu zabudowy 11 metrowej zdecydowana większość istniejących budynków nie przekracza 9 m.*

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

Uzasadnienie:

Rozpatrzenie uwagi jak w pkt 5.7.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15.06.2026 r. do 14.07.2026 r.

W ustawowym terminie tj. do dnia 28.07.2026 r. do projektu planu wniesiono w 13 pismach 108 uwag.

1. Osoby fizyczne, dwa pisma tożsamej treści:

pisma z dnia 22.07.2026 r., data wpływu 23.07.2026 r. (RPW/6678/2026)

Składający uwagę wnoszą o zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na terenie 21-MN21 z 2000 m² do 1000 m².

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

Uzasadnienie:

Dla terenu 21-MN21 została ustalona minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych w wielkości 2000 m² jako nawiązanie do wielkości działek z przeznaczeniem na funkcje mieszkaniowe, występujących w południowej części ul. Narcyzowej – nieruchomości te w obowiązującym planie miejscowym przeznaczone są na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą (teren 107-22). Działki budowlane na tym terenie mają powierzchnię od ok. 1000 m² w części północnej kwartału zabudowy, do 2000 m² – w części południowej, stanowiącej skraj obecnej zabudowy tego rejonu Wieńca. W związku z powyższym w projekcie planu miejscowego przyjęte zostało założenie, że w miarę oddalania się na południe od ul. Turystycznej/ul. Boguckiego, w tym rejonie Wyspy Sobieszewskiej będzie kontynuowany ekstensywny charakter nowej zabudowy mieszkaniowej, co przekłada się na ustalenie minimalnej wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych w nowych terenach na poziomie 2000 m².

2. Osoby fizyczne, pisma tożsamej treści:

pismo z dnia 15.07.2026 r., data wpływu 24.07.2026 r. (RPW/6693/2026)

pismo z dnia 26.07.2026 r., data wpływu 27.07.2026 r. (RPW/6706/2026)

Składający uwagę wnoszą o zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na terenie 21-MN21 z 2000 m² do 1000 m².

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

Uzasadnienie: jak w punkcie 1.

3. Osoba fizyczna, pisma tożsamej treści:

pismo z dnia 27.07.2026 r., data wpływu 27.07.2026 r. (l.dz. RPW/6704/2026)

pismo z dnia 27.07.2026 r., data wpływu 27.07.2026 r. (l.dz. RPW/6721/2026)

3.1. Składający uwagę wnioskują o wyłączenie gruntów ornych z zabudowy i pozostawienie jako rolniczych wszystkich gruntów wykazanych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako rolnicze, zgodnie z rekomendacjami Uchwały OCHK.

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

Uzasadnienie:

Dla terenów, dla których w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustalono przeznaczenie na funkcję rolnictwa z zabudową zagrodową i gospodarstwami rekreacyjnymi, zaproponowane zostały nowe funkcje nierolnicze zgodnie z polityką przestrzenną miasta, zawartą w obowiązujących dokumentach strategicznych. Projekt planu sporządzany jest w oparciu o Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gdańska z 2018 r., które zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi dokument nadrzędny, wyznaczający politykę przestrzenną gminy, wiążącą na etapie sporządzania miejscowego planu – zadaniem mpzp jest uszczegółowienie zapisanych w Studium... kierunków rozwoju przestrzennego.

Na Wyspie Sobieszewskiej na północ od kanału melioracyjnego „A” – kanału Młynówka, w ww. studium wskazany został kierunek rozwoju terenów o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej, stanowiącej uzupełnienie istniejącej tkanki osadniczej. Ponadto w omawianym dokumencie dla dzielnicy Wyspa Sobieszewska szczegółowo wskazano jako kierunek rozwój turystyki pobytowej oraz bazy noclegowo-gastronomicznej i usługowej związanej z jej obsługą (w tym usług zdrowia i opieki społecznej jako elementu tzw. „srebrnej gospodarki”). Ustalenie w projekcie planu miejscowego przeznaczenia terenów użytkowanych obecnie rolniczo na inne funkcje jest zgodne z ww. polityką przestrzenną gminy.

Projekt mpzp uwzględnia zakazy, które wynikają z przepisów § 5 uchwały nr 568/XLV/22 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2022 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej. Plan (wraz prognozą oddziaływania na środowisko) otrzymał uzgodnienie oraz opinię od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz uzgodnienie Marszałka Województwa Pomorskiego zgodnie z kompetencjami wskazanymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym również w zakresie ochrony obszarów chronionego krajobrazu oraz uwzględnienia zapisów audytu krajobrazowego, co potwierdza zasadność przyjętych rozwiązań w projekcie planu.

3.2. *Składający uwagę wnioskuję o wyłączenie z zabudowy wszystkich niezabudowanych gruntów rolnych położonych na obszarach zagrożonych powodzią, zgodnie z rekomendacjami opracowania sporządzonego na potrzeby Planu Ogólnego.*

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

Uzasadnienie:

Zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów dotyczą obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Obszar objęty projektem planu nie znajduje się w granicach takiego obszaru, a zatem brak jest podstaw prawnych do automatycznego wyłączenia tych terenów z możliwości zabudowy wyłącznie z uwagi na wskazanie ich na mapach zagrożenia powodziowego, wynikającego z różnych rodzajów tego zagrożenia.

Projekt planu uwzględnia uwarunkowania wynikające z zagrożenia powodziowego w zakresie właściwym dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Sam fakt położenia części terenów w obszarze potencjalnego zagrożenia w przypadku awarii lub zniszczenia budowli ochronnych nie stanowi samodzielnej przesłanki do wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy.

Wszelkie opracowania sporządzane na potrzeby planu ogólnego mają charakter analityczny lub pomocniczy, jednak nie stanowią aktu prawa miejscowego ani dokumentu nadrzędnego wobec procedowanego planu miejscowego. Na potrzeby sporządzanego planu miejscowego zostało opracowane odrębne opracowanie ekofizjograficzne, uwzględniające uwarunkowania środowiskowe obszaru objętego planem, w tym uwarunkowania wodne i powodziowe. Ustalenia projektu planu zostały przygotowane z uwzględnieniem tego opracowania oraz przepisów odrębnych, w tym ustawy Prawo wodne.

3.3. *Składający uwagę wnioskuję o wyłączenie z zabudowy terenów objętych kartami 16-U34 obszary „c”, 17-U34, 18-MN21, 19-MN21, 20-MN21 i 21-MN21 poprzez zachowanie ich jako terenów rolniczych, pełniących funkcję korytarza ekologicznego pomiędzy lasem wydмовym a polami uprawnymi położonymi na południe od kanału Młynówka oraz o wprowadzenie zakazu grodzenia tych terenów.*

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

Uzasadnienie:

Projekt planu został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z uwzględnieniem kierunków polityki przestrzennej miasta określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gdańska. Zgodnie ze Studium..., na Wyspie Sobieszewskiej na północ od kanału melioracyjnego Młynówka wskazany został kierunek rozwoju terenów o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej, stanowiącej uzupełnienie istniejącej tkanki osadniczej, a także rozwój turystyki pobytowej oraz bazy noclegowo-gastronomicznej i usługowej związanej z jej obsługą, w tym usług zdrowia i opieki społecznej jako elementu tzw. srebrnej gospodarki. Projekt planu uszczegóławia te kierunki, wprowadzając nowe funkcje nierolnicze na części terenów dotychczas użytkowanych rolniczo.

Obszar objęty projektem planu położony jest poza zasięgiem ponadregionalnych korytarzy ekologicznych: Nadzalewowego (oddalonego o ok. 100 m w kierunku północnym od granicy obszaru sporządzanego planu, po północnej stronie ul. Turystycznej/ul. Boguckiego) i Doliny Wisły (oddalonego o ok. 2 km w kierunku wschodnim od granicy obszaru sporządzanego planu), wskazanych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030 z 2016 r.

Projekt planu miejscowego uwzględnia system lokalnych powiązań przyrodniczych, które jako układ Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) zostały określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska z 2018 r. W rejonie Wieńca-Komarów do OSTAB należą:

- obszar obejmujący las oraz fragment zadrzewień wzdłuż zachodniej granicy obszaru sporządzanego planu (fragment osnowy przyrodniczej), stanowiący lokalny korytarz ekologiczny łączący lasy nadmorskie ciągnące się w północnej części wyspy z terenami położonymi w jej centrum (tereny rolnicze po południowej stronie kanału Młynówka) – jedynie niewielkie jego fragmenty znajdują się w granicach obszaru sporządzanego planu i zostały włączone do terenów 25-ZL (las) oraz 24-Z64 (zielen krajobrazowo-ekologiczna),
- fragment kanału Młynówka – w granicach sporządzanego planu ujęty jako teren 26-D (odprowadzenie wód opadowych, melioracje i urządzenia ochrony przeciwpowodziowej),

- płąt strukturalny OSTAB obejmujący zadrzewienia przyległe do wschodniej granicy obszaru planu – poza granicą sporządzanego planu.

Powyższe nie oznacza, że w granicach sporządzanego planu miejscowego cały obszar dotychczas użytkowany rolniczo lub porośnięty roślinnością sukcesywną, stanowi korytarz ekologiczny i wymaga całkowitego wyłączenia spod zabudowy. Wskazane w trakcie prac nad planem tereny stanowiące istotne powiązania przyrodnicze zostały uwzględnione w projekcie planu poprzez odpowiednio dobrane narzędzia planistyczne, np. fragmenty wskazane jako „zieleń do utrzymania lub wprowadzenia” w ramach terenów o przeznaczeniu innym niż rolnicze czy zieleń.

Uwaga w części dotyczącej wprowadzenia zakazu grodzenia jest bezprzedmiotowa, ponieważ zgodnie z obowiązującym porządkiem prawnym kwestie dotyczące warunków grodzenia nie należą do zakresu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan może określać m.in. przeznaczenie terenów, linie zabudowy, warunki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, jednak nie posiada kompetencji do formułowania generalnych zakazów grodzenia nieruchomości.

Kwestie związane z ograniczeniami w zakresie stosowania ogrodzeń regulowane są odrębnym aktem prawa miejscowego – tzw. uchwałą krajobrazową, przyjętą na podstawie art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rada Miasta Gdańska w dniu 22 lutego 2018 r. podjęła *uchwałę w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, na terenie Miasta Gdańska*, która w sposób kompleksowy i wiążący reguluje m.in. dopuszczalność i formę ogrodzeń na obszarze całego miasta, w tym możliwość wprowadzania zakazów ich stosowania w określonych strefach.

- 3.4. *Składający uwagę wnioskuję o wydzielenie wszystkich terenów oznaczonych jako „zieleń do utrzymania”, wraz z brakującymi terenami zadrzewień, zakrzewień i wydm porośniętych cenną przyrodniczo roślinnością, do odrębnych terenów zieleni krajobrazowo-ekologicznej oraz o wyłączenie tych terenów spod możliwości przekształceń, w tym realizacji zabudowy kubaturowej lub technicznej.*

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

Uzasadnienie:

W toku sporządzania projektu planu przeprowadzono szczegółowe analizy przyrodnicze dotyczące występowania i zasięgu istniejących zadrzewień, zakrzewień, roślinności wydymowej oraz innych cennych przyrodniczo form zieleni. Analizy wykonano w oparciu o materiały kartograficzne, ortofotomapę oraz wizje terenowe. Wyznaczenie terenów przeznaczonych do ochrony planistycznej nie miało charakteru przypadkowego, lecz stanowi wynik wieloaspektowej oceny uwzględniającej wartości przyrodnicze, znaczenie ekologiczne, strukturę własnościową, istniejące podziały ewidencyjne oraz obowiązujące uwarunkowania planistyczne.

Projekt planu przewiduje kompleksowy system ochrony terenów cennych przyrodniczo, obejmujący między innymi teren lasu, teren zieleni krajobrazowo-ekologicznej, tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej, obszary objęte OSTAB oraz tereny zieleni do utrzymania lub wprowadzenia. Poszczególne formy ochrony zostały zastosowane zgodnie ze skalą i charakterem występujących wartości przyrodniczych. Nie istnieją przesłanki planistyczne uzasadniające objęcie wszystkich wskazanych w uwadze terenów najbardziej rygorystyczną formą ochrony poprzez wydzielenie ich jako odrębnych terenów zieleni krajobrazowo-ekologicznej.

Należy podkreślić, że „zieleń do utrzymania lub wprowadzenia” nie stanowi obszaru przeznaczonego do przyszłego przekształcenia, lecz formę planistycznej ochrony cennych elementów środowiska przyrodniczego występujących w granicach terenów o innym przeznaczeniu. Przyjęte rozwiązanie pozwala zachować istniejące zadrzewienia, zakrzewienia i inne wartościowe przyrodniczo zbiorowiska roślinne, a jednocześnie umożliwia takie zagospodarowanie nieruchomości, które uwzględnia zarówno wymogi ochrony środowiska, jak i prawa właścicieli. Wprowadzenie w ich miejsce odrębnych terenów zieleni krajobrazowo-ekologicznej nie zwiększyłoby istotnie poziomu ochrony przyrodniczej tych obszarów, natomiast prowadziłoby do znacznie dalej idących ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości, co może wpływać na niekorzystny przestrzennie sposób jej zagospodarowania.

Należy podkreślić, że obszary oznaczone jako „zieleń do utrzymania lub wprowadzenia” już obecnie – zgodnie z obowiązującą definicją zawartą w § 2 uchwały – podlegają daleko idącym ograniczeniom w zagospodarowaniu. W granicach tych terenów obowiązuje zakaz lokalizacji budynków oraz kondygnacji podziemnych, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 80%. Oznacza

to, że najcenniejsze skupiska zieleni zostały objęte realną ochroną planistyczną, skutecznie ograniczającą możliwość ich przekształcania.

W związku z powyższym nie ma przesłanek, aby wszystkie tereny oznaczone w projekcie planu jako „zielen do utrzymania lub wprowadzenia” miałyby zostać objęte przeznaczeniem zieleni krajobrazowo-ekologicznej. Tereny te pełnią różne funkcje w strukturze przestrzennej obszaru i zostały objęte ochroną adekwatną do ich rzeczywistej wartości przyrodniczej oraz uwarunkowań własnościowych. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania stanowią rezultat wyważenia potrzeb ochrony środowiska, interesu publicznego oraz praw właścicieli nieruchomości.

- 3.5. *Składający uwagę wnioskują o wprowadzenie na terenach 16-U34 i 17-U34 obowiązku stosowania dachów stromych, symetrycznych, o kącie nachylenia od 35° do 45°, analogicznie do ustaleń obowiązujących na pozostałym obszarze planu miejscowego.*

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

Uzasadnienie:

Tereny 16-U34 i 17-U34 przeznaczone zostały pod funkcje usługowe z zielenią towarzyszącą. Dla tego rodzaju zabudowy przyjęto bardziej elastyczne zasady kształtowania dachów, ponieważ forma dachu często związana jest bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu oraz wynikających z niego wymogów funkcjonalnych, technologicznych i konstrukcyjnych. Dotyczy to w szczególności obiektów związanych z usługami zdrowia, rekreacji, sportu, turystyki, rehabilitacji czy innych usług wymagających większych rozpiętości konstrukcyjnych, odpowiedniego doświetlenia wewnątrz lub indywidualnych rozwiązań architektonicznych. W takich przypadkach narzucenie wyłącznie dachów stromych mogłoby prowadzić do nieuzasadnionego ograniczenia możliwości racjonalnego zagospodarowania terenu.

Należy również podkreślić, że zróżnicowanie zasad kształtowania dachów na obszarze planu jest działaniem celowym i wynika z odmiennych funkcji poszczególnych terenów. Rozwiązania przyjęte dla terenów zabudowy mieszkaniowej nie muszą być automatycznie powielane na terenach przeznaczonych pod usługi, których charakter oraz potrzeby inwestycyjne są odmienne. Zachowanie większej swobody w zakresie geometrii dachów pozwala na realizację obiektów o wysokiej jakości architektonicznej, przy jednoczesnym zachowaniu pozostałych ustaleń planu dotyczących ład przestrzennego, ochrony krajobrazu oraz parametrów zabudowy.

Wprowadzenie dla przedmiotowych terenów możliwości realizacji dachów o dowolnej geometrii nie oznacza dowolności kształtowania zabudowy. Forma architektoniczna przyszłych obiektów nadal podlegać będzie pozostałym ustaleniom planu. Ponadto w istniejącym zagospodarowaniu obszaru i jego otoczenia występują już obiekty o różnych kształtach dachów, w tym dachach płaskich, dlatego pozostawienie większej elastyczności dla zabudowy usługowej nie prowadzi do powstania dysharmonii krajobrazowej ani naruszenia ład przestrzennego.

Przyjęte w projekcie planu zasady kształtowania zabudowy, w tym dotyczące kształtów dachów, zostały poddane procedurze uzgodnień z właściwymi organami, w tym z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który w ramach przysługujących mu kompetencji dokonał uzgodnienia projektu planu w zakresie oddziaływania na krajobraz.

- 3.6. *Składający uwagę wnioskują, aby na terenach otwartych i wykorzystywanych rolniczo wprowadzić wysokość dostosowaną do najwyższych obecnych zabudowań folwarcznych wynoszących nie więcej niż 9 m. Dotyczy kart terenu 16-U34, 17-U34, 18-MN21, 19-MN21, 20-MN21, 21-MN21 i 22-MN21.*

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

Uzasadnienie:

Po analizie uwag wniesionych do projektu planu podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu na przełomie kwietnia i maja 2025 r., dokonano ponownej oceny wskaźnika wysokości nowej zabudowy na terenach objętych uwagą. W jej wyniku analizowany parametr urbanistyczny został ograniczony w stosunku do pierwotnych ustaleń projektu planu. Dla terenów: 16-U34 w obszarach "c" i 17-U34 maksymalna wysokość zabudowy została obniżona z 13,0 m do 11,0 m, natomiast dla terenów 18-MN21, 19-MN21, 20-MN21, 21-MN21 i 22-MN21 z 13,0 m do 10,0 m.

Przy ustalaniu wysokości zabudowy uwzględniono zarówno charakter istniejącego zagospodarowania, jak i wartości kulturowe historycznego zespołu folwarcznego Kronenhof. W obrębie historycznej zabudowy folwarcznej występują obiekty o wysokości od ok. 7,0 m do ok. 11,0 m, przy czym najwyższym obiektem jest budynek dawnego dworu. W związku z tym dla terenów usług z zielenią

towarzyszącą 16-U34 i 17-U34 przyjęto maksymalną wysokość 11,0 m, odpowiadającą skali najwyższym historycznym obiektom zespołu.

Jednocześnie należy podkreślić, że projekt planu nie przewiduje lokalizowania nowej zabudowy usługowej w bezpośrednim sąsiedztwie historycznych zabudowań folwarcznych. Możliwość realizacji budynków została ograniczona poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, odsuwających nową zabudowę od obiektów wpisanych do rejestru zabytków. Przyjęte rozwiązanie pozwala zachować czytelność historycznego założenia przestrzennego oraz ogranicza wpływ nowej zabudowy na ekspozycję i odbiór zabytkowego zespołu.

Natomiast dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonych symbolami 18-MN21, 19-MN21, 20-MN21, 21-MN21 i 22-MN21, ustalono maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 10,0 m. Parametr ten jest spójny z rozwiązaniami przyjętymi dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obowiązującym *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Wyspa Sobieszewska z 1999 r.*, w szczególności dla terenów 097-M22 i 098-M22 (odpowiednio tereny 22- i 23-MN21 w projekcie planu), oraz odpowiada skali zabudowy charakterystycznej dla tej części Wyspy Sobieszewskiej. Przyjęte w projekcie planu wysokości zabudowy stanowią rozwiązanie, uwzględniające zarówno potrzebę ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych obszaru, jak i możliwość racjonalnego zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem, co potwierdzone zostało uzyskanym uzgodnieniem od PWKZ.

- 3.7. *Składający uwagę wnioskuję o doprecyzowanie ustaleń dla terenów 16-U34 i 17-U34 w zakresie przebudowy, odbudowy lub zmiany funkcji istniejących budynków magazynowych poprzez wprowadzenie zasady zachowania nie tylko ich dotychczasowego obrysu, lecz również kubatury.*

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

Uzasadnienie:

Ustalenia projektu planu dopuszczają adaptację wskazanych budynków na cele usług zdrowotno-rekreacyjnych bez możliwości powiększenia ich powierzchni zabudowy. Jednocześnie, w przypadku ich likwidacji, dopuszcza się realizację nowego budynku lub nowych budynków o wskazanej wyżej funkcji, przy czym łączna maksymalna powierzchnia zabudowy nowych obiektów nie może przekroczyć sumy powierzchni zabudowy budynków likwidowanych. Oznacza to, że projekt planu już obecnie wprowadza skuteczny mechanizm ograniczający skalę przyszłej zabudowy poprzez powiązanie jej z istniejącymi obiektami.

Należy podkreślić, że budynki te pełnią obecnie funkcje gospodarcze i magazynowe, natomiast plan przewiduje możliwość ich wykorzystania na potrzeby funkcji zdrowotnych, rehabilitacyjnych, rekreacyjnych lub związanych z odnową biologiczną. Funkcje te charakteryzują się odmiennymi wymaganiami przestrzennymi, technologicznymi i użytkowymi niż obiekty gospodarcze. Wprowadzenie obowiązku zachowania dotychczasowej kubatury mogłoby istotnie utrudnić lub wręcz uniemożliwić dostosowanie zabudowy do współczesnych standardów funkcjonalnych, właściwych dla tego rodzaju działalności.

Jednocześnie skala nowej zabudowy podlega dalszym ograniczeniom wynikającym z pozostałych ustaleń planu, w tym dotyczącym maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy czy też wysokiego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Zachowanie ograniczenia dotyczącego powierzchni zabudowy przy jednoczesnym pozostawieniu elastyczności w zakresie kształtowania kubatury stanowi racjonalne rozwiązanie, właściwie równoważące potrzebę ochrony ładu przestrzennego z możliwością dostosowania zabudowy do nowych funkcji przewidzianych w planie.

Jednocześnie należy podkreślić, że obiekty o potwierdzonych wartościach zabytkowych i kulturowych zostały objęte ochroną, odpowiednio poprzez wpis do rejestru zabytków albo poprzez ustalenia planu dotyczące obiektów o wartościach kulturowych. W odniesieniu do tych obiektów projekt planu określa zakres ochrony właściwy dla ich wartości, w tym dotyczący zachowania historycznej bryły, gabarytów, materiałów lub detalu architektonicznego. Natomiast w przypadku pozostałych obiektów, dla których nie ustalono takiego zakresu ochrony, dopuszczono możliwość przekształceń w ramach parametrów określonych w planie. Przyjęte rozwiązania zostały pozytywnie zweryfikowane w toku uzgodnień z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co potwierdza, że zakres dopuszczonych przekształceń pozostaje zgodny z zasadami ochrony wartości kulturowych obszaru.

- 3.8. *Składający uwagę wnioskuję o rezygnację z dopuszczenia stosowania łączników pomiędzy budynkami na terenach 16-U34 i 17-U34 w celu ograniczenia możliwości powstawania ogromnych budynków.*

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

Uzasadnienie:

Przyjęte w projekcie planu rozwiązanie nie służy zwiększeniu skali zabudowy, lecz umożliwia racjonalne i funkcjonalne kształtowanie zespołów zabudowy. Dopuszczenie łączników pozwala na podział programu użytkowego pomiędzy kilka mniejszych brył budynków, co z punktu widzenia kompozycji przestrzennej i odbioru krajobrazowego jest rozwiązaniem korzystniejszym, niż realizacja jednego dużego obiektu wynikającego z ustalonych maksymalnych parametrów urbanistycznych.

Jednocześnie projekt planu wprowadza szereg mechanizmów ograniczających skalę zabudowy. Dla wskazanych terenów ustalono (oprócz obszaru "a" w terenie 16-U34) maksymalną powierzchnię rzutu pojedynczego budynku wynoszącą 350 m². Ponadto możliwość połączenia budynków została ograniczona wyłącznie do dwóch obiektów. Oznacza to, że wykluczone jest tworzenie rozległych zespołów budynków powstających poprzez łączenie wielu obiektów w jeden ciąg. Skala zabudowy pozostaje również ograniczona pozostałymi ustaleniami planu, w szczególności maksymalnymi: powierzchnią, intensywnością i wysokością zabudowy, nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej.

Należy zauważyć, że dopuszczona powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie przekracza gabarytów budynków występujących w istniejącym zagospodarowaniu w sąsiedztwie obszaru planu. Tym samym przyjęte rozwiązania nie prowadzą do wprowadzenia skali zabudowy obcej dla lokalnego krajobrazu.

Przyjęte ustalenia pozwalają na zachowanie właściwych proporcji pomiędzy ochroną ładu przestrzennego i krajobrazu, a zapewnieniem elastyczności niezbędnej do realizacji funkcjonalnych obiektów usługowych.

Należy również zauważyć, że dla terenów 16-U34 i 17-U34 ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 15% powierzchni działki budowlanej oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 70%. Przy tak przyjętych parametrach zabudowa zajmować będzie jedynie niewielką część terenu inwestycji. Dopuszczenie możliwości połączenia dwóch budynków łącznikiem pozwala na bardziej zwarte i uporządkowane rozmieszczenie zabudowy na działce, co sprzyja zachowaniu większych, zwartych przestrzeni otwartych pomiędzy obiektami. Rozwiązanie takie może również ograniczać potrzebę rozpraszania elementów obsługi komunikacyjnej i technicznej na terenie inwestycji.

Należy podkreślić, że możliwość stosowania łączników pomiędzy budynkami ma charakter wyłącznie fakultatywny. Projekt planu nie nakłada obowiązku realizacji zabudowy połączonej łącznikami. W konsekwencji zarówno realizacja dwóch budynków połączonych łącznikiem, jak i realizacja samodzielnych obiektów pozostają zgodne z ustaleniami planu. Tym samym nie można uznać, że samo dopuszczenie stosowania łączników prowadzi do powstawania obiektów o nadmiernej skali. Celem ustalenia nie jest umożliwienie realizacji dużych obiektów, lecz przeciwnie – kształtowanie zabudowy w formie niewielkich brył z możliwością ich funkcjonalnego powiązania, przy jednoczesnym zachowaniu rozległych przestrzeni otwartych oraz wysokiego udziału zieleni.

- 3.9. *Składający uwagę wnioskuję o zmianę ustaleń dla terenu 01-M/U31 poprzez zmniejszenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy dla funkcji usługowej do 50% oraz maksymalnej intensywności zabudowy do 0,5, celem w celu zlikwidowania faworyzacji usług.*

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

Uzasadnienie:

Parametry zabudowy przyjęte dla wskazanego w uwadze terenu, w tym maksymalna intensywność i powierzchnia zabudowy dla funkcji usługowej, stanowią odwzorowanie ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie zostały zwiększone w stosunku do dotychczas obowiązujących regulacji. Projekt planu zachowuje w tym zakresie istniejące możliwości zagospodarowania terenu, wynikające z aktualnego stanu planistycznego.

Nie ma podstaw planistycznych do obniżenia przedmiotowych parametrów ani do ich zrównania z parametrami zabudowy mieszkaniowej.

Proponowane w uwadze ograniczenie parametrów zabudowy prowadziłoby natomiast do zmniejszenia możliwości zagospodarowania nieruchomości w stosunku do ustaleń obowiązującego planu miejscowego w momencie, w którym brak jest przesłanek przestrzennych, środowiskowych lub funkcjonalnych, uzasadniających wprowadzenie takiego ograniczenia.

Dodatkowo obniżenie parametrów zabudowy mogłoby stanowić podstawę do wystąpienia przez właścicieli nieruchomości z roszczeniami, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, związanymi z ograniczeniem dotychczasowych możliwości zagospodarowania nieruchomości. W ramach racjonalnej i odpowiedzialnej polityki przestrzennej miasto unika wprowadzania takich ograniczeń w sytuacji, gdy nie są one uzasadnione względami przestrzennymi, środowiskowymi lub interesem publicznym.

- 3.10. *Składający uwagę wnioskuję o zmianę ograniczenie maksymalnej intensywności zabudowy odpowiednio do 0,5 dla terenów 13-M/U31, 14-M/U31 i 15-M/U31 oraz do 0,3 dla terenów 21-MN21 i 22-MN21.*

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

Uzasadnienie: jak w punkcie 3.9.

- 3.11. *Składający uwagę wnioskuję o ograniczenie rodzajów funkcji usługowych na terenach dopuszczających zabudowę usługową poprzez wykluczenie możliwości realizacji zabudowy apartamentowej, w tym apartoteli i pojedynczych apartamentów pod wynajem.*

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

Uzasadnienie:

Wykluczenie w ramach zabudowy usługowej możliwości realizacji zabudowy apartamentowej, w tym tzw. apartoteli i pojedynczych apartamentów przeznaczonych pod wynajem, nie znajduje podstaw w obowiązujących przepisach prawa.

Należy podkreślić, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie dysponuje instrumentami prawnymi pozwalającymi na skuteczne różnicowanie i reglamentowanie form użytkowania obiektów budowlanych w zależności od modelu ich eksploatacji czy sposobu korzystania, w tym celu i czasu trwania najmu. Brak jest w obowiązującym systemie prawnym definicji legalnej zabudowy „apartamentowej” oraz jednoznacznych kryteriów odróżniających tego typu obiekty od innych form zabudowy usługowej, takich jak hotele, pensjonaty czy inne obiekty świadczące usługi noclegowe.

Z punktu widzenia prawa budowlanego oraz przepisów planistycznych obiekt usługowy przeznaczony na wynajem krótkoterminowy nie różni się formalnie od obiektu przeznaczonego na wynajem długoterminowy lub użytkowanego w inny sposób. Tym samym nie istnieją obecnie skuteczne narzędzia planistyczne umożliwiające selektywne ograniczenie bądź eliminację określonego sposobu eksploatacji lokali w ramach legalnie funkcjonującej zabudowy usługowej.

Ponadto należy wskazać, że realizacja części funkcji usługowych dopuszczonych w projekcie planu, w szczególności związanych z rehabilitacją, ochroną zdrowia, opieką, turystyką i rekreacją, może wymagać zapewnienia miejsc czasowego pobytu użytkowników. W konsekwencji całkowite wyeliminowanie funkcji związanych z zakwaterowaniem lub zamieszkaniem zbiorowym prowadziłoby do nieuzasadnionego ograniczenia możliwości realizacji usług przewidzianych w projekcie planu. Funkcje noclegowe mogą bowiem stanowić integralny element działalności usługowej, realizowanej zgodnie z ustaleniami planu.

- 3.12. *Składający uwagę wnioskuję o zagwarantowanie swobodnego dostępu do historycznej zabudowy folwarcznej oraz dróg polnych dla mieszkańców Wieńca poprzez włączenie przejazdu przez folwark do kanału Młynówka do karty terenu 29-KD80, a zatem do terenu ulicy dojazdowej.*

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

Uzasadnienie:

Projekt planu nie przewiduje włączenia przejazdu przez teren dawnego folwarku do karty terenu drogi publicznej 29-KD80. Postulowany przejazd nie stanowi elementu niezbędnego dla funkcjonowania układu komunikacyjnego obszaru objętego projektem planu oraz nie posiada powiązań z systemem dróg publicznych. Przebiega on przez tereny pozostające we władaniu prywatnym, a jego dalszy przebieg prowadzi drogami polnymi o charakterze niepublicznym. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest instrumentem służącym zapewnianiu powszechnego dostępu do nieruchomości prywatnych ani wyznaczaniu dróg publicznych wyłącznie w celu umożliwienia korzystania z terenów prywatnych przez osoby trzecie. W związku z powyższym brak jest podstaw do objęcia wskazanego przejazdu ustaleniami karty terenu 29-KD80.

Należy również wskazać, że wyznaczenie nowego terenu drogi publicznej wiązałoby się z istotnymi konsekwencjami finansowymi dla gminy, wynikającymi w szczególności z konieczności pozyskania gruntów przeznaczonych pod realizację celu publicznego oraz ewentualnych roszczeń odszkodowawczych właścicieli nieruchomości.

Fakt, że realizacja ustaleń projektu planu w zakresie dróg publicznych może wiązać się ze skutkami finansowymi dla gminy z uwagi na ingerencję w strukturę własnościową terenów prywatnych, nie stanowi samodzielnej przesłanki odstąpienia od ich wyznaczania. Skutki takie są naturalną konsekwencją realizacji ustaleń planistycznych w sytuacji, gdy wyznaczenie drogi wynika z rzeczywistych potrzeb funkcjonalnych układu komunikacyjnego, zapewnienia jego prawidłowego funkcjonowania i obsługi terenów przyległych z istniejącą i planowaną zabudową oraz służy zapewnieniu niezbędnej obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych do rozwoju lub realizacji celów publicznych.

W analizowanym przypadku postulowane wydzielenie drogi nie wynika z potrzeby zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej obszaru ani z konieczności uzupełnienia systemu dróg publicznych, lecz służyłoby zapewnieniu ogólnodostępnego przejazdu przez tereny prywatne w kierunku terenów rolnych i dróg polnych. Tego rodzaju cel nie uzasadnia przeznaczenia gruntów prywatnych na drogę publiczną oraz ponoszenia przez gminę związanych z tym kosztów.

Ponadto wskazuje się, że proponowany przebieg drogi wymagałby uwzględnienia uwarunkowań wynikających z ochrony konserwatorskiej terenu dawnego zespołu folwarcznego. Obszar ten posiada wartości historyczne i przestrzenne, dla których sposób zagospodarowania oraz komunikacyjnego wykorzystania powinien być każdorazowo oceniany z uwzględnieniem zasad ochrony zabytków.

Wprowadzenie w tym miejscu drogi publicznej w celu prowadzenia ruchu samochodowego mogłoby pozostawać w sprzeczności z historycznym sposobem zagospodarowania tego założenia, którego elementem był dziedziniec oraz ciąg komunikacji pieszej w kierunku terenów otwartych.

- 3.13. *Składający uwagę wnioskuję o zwiększenie dopuszczalnej powierzchni wyodrębnionej nieruchomości dla terenów 22-MN21 i 23-MN21 do 1000 m².*

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

Uzasadnienie:

Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej na poziomie 600 m² został przyjęty jako odwzorowanie ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Utrzymanie dotychczasowych zasad podziału nieruchomości zapewnia stabilność warunków inwestowania oraz poszanowanie praw nabytych właścicieli nieruchomości.

Nie znajduje uzasadnienia zwiększenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej do 1000 m². Na terenach 22-MN21 i 23-MN21 znajdują się zarówno nieruchomości już podzielone na działki o powierzchni zbliżonej do 600 m², jak i nieruchomości, które posiadają większą powierzchnię niż minimalna ustalona w obowiązującym planie i mogą podlegać dalszym podziałom. Wprowadzenie obecnie minimalnej powierzchni działki na poziomie 1000 m² prowadziłoby do istotnego zróżnicowania możliwości zagospodarowania nieruchomości znajdujących się w porównywalnej sytuacji formalno-prawnej.

Jednocześnie od czasu uchwalenia obowiązującego planu miejscowego nie zaszły na przedmiotowych terenach istotne zmiany uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych ani funkcjonalnych, które uzasadniałyby wprowadzenie bardziej rygorystycznych zasad podziału nieruchomości.

- 3.14. *Składający uwagę wnioskuję o doprecyzowanie ustaleń planu dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną poprzez wprowadzenie zakazu realizacji zabudowy szeregowej, analogicznie do rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 2406.*

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

Uzasadnienie:

Zgodnie z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego, budynek mieszkalny jednorodzinny może występować jako budynek wolnostojący albo w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej. Oznacza to, że sama kwalifikacja terenu jako przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną nie wyklucza automatycznie możliwości realizacji zabudowy szeregowej. W tym zakresie rozstrzygające znaczenie mają szczegółowe ustalenia planu miejscowego, określające dopuszczalne formy zabudowy dla poszczególnych terenów.

W projekcie planu dla terenów, na których dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, określono szczegółowo dopuszczalne formy jej realizacji. Ustalenia te mają charakter zamknięty, co oznacza, że dopuszczalne są wyłącznie formy zabudowy wskazane w odpowiednich kartach terenów. Projekt planu nie przewiduje możliwości realizacji zabudowy szeregowej.

Ponadto w piśmie oraz w trakcie dyskusji publicznej złożone zostały uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko (których rozpatrzenie znajduje się w osobnym dokumencie).

4. Władysław Sidorko, Przewodniczący Zarządu Dzielnicy Wyspa Sobieszewska

pismo z dnia 28.07.2026 r., data wpływu 28.07.2026 r. (l.dz. RPW/6723/2026)

Uwagi od nr 4.1 do nr 4.14 są tożsame z uwagami od nr 3.1 do nr 3.14 – rozpatrzenie jak w powyższych uwagach.

4.15. *Składający uwagę wnioskują o rezygnację z przeznaczania nowych terenów pod zabudowę na Wyspie Sobieszewskiej do czasu rozwiązania problemów związanych z odwodnieniem oraz funkcjonowaniem systemu melioracyjnego.*

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

Uzasadnienie:

Projekt planu został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z uwzględnieniem kierunków polityki przestrzennej miasta określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gdańska. Zgodnie ze Studium..., na Wyspie Sobieszewskiej na północ od kanału melioracyjnego Młynówka wskazany został kierunek rozwoju terenów o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej, stanowiącej uzupełnienie istniejącej tkanki osadniczej, a także rozwój turystyki pobytowej oraz bazy noclegowo-gastronomicznej i usługowej związanej z jej obsługą, w tym usług zdrowia i opieki społecznej jako elementu tzw. srebrnej gospodarki. Projekt planu uszczegóławia te kierunki, wprowadzając nowe funkcje nierolnicze na części terenów dotychczas użytkowanych rolniczo. W projekcie planu miejscowego ujęto informacje o istniejących elementach systemu melioracji i odprowadzenia wód opadowych oraz ustalono szczegółowe warunki dla nowego zagospodarowania, uwzględniające rekomendacje/wytyczne Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, sformułowane dla tego obszaru przed przystąpieniem do sporządzania planu miejscowego.

Kwestie zarządcze, związane z funkcjonowaniem systemu melioracyjnego, są poza kompetencjami ustaleń planu miejscowego.

Ponadto w piśmie złożone zostały uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko (których rozpatrzenie znajduje się w osobnym dokumencie) oraz poruszono kwestie nie spełniające wymogów, by zakwalifikować je jako uwagi do sporządzanego projektu planu miejscowego lub prognozy oddziaływania na środowisko. Dotyczyły one wskazania na brak zawiadomienia Rady Dzielnicy Wyspa Sobieszewska o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 2419 – zagadnienie nie stanowi uwagi do projektu planu miejscowego w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż nie odnosi się do ustaleń projektu planu, ani prognozy oddziaływania na środowisko. Przedstawione stanowisko dotyczy kwestii proceduralnych, związanych z prowadzeniem procedury planistycznej i nie podlega rozpatrzeniu jako uwaga do projektu planu – kwestie te podlegają analizie i weryfikacji przez organ nadzoru, tj. Wojewodę Pomorskiego.

Niezależnie od powyższego wskazuje się, że informacja o ponownym wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 2419 została przekazana Radzie Dzielnicy Wyspa Sobieszewska przed rozpoczęciem wyłożenia. Wiadomość zawierająca informację o terminie wyłożenia projektu planu, terminie dyskusji publicznej, zasadach składania uwag oraz odnośnik do materiałów planistycznych została przesłana w dniu 10.06.2026 r. na adresy poczty elektronicznej: wypasobieszewska@radadzielnicy.gdansk.pl, w.sidorko@onet.pl oraz jerzy.petryczko@wp.pl. Tym samym obowiązek informacyjny wobec Rady Dzielnicy, wynikający z uprawnień nadanych lokalnym organom samorządowym w Statucie Dzielnicy Wyspa Sobieszewska, został spełniony. W przekazanej wiadomości załączone zostało obwieszczenie Prezydenta Miasta Gdańska o wyłożeniu do publicznego wglądu (w formacie pdf), a także wskazano bezpośredni adres strony internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Biura Rozwoju Gdańska, pod którym udostępniono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Procedura sporządzania projektu planu została przeprowadzona zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu mającym zastosowanie do niniejszego postępowania, z uwagi na datę podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu oraz przepisy przejściowe ustawy zmieniającej z dnia 7 lipca 2023 r. W ramach tej procedury (zgodnie z art. 17 ustawy) wykonano wymagane czynności formalne, w tym ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie miejscowej, tj. w „Gazecie Wyborczej” z dnia 8 czerwca 2026 r., zamieszczono obwieszczenie Prezydenta Miasta Gdańska na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku w dniach od 8.06.2026 r. do 14.07.2026 r., udostępniono informację o wyłożeniu w Biuletynie Informacji Publicznej Biura Rozwoju Gdańska, przeprowadzono dyskusję publiczną w dniu 24.06.2026 r. oraz zapewniono zainteresowanym możliwość składania uwag do projektu planu w wyznaczonym terminie.

W związku z powyższym brak jest podstaw do uznania, że zaistniała konieczność ponowienia procedury planistycznej w zakresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

5. Osoby fizyczne

pismo z dnia 27.07.2026 r., data wpływu 28.07.2026 r. (RPW/6734/2026)

- 5.1. *Składający uwagę wnioskują o wprowadzenie dla terenów 30-KD80 i 31-KD80 obowiązku retencjonowania wód opadowych pochodzących z projektowanych dróg wyłącznie w szczelnych zbiornikach z wykluczeniem możliwości odprowadzania wód opadowych do rowów odprowadzających zlokalizowanych w pasach zieleni drogowej.*

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

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest dokumentem właściwym do przesądzenia jednego konkretnego rozwiązania technicznego w zakresie odwodnienia drogi, a tereny dróg publicznych pełnią przede wszystkim funkcję komunikacyjną, dlatego sposób ich zagospodarowania, w tym odwodnienia, nie może być kształtowany według takich samych zasad, jak w przypadku terenów inwestycyjnych.

Obowiązek zapewnienia prawidłowego odwodnienia nawierzchni drogowych wynika z przepisów techniczno-budowlanych oraz przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami. Ewentualne odprowadzanie wód opadowych do wód, urządzeń wodnych lub układu odwadniającego będzie wymagało uzyskania stosownych zgód lub pozwoleń wodnoprawnych, co zostanie zweryfikowane na etapie realizacji inwestycji.

Wprowadzenie w planie miejscowym obowiązku stosowania wyłącznie szczelnych zbiorników retencyjnych nadmiernie zawęziłoby wachlarz możliwości do zastosowania rozwiązań technicznych i mogłoby utrudnić prawidłowe zaprojektowanie odwodnienia dróg.

- 5.2. *Składający uwagę wnioskują o wyłączenie z zabudowy wszystkich niezabudowanych gruntów rolnych położonych na obszarach zagrożonych powodzią, zgodnie z rekomendacjami opracowania sporządzonego na potrzeby Planu Ogólnego.*

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

Uzasadnienie: jak w punkcie 3.2.

- 5.3. *Składający uwagę wnioskują o określenie w ustaleniach planu minimalnych parametrów szpalerów drzew przyulicznych, w szczególności ich szerokości oraz gęstości nasadzeń (co jednoznacznie zapewniłoby realizację projektowanych pasów zieleni wysokiej), dla terenów 16-U34 i 17-U34 wzdłuż projektowanych dróg 30-KD80 i 31-KD80.*

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

Uzasadnienie:

Zadaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie dopuszczalnych form zagospodarowania oraz parametrów kształtowania przestrzeni. Plan ustala co jest możliwe do realizacji, wskazuje ramy prawne i przestrzenne dla przyszłych działań inwestycyjnych, nie stanowi natomiast dokumentu wykonawczego określającego szczegółowe rozwiązania projektowe.

Zapisy zastosowane w projekcie planu są powszechnie stosowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, sporządzanych dla miasta Gdańska w zakresie kształtowania zieleni

przyulicznej. Na podstawie analogicznych ustaleń od wielu lat realizowane są szpalery zieleni wysokiej w różnych częściach miasta.

Nie znajduje uzasadnienia określanie w ustaleniach planu minimalnych parametrów szpalerów drzew przyulicznych, w szczególności ich szerokości oraz gęstości nasadzeń. Parametry te uzależnione są od wielu czynników realizacyjnych, takich jak dobór gatunków drzew, ich docelowe rozmiary, warunki siedliskowe, przebieg infrastruktury technicznej oraz szczegółowe rozwiązania projektowe przyjmowane na etapie realizacji inwestycji. Gęstość szpaleru będzie zależała przede wszystkim od gatunków wybranych do nasadzeń oraz wielkości, do jakiej ukształtuje się korona drzewa. Z kolei, zgodnie z ustaleniami planu, skład gatunkowy projektowanych drzew powinien być typowy dla lokalnego krajobrazu. Oznacza to, że dobór gatunków będzie każdorazowo uwzględniał lokalne uwarunkowania przyrodnicze i krajobrazowe, a szczegółowe rozwiązania w tym zakresie będą określone na etapie realizacji inwestycji przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje i wiedzę specjalistyczną.

Zatem ustalanie składu gatunkowego, liczby drzew czy odległości pomiędzy poszczególnymi nasadzeniami wykracza poza zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – będzie to przedmiotem rozwiązań projektowych, realizujących wytyczne jednostek miejskich w zakresie kształtowania zieleni w mieście.

- 5.4. *Składający uwagę wnioskują o precyzyjne określenie granic terenów oznaczonych jako „zielen do utrzymania” na terenach 19-MN21, 20-MN21 i 21-MN21 poprzez ich jednoznaczne wyznaczenie w na bazie punktów geodezyjnych.*

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

Uzasadnienie:

Zgodnie z przepisami rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, część graficzna planu sporządzana jest z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku – map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym i stanowi integralną część aktu prawa miejscowego. Granice wszystkich terenów oraz wydzielen wewnątrznych, w tym obszarów „zieleni do utrzymania lub wprowadzenia”, są określone na rysunku planu z dokładnością właściwą dla skali opracowania planu miejscowego.

Jednocześnie dane przestrzenne planu tworzone są w obowiązującym układzie współrzędnych geodezyjnych i udostępniane zgodnie z przepisami dotyczącymi zbiorów danych przestrzennych. Oznacza to, że wszystkie granice ustaleń planu posiadają jednoznaczne odniesienie przestrzenne umożliwiające ich precyzyjne odtworzenie w przestrzeni.

Należy również podkreślić, że wprowadzenie do treści planu lub na rysunek planu dodatkowych oznaczeń w postaci współrzędnych geodezyjnych punktów załamania granic terenów zieleni byłoby niezgodne z zasadami sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określonymi w przepisach wykonawczych.

- 5.5. *Składający uwagę wnioskują o wydzielenie wszystkich terenów oznaczonych jako „zielen do utrzymania” do odrębnych terenów zieleni krajobrazowo-ekologicznej oraz objęcie ich ochroną i wprowadzeniem zakazu przekształceń.*

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

Uzasadnienie: jak w punkcie 3.4.

- 5.6. *Składający uwagę wnioskują o powiększenie terenów zieleni krajobrazowo-ekologicznej o obszary z kępami wysokiej roślinności nieuwzględnione w projekcie planu, wskazane w prognozie oddziaływania na środowisko (pkt 9.2, str. 44) jako rejony B, C i G, oraz objęcie ich ochroną przyrodniczą.*

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

Uzasadnienie: jak w punkcie 3.4.

- 5.7. *Składający uwagę wnioskują o zmianę ustaleń dla wschodniej części terenu 16-U34 (obszary „b” i „c”) poprzez dostosowanie przeznaczenia i parametrów zabudowy do wytycznych Studium dotyczących ochrony krajobrazu otwartego oraz ochrony struktury przestrzennej dawnego zespołu folwarcznego.*

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

Uzasadnienie:

Zgodnie z przepisami art. 15 ust. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w projekcie planu miejscowego przyjęte zostały rozwiązania, które są zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gdańska, w tym dotyczące krajobrazu kulturowego i wskazane do ochrony jako „obszar do objęcia ochroną ze względu na stan zachowania struktury przestrzennej” oraz uznane za „krajobraz otwarty”. Wytyczne wynikające ze Studium..., dotyczące zasad i zakresu ochrony w strefach zachowanej historycznej struktury przestrzennej zostały w sporządzanym planie miejscowym zweryfikowane, uściśnione i szczegółowo określone odpowiednimi ustaleniami z uwzględnieniem skali i ustawowego zakresu tego dokumentu. Dodatkowo obszar i budynki zostały objęte ochroną konserwatorską poprzez wpis na podstawie decyzji Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr A/2008 z dnia 11 sierpnia 2025 r., a w projekcie planu wskazane jako wpisane do rejestru zabytków pod nr 2008. Prawdliwość zastosowanych rozwiązań przestrzennych, związanych z kształtowaniem zabudowy w sąsiedztwie terenu objętego ochroną, została potwierdzona pozytywnym uzgodnieniem przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

- 5.8. *Składający uwagę wnioskują o zmianę ustaleń dla terenów 16-U34 „b” i „c” oraz 17-U34 poprzez zmniejszenie dopuszczalnych parametrów zabudowy, w tym maksymalnej powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i wysokości zabudowy, wprowadzenie zakazu stosowania dachów płaskich, ustalenie obowiązku stosowania dachów stromych analogicznie do terenów położonych w zachodniej i środkowej części obszaru planu oraz zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.*

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

Uzasadnienie:

W zakresie postulatu dotyczącego wprowadzenia obowiązku stosowania dachów stromych oraz wykluczenia dachów płaskich rozpatrzenie jak w pkt 3.5.

W zakresie postulatu dotyczącego dalszego ograniczenia wysokości zabudowy rozpatrzenie jak w pkt 3.6.

Nie znajduje również uzasadnienia dalsze ograniczanie pozostałych parametrów zabudowy poprzez zmniejszenie maksymalnej powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy oraz zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Parametry przyjęte dla terenów 16-U34 i 17-U34 stanowią wynik przeprowadzonych analiz urbanistycznych, środowiskowych, krajobrazowych i funkcjonalnych, a także uwzględniają kierunki polityki przestrzennej miasta określone w Studium.... Parametry te zostały ustalone na poziomie umożliwiającym realizację m.in. funkcji usług zdrowia, rehabilitacji czy rekreacji, przy jednoczesnym zachowaniu wysokiego udziału terenów biologicznie czynnych oraz ochrony walorów krajobrazowych obszaru.

Należy podkreślić, że dla przedmiotowych terenów ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą jedynie 15% powierzchni działki budowlanej oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70%. Oznacza to, że zdecydowana większość terenu pozostanie niezabudowana.

Jednocześnie wskazuje się, że parametry te są znacząco bardziej rygorystyczne niż parametry ustalane dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub usługową w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym planie dla terenów inwestycyjnych nie ustalano maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie niższym niż 30%, natomiast minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie przekraczał 30%. Porównanie to odnosi się do terenów przeznaczonych pod zabudowę i nie dotyczy terenów rolniczych, dla których obowiązujący plan przewidywał odmienny sposób użytkowania oraz odmienny zakres regulacji planistycznych.

Istotną kwestią jest również fakt, że projekt planu realizuje kierunki rozwoju przestrzennego wskazane w Studium..., które dla tej części Wyspy Sobieszewskiej przewiduje rozwój funkcji mieszkaniowych (jako uzupełnienie istniejącej tkanki) oraz rozwój turystyki pobytowej, bazy noclegowo-gastronomicznej i usługowej związanej z jej obsługą (w tym usług zdrowia i opieki społecznej jako elementów tzw. srebrnej gospodarki). Polityka przestrzenna miasta zakłada możliwość przekształcenia części gruntów dotychczas użytkowanych rolniczo na cele usługowe, parametry zabudowy muszą pozostawać w racjonalnej relacji do funkcji przewidzianych do realizacji. Wprowadzanie dalszych

ograniczeń powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy oraz zwiększanie wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnej może uniemożliwić realizację zabudowy i zagospodarowania terenu, realizującego kierunki rozwoju określone w dokumentach strategicznych i w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego.

Zatem przyjęte parametry stanowią rozwiązanie zapewniające zrównoważony rozwój pomiędzy ochroną środowiska, krajobrazu i wartości kulturowych obszaru, a możliwością realizacji funkcji zgodnych z kierunkami rozwoju.

- 5.9. *Składający uwagę wnioskują o wyłączenie z możliwości zabudowy terenów położonych w obszarach 18-MN21, 21-MN21 oraz 16-U34, na których występują grunty rolne klas bonitacyjnych II i III, oraz przeznaczenie ich na tereny „zieleni do utrzymania”.*

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

Uzasadnienie:

Grunty rolne klas bonitacyjnych II i III (w granicach wskazanych w uwadze terenów 18-MN21, 21-MN21 oraz 16-U34) występują na fragmentach tych terenów i nie zajmują ciągłego obszaru w granicach projektu planu, a zatem nie stanowią dużych i zwartych kompleksów. W granicach terenu 16-U34 występuje fragment z gruntami rolnymi klasy bonitacyjnej III (położony w części południowo-wschodniej terenu i użytkowany rolniczo – grunty orne), podobnie na części terenu 18-MN21 występują grunty rolne klasy bonitacyjnej III, a w granicach terenu 21-MN21 fragment w części południowej to grunty rolne klasy bonitacyjnej II – które nie są użytkowane rolniczo. W projekcie planu miejscowego ustalone zostało przeznaczenie terenów dotychczas użytkowanych rolniczo na inne funkcje, zgodnie z polityką przestrzenną miasta, określoną w dokumentach strategicznych.

Obszary zieleni do utrzymania lub wprowadzenia w projekcie planu miejscowego z zasady zostały wyznaczone tam, gdzie w toku sporządzania projektu planu przeprowadzono szczegółowe analizy przyrodnicze, dotyczące występowania i zasięgu istniejących zadrzewień, zakrzewień, roślinności wydumowej oraz innych cennych przyrodniczo form zieleni. Wyznaczenie w planie obszarów „zieleni do utrzymania lub wprowadzenia” stanowi formę planistycznej ochrony cennych elementów środowiska przyrodniczego, występujących w granicach terenów o innym przeznaczeniu. Przyjęte rozwiązanie pozwala zachować istniejące zadrzewienia, zakrzewienia i inne wartościowe przyrodniczo zbiorowiska roślinne, a jednocześnie umożliwia takie zagospodarowanie nieruchomości, które uwzględnia zarówno wymogi ochrony środowiska, jak i prawa właścicieli.

Należy podkreślić, że sama obecność gruntów rolnych klas bonitacyjnych II lub III nie stanowi przesłanki do wyznaczenia obszaru zieleni do utrzymania lub wprowadzenia. Ustalenie to służy ochronie istniejących cennych elementów zieleni, takich jak zadrzewienia czy zakrzewienia, a nie ochronie rolniczego sposobu użytkowania gruntu jako takiego. Grunty rolne, zwłaszcza użytkowane jako grunty orne, nie muszą posiadać cech zieleni wymagającej utrzymania w rozumieniu definicji przyjętej w projekcie planu.

Z tego względu wyznaczanie zieleni do utrzymania lub wprowadzenia wyłącznie na podstawie klasy bonitacyjnej gruntu byłoby nieuzasadnione i niezgodne z celem tego ustalenia.

- 5.10. *Składający uwagę wnioskują o objęcie ochroną planistyczną obszarów zieleni wysokiej, zlokalizowanych w północnej części terenu 16-U34 oraz południowej części terenu 15-M/U31 (a nie tylko poszczególnych drzew) poprzez zakwalifikowanie ich do terenów zielonych do zachowania.*

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

Uzasadnienie:

Przyjęte w projekcie planu rozwiązanie dotyczące ochrony planistycznej pojedynczych drzew w granicach terenów 15-M/U31 (na części południowej) i 16-U34 (na fragmencie północnej) uwzględniają ustalenia wynikające z obowiązującego planu miejscowego, w którym nakazano ochronę wartościowego drzewostanu na całym obszarze, bez precyzyjnego wskazania fragmentów terenów, gdzie występuje wartościowy drzewostan.

W toku sporządzania projektu planu przeprowadzono szczegółowe analizy przyrodnicze, dotyczące występowania cennych przyrodniczo form zieleni. Na tej podstawie wyróżniające się drzewa, występujące w granicach terenów 15-M/U31 i 16-U34, zostały w planie objęte ochroną jako drzewa wskazane do zachowania (ustaleniami planu wykluczono zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej, długotrwałej vegetacji).

- 5.11. *Składający uwagę wnioskują o wykreślenie dopuszczenia dla terenów 29-KD80, 30-KD80 i 31-KD80 możliwości realizacji ulic bez wyodrębnienia jezdni i chodników oraz o wprowadzenie obowiązku realizacji chodników, określenie minimalnych szerokości pasów drogowych oraz jednoznaczne wymiarowanie szerokości dróg w liniach rozgraniczających na rysunku planu.*

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

Uzasadnienie:

Ustalenia projektu planu dotyczące dopuszczenia dla dróg 29-KD80, 30-KD80 i 31-KD80, poza przekrojem: jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem, także przekroju ulicy w formie przestrzeni współdzielonej, wprowadzają elastyczność dla przyszłego zarządcy drogi, który na etapie sporządzania projektu budowlanego będzie mógł zastosować rozwiązania adekwatne do charakteru ruchu jaki poruszać się będzie tymi ulicami. Zapisy projektu planu w tym przypadku nie definiują jednoznacznie formy przekroju tych ulic, ale stwarzają możliwą do zastosowania alternatywę, dopuszczoną rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych. To samo dotyczy wniosku o określenie w projekcie planu miejscowego szerokości pasów ruchu drogi publicznej – także w tej kwestii decyzję podejmie zarządca drogi w momencie realizacji projektu budowlanego dla drogi publicznej, kierując się obowiązującymi na dany moment przepisami.

Niemniej informacja o szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających znajduje się w projekcie planu w każdej z kart terenu dla dróg publicznych, w tym m.in. 29-KD80, 30-KD80 i 31-KD80, w ust. 4 pkt 1 nazwanym *Szerokość w liniach rozgraniczających*, co spełnia wymagania wynikające z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalone w projekcie planu szerokości terenów dróg w liniach rozgraniczających wynoszą: 29-KD80 (ul. Kwiatowa) – od 14 m do 20 m, 30-KD80 – od 13 m do 28,5 m, 31-KD80 (fragment ul. Narcyzowej) – od 8 m do 20 m.

- 5.12. *Składający uwagę wnioskują o podanie szerokości ul. Narcyzowej pomiędzy obszarami 20-U34 i 17-U34 w liniach rozgraniczających.*

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

Uzasadnienie:

Z treści uwagi dotyczącej obszarów 20-U34 i 17-U34 wynika, że składający uwagę odniósł się do nieaktualnych oznaczeń terenów – według wcześniejszej wersji projektu planu z pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu na przełomie kwietnia i maja 2025 r. i dlatego przyjęto, że powyższa uwaga dotyczy terenów oznaczonych jako 20-MN21 i 21-MN21 (w wersji projektu planu wyłożonej do publicznego wglądu w dniach od 15.06.2026 r. do 14.07.2026 r.).

Ustalona w projekcie planu szerokość terenu drogi 31-KD80 (fragment ul. Narcyzowej) w liniach rozgraniczających wynosi od 8 m do 20 m i wyznaczona została z uwzględnieniem granic działek ewidencyjnych, ustaleń obowiązującego planu miejscowego oraz stanu zagospodarowania i własności gruntów (praw nabytych) przyległych do niej.

Zakres ustaleń projektu planu miejscowego – część tekstowa oraz część graficzna (rysunek planu) spełnia wymagania wynikające z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 5.13. *Składający uwagę wnioskują o zróżnicowanie wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty planistycznej dla poszczególnych terenów objętych planem, z uwzględnieniem ich przeznaczenia oraz stopnia zagospodarowania, w szczególności poprzez odrębne traktowanie terenów już zabudowanych oraz terenów dotychczas niezurbanizowanych, dla których projekt planu wprowadza nowe możliwości inwestycyjne mogące skutkować istotnym wzrostem wartości nieruchomości.*

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

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym należy obowiązkowo określić stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy. W Gdańsku organ sporządzający plan ustala standardowo 30-procentową stawkę opłaty dla wszystkich terenów objętych planem. Wprowadzenie tej stawki nie oznacza automatycznego obciążenia właścicieli nieruchomości. Opłata planistyczna pobierana jest wyłącznie w przypadku spełnienia przesłanek określonych w ustawie – tj. wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu miejscowego oraz jej sprzedaży w ciągu 5 lat od dnia wejścia planu w życie. Wysokość opłaty ustalana jest indywidualnie – na dzień sprzedaży nieruchomości – na

podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Wzrost wartości nieruchomości to różnica między jej wartością przy nowym przeznaczeniu, a wartością sprzed uchwalenia planu lub odpowiadającą dotychczasowemu sposobowi użytkowania (zgodnie z art. 37 ustawy). Zatem samo ustalenie stawki w wysokości 30% nie przesądza o konieczności uiszczenia opłaty planistycznej po uchwaleniu planu miejscowego.

- 5.14. *Składający uwagę wnioskują o ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty planistycznej w wysokości 0% dla terenów 07-MN21, 08-MN21, 09-MN21, 10-MN21 i 11-MN21.*

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

Uzasadnienie: jak w punkcie 5.13.

- 5.15. *Składający uwagę wnioskują o zmianę przyjętych rozwiązań komunikacyjnych dla terenów 18-MN21, 19-MN21, 20-MN21, 21-MN21, 22-MN21 i 23-MN21 poprzez zapewnienie ich obsługi komunikacyjnej w sposób niewymagający wykorzystania istniejącej ul. Narcyzowej jako układu obsługującego nowe tereny przeznaczone pod zabudowę oraz uwzględniającego przewidywany wzrost ruchu po realizacji ustaleń planu.*

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

Uzasadnienie:

W związku z przeznaczeniem terenów pod zabudowę, zaprojektowano nowe odcinki dróg publicznych, które rozwijają i uzupełniają istniejący system transportowy. Realizacja ulicy 30-KD80 zapewni bezpośredni dostęp do drogi publicznej nowym inwestycjom, ale też stanowić będzie element spinający ul. Narcyzową z ul. Kwiatową, co zapewni obecnym i przyszłym użytkownikom możliwość alternatywnego wyjazdu w kierunku ul. Turystycznej i ul. Boguckiego. Takie rozwiązanie przyczyni się do poprawy wygody i bezpieczeństwa mieszkańców w przypadku wystąpienia sytuacji awaryjnych na przedmiotowym terenie. Zgodnie z ustawą o drogach publicznych ul. Narcyzowa jest drogą publiczną, z której korzystać może każdy, podlegać będzie jednak regulacjom w zakresie organizacji ruchu – ustalenia te będą podejmowane przez Gdański Zarząd Dróg, sukcesywnie w miarę rozwoju układu transportowego w tym rejonie miasta.

- 5.16. *Składający uwagę domagają się sprecyzowania i jednoznacznego wyjaśnienia, które z projektowanych ciągów pieszych i pieszo-rowerowych będą stanowiły element układu publicznego oraz będą wymagały pozyskania gruntów prywatnych i skarbu państwa niezbędnych do ich realizacji.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona, nie wymaga wprowadzenia zmian w projekcie planu**

Uzasadnienie:

W projekcie planu zostały ustalone elementy publicznego układu komunikacji: wyznaczone liniami rozgraniczającymi teren ulicy zbiorczej (oznaczonej jako 28-KD82), tereny ulic dojazdowych (oznaczone jako 29-KD80, 30-KD80, 31-KD80, 32-KD80, 33-KD80) oraz ciągi piesze w zalecanej lokalizacji na terenach 26-D i 27-D o przebiegu jak na rysunku planu.

Dla ciągów pieszych w zalecanej lokalizacji w terenach 26-D i 27-D (tereny odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej) w ust. 13 ustalono zasady kształtowania przestrzeni publicznych. Grunty prywatne przeznaczone pod cel melioracyjny, niestanowiące wód płynących, zostaną wykupione przez gminę w celu realizacji ciągu pieszego.

W projekcie planu miejscowego, który został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 15.06.2026 r. do 17.07.2026 r. nie ustalono żadnych ciągów pieszo-rowerowych.

- 5.17. *Składający uwagę wnioskują o uzupełnienie projektu planu o rozwiązania zapewniające obsługę parkingową turystów jednodniowych korzystających z walorów rekreacyjnych Wyspy Sobieszewskiej, poprzez wyznaczenie terenów przeznaczonych pod ogólnodostępne parkingi. W przypadku lokalizacji takich terenów na nieruchomościach prywatnych składający uwagę postuluje o zapewnienie możliwości ich wykupu przez Miasto.*

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

Uzasadnienie:

W obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, obejmujących Wyspę Sobieszewską, zaplanowanych jest szereg parkingów terenowych, które pozwalają na realizację ok. 900

miejsce parkingowych dla samochodów osobowych. Należy wspomnieć, iż część z planowanych parkingów pozostaje własnością prywatną i to od ich właścicieli będzie zależał termin ich realizacji. Niewykluczona jest też realizacja parkingów komercyjnych przez prywatnych inwestorów w terenach mieszkaniowo-usługowych w przypadku zaistnienia popytu na podobne usługi.

W związku z powyższym w granicach procedowanego planu nie przewiduje się wprowadzenia terenów z przeznaczeniem pod ogólnodostępne parkingi. Na obszarze procedowanego planu działki stanowiące własność Gminy Miasta Gdańska zostały przeznaczone na tereny zieleni urządzonej w celu poprawy dostępu mieszkańców tego rejonu do terenów rekreacyjnych.

Ponadto zgodnie zapisami projektu planu każdy inwestor ma obowiązek zrealizować miejsca do parkowania samochodów osobowych na własnej działce inwestycyjnej, w ilości wynikającej z charakteru inwestycji oraz zaspokajającej potrzeby parkingowe związane z planowaną inwestycją (zgodnie z § 5 uchwały).

- 5.18. *Składający uwagę wnioskują o wprowadzenie do ustaleń wszystkich kart terenów obowiązku niewliczania do powierzchni biologicznie czynnej powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni. Jednocześnie postulują zastąpienie sformułowania „zaleca się” sformułowaniem o charakterze obligatoryjnym*

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

Uzasadnienie:

Projekt planu został zmieniony po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu poprzez m.in. wprowadzenie dodatkowych ustaleń dotyczących sposobu obliczania powierzchni biologicznie czynnej. Dla terenów, dla których ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%, wprowadzono obowiązek niewliczania do tego wskaźnika powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni.

Brak jest natomiast podstaw do wprowadzenia analogicznego obowiązku dla wszystkich terenów objętych planem. Poszczególne tereny charakteryzują się istotnie odmiennymi parametrami zagospodarowania. W szczególności dla terenów 16-U34 i 17-U34, dla których ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70%, a więc znacznie wyższy niż dla pozostałych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Przy tak wysokim wymaganym udziale powierzchni biologicznie czynnej nie zachodzi potrzeba wprowadzania dodatkowych, obligatoryjnych ograniczeń w zakresie sposobu obliczania tego wskaźnika. Już same ustalenia planu zapewniają dominujący udział terenów biologicznie czynnych oraz ograniczoną skalę zabudowy i powierzchni utwardzonych. Z tego względu dla tych terenów pozostawiono przedmiotowe ustalenie w formie zalecenia.

- 5.19. *Składający uwagę wnioskują o zwiększenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami 22 i 23-MN21 do co najmniej 1000 m².*

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

Uzasadnienie: jak w punkcie 3.13.

- 5.20. *Składający uwagę wnioskują o zmianę ustaleń dla terenów oznaczonych symbolami 07–11-MN21, poprzez:*

- a) *wykreślenie w całości ustalenia zawartego w pkt 5b dotyczącego wysokości obiektów budowlanych niebędących budynkami, dla których określono wysokość jako „dowolną”;*
- b) *zmianę ustalenia zawartego w pkt 12 ppkt 3 poprzez rozszerzenie dopuszczalnej kolorystyki dachów o kolor szary.*

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

Uzasadnienie:

Ad a) Zakres obligatoryjnych ustaleń planu miejscowego, wynikający z art. 15 ust. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obejmuje konieczność ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy, z wyszczególnieniem wysokości budynku oraz wysokości budowli, zgodnie z art. 2 pkt 30 ww. ustawy. Nie można zatem usunąć z projektu planu wskazanego ustalenia dotyczącego maksymalnej wysokości obiektów budowlanych niebędących budynkami.

Ad b) Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, w tym kolorystyki pokryć dachowych, zostały przyjęte na podstawie warunków określonych przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w toku uzgadniania projektu planu miejscowego. W szczególności ustalenia te wynikają z postanowień PWKZ nr ZN.5150.191.2022.MM z dnia 27.07.2022 r., nr ZN.5150.191.3.2022 z dnia 20.08.2024 r., nr ZN.5150.191.5.2022 z dnia 23.12.2024 r. oraz nr ZN.5150.191.6.2022 z dnia 13.02.2025 r., wydanych w ramach procedury uzgadniania projektu planu z organami właściwymi na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analogiczne uzasadnienie dotyczące ustaleń w zakresie formy zabudowy, kształtów dachów i kolorystyki pokryć dachowych zostało przyjęte w pierwszym rozpatrzeniu uwag.

Po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu projekt został ponownie skierowany do uzgodnień w zakresie wprowadzonych zmian. Zgodnie z otrzymanym postanowieniem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr ZN.5150.191.7.2022 z dnia 17.03.2026 r. zgłoszone zastrzeżenia nie dotyczyły kolorystyki dachów, lecz innych ustaleń projektu planu i po wprowadzeniu stosownych zmian w tym zakresie projekt planu został uzgodniony w trybie przewidzianym przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 5.21. *Składający uwagę wnioskują o zmianę ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 06-ZP62 poprzez wykreślenie możliwości lokalizacji obiektów służących obsłudze terenu oraz wprowadzenie ustaleń analogicznych do obowiązujących dla terenu 05-ZP62, wykluczających realizację zabudowy kubaturowej. Powyższe zapisy mogą sugerować chęć wprowadzania na tereny zielone, które z definicji wolne powinny być od wszelkiej zabudowy kubaturowej – obiektów gastronomicznych i innych, generujących hałas, potrzebę parkowania samochodów na przyległych ulicach i innych niedogodności dla środowiska i mieszkańców.*

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

Uzasadnienie:

Po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu dokonano ponownej analizy zasad zagospodarowania terenów zieleni urządzonej i w jej wyniku z terenu 05-ZP62 usunięto możliwość realizacji tego rodzaju obiektów, pozostawiając ją wyłącznie w terenie 06-ZP62, uznanym za właściwszą lokalizację z punktu widzenia funkcjonalnej obsługi obu terenów zieleni.

Możliwość realizacji obiektów obsługujących użytkowników pozostawiono w terenie 06-ZP62, ponieważ ewentualna ich lokalizacja w tym obszarze pozwala na bardziej centralne usytuowanie względem obu wskazanych w projekcie planu ogólnodostępnych terenów zieleni, co sprzyja ich lepszemu powiązaniu funkcjonalnemu z przestrzeniami rekreacyjnymi.

Nie można podzielić stanowiska, że każdy teren zieleni powinien pozostawać całkowicie wolny od zabudowy. Przedmiotowy teren posiada przeznaczenie jako miejska zieleni urządzonej ogólnodostępna (ZP62), której podstawowym celem jest stworzenie mieszkańcom przestrzeni wypoczynku, rekreacji i integracji społecznej. W odróżnieniu od terenów lasów, zieleni krajobrazowo-ekologicznej czy terenów rolniczych, tereny miejskiej zieleni urządzonej mogą być wyposażane w niezbędne elementy zagospodarowania służące ich użytkownikom, w tym niewielkie obiekty obsługujące funkcję rekreacyjną. Rozwiązanie takie jest powszechnie stosowane w parkach i innych publicznych terenach zieleni i nie pozostaje w sprzeczności z ich podstawowym przeznaczeniem.

Należy również podkreślić, że teren 06-ZP62 projektowany jest jako lokalna przestrzeń rekreacyjna, służąca przede wszystkim mieszkańcom z najbliższego otoczenia. Nie jest to teren zieleni o charakterze ponadlokalnym, porównywalny z dużymi parkami miejskimi, takimi jak Park im. Ronalda Reagana, obsługującymi użytkowników z obszaru całego miasta, lecz lokalna zieleni osiedlowa przeznaczona przede wszystkim dla mieszkańców najbliższego otoczenia, korzystających z niej głównie pieszo lub rowerem. Dlatego też, właśnie z uwagi na lokalny charakter tego terenu nie przewiduje się realizacji ogólnodostępnych parkingów obsługujących zieleni urządzonej. Przyjęte rozwiązanie pozwala pozostawić maksymalnie dużą część obszaru pod funkcje rekreacyjne i zieleni urządzonej, ograniczając jednocześnie powierzchnie przeznaczone pod komunikację i miejsca postojowe. W konsekwencji niewielkie obiekty służące obsłudze użytkowników terenu, takie jak toaleta publiczna, niewielki punkt gastronomiczny czy obiekt zaplecza rekreacyjnego, nie będą generowały potrzeby wydzielania dodatkowych terenów parkingowych kosztem zieleni.

Możliwość realizacji obiektów obsługujących użytkowników terenów zieleni urządzonej sprzyja funkcjonalnemu i atrakcyjnemu zagospodarowaniu przestrzeni publicznej. Przewidziane lokalizacje tych obiektów są ściśle określone poprzez wytyczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, co

gwarantuje zachowanie ładu przestrzennego oraz minimalizuje ryzyko niekontrolowanego rozwoju zabudowy na terenach zielonych. Dopuszczenie realizacji niewielkich obiektów służących obsłudze użytkowników ma za zadanie uatrakcyjnić tę przestrzeń, przy jednoczesnym zachowaniu charakteru terenu zieleni urządzonej oraz właściwego ładu przestrzennego na terenach zielonych. Tereny zieleni urządzonej mają służyć mieszkańcom jako przestrzeń wypoczynku, rekreacji i integracji. Dopuszczenie realizacji niewielkich obiektów służących obsłudze użytkowników podnosi komfort korzystania z tych przestrzeni, przy jednoczesnym zachowaniu charakteru terenu zieleni urządzonej oraz właściwego ładu przestrzennego.

Należy przy tym podkreślić, że projekt planu jedynie dopuszcza możliwość realizacji niewielkich obiektów służących obsłudze użytkowników terenu, nie nakłada natomiast obowiązku ich realizacji, a ostateczny sposób zagospodarowania terenu będzie zależał od potrzeb funkcjonalnych oraz przyjętych rozwiązań projektowych.

5.22. *Składający uwagę wnioskują o odstąpienie od uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 2419 w obecnym kształcie.*

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

Uzasadnienie:

Projekt planu sporządzono zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych, komunikacyjnych i społecznych, występujących na obszarze objętym planem.

Przyjęte rozwiązania stanowią rezultat przeprowadzonych analiz oraz realizują kierunki polityki przestrzennej miasta określone m.in. w obowiązującym Studium....

Projekt planu został poddany wymaganym prawem procedurom, w wyniku których uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia właściwych organów i instytucji. W toku procedury planistycznej zapewniono również możliwość udziału społeczeństwa poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, przeprowadzenie dyskusji publicznej oraz umożliwienie składania uwag.

W ocenie organu sporządzającego przedmiotowy projekt planu, przyjęte w nim rozwiązania stanowią wyważony kompromis pomiędzy ochroną wartości środowiskowych i krajobrazowych obszaru, interesem publicznym oraz prawami właścicieli nieruchomości.

Brak jest zatem podstaw do odstąpienia od dalszego procedowania projektu planu oraz jego uchwalenia.

Ponadto w piśmie złożone zostały uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko (których rozpatrzenie znajduje się w osobnym dokumencie) oraz poruszono kwestie nie spełniające wymogów, by zakwalifikować je jako uwagi do sporządzanego projektu planu miejscowego lub prognozy oddziaływania na środowisko. Dotyczyły one:

1. określenia maksymalnego przyrostu liczby osób mogących przebywać na stałe i czasowo na obszarze objętym planem przy pełnej realizacji jego ustaleń oraz o przedstawienie analizy wpływu przewidywanego wzrostu liczby osób na pobyt stały i czasowy na funkcjonowanie systemu ratownictwa medycznego i bezpieczeństwo zdrowotne osób przebywających na Wyspie Sobieszewskiej – zagadnienie nie dotyczy zakresu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wynikającego z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2. zapewnienia ludności właściwego dostępu na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę (w szczególności dla terenów przewidzianych pod usługi związane z ochroną zdrowia i opieką społeczną) do komunikacji zbiorowej publicznej w maksymalnej odległości 400-500 m dościa pieszego od istniejących przystanków autobusowych przy ul. Turystycznej i ul. Boguckiego – zagadnienie nie dotyczy zakresu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wynikającego z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Osoba fizyczna

pismo z dnia 28.07.2026 r., data wpływu 28.07.2026 r. (RPW/6764/2026)

6.1. *Składający uwagę wnioskują o odstąpienie od podziału działki nr 311/29 na tereny oznaczone symbolami 19-MN21, 20-MN21 i 23-MN21 oraz o objęcie całej części nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jednolitymi ustaleniami odpowiadającymi ustaleniom dla terenu 23-MN21, przy jednoczesnym pozostawieniu bez zmian ustaleń dla terenu 24-Z64.*

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

Uzasadnienie:

Teren działki 311/29 obr. 0140 znalazł się w granicach terenów wyznaczonych w projekcie planu miejscowego oznaczonych jako 19-MN21, 20-MN21 i 23-MN21 oraz 24-Z64. Wyznaczając granice terenów uwzględniono uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, w tym m.in. ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, zapisy obowiązującego planu miejscowego, aktualny stan zagospodarowania, potencjał przyrodniczy z występującą roślinnością na poszczególnych fragmentach wskazanej działki wraz z jej otoczeniem. Przeanalizowano również charakter zabudowy istniejącej w tej części Wieńca-Komarów: wielkości działek ewidencyjnych, funkcje i gabaryty zabudowy oraz ich układ na działce i relacji położenia do dróg.

Dlatego w projekcie planu miejscowego przyjęto, że w miarę oddalania się na południe od ul. Turystycznej / ul. Boguckiego w tym rejonie Wyspy Sobieszewskiej, na nowych terenach z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej będzie kontynuowany jej ekstensywny charakter, jako uzupełnienie istniejącej struktury. W związku z powyższym wyznaczono dwa tereny (19-MN21 i 20-MN21), dla których ustalono parametry zagospodarowania i zabudowy uwzględniające aktualne zagospodarowanie – z zabudową mieszkaniową jednorodziną na działkach ewidencyjnych istniejących w części południowej terenu 10-MN21. Jednocześnie, z uwagi na konieczność uwzględnienia praw nabytych właścicieli gruntów, w projekcie planu został wyznaczony teren 23-MN21 o granicach i parametrach zagospodarowania i zabudowy jak w obowiązującym mpzp.

6.2. Składający uwagę wnioskuję o zmianę ustaleń dla terenu 19-MN21 poprzez dopuszczenie:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych zawierających do 4 lokali mieszkalnych

oraz o przyjęcie proponowanych parametrów:

- maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8 lub 0,7,
- maksymalnej powierzchni zabudowy – 25% lub 22%,
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m².

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

Uzasadnienie:

W projekcie planu miejscowego przyjęto, że w miarę oddalania się na południe od ul. Turystycznej / ul. Boguckiego w tym rejonie Wyspy Sobieszewskiej, na nowych terenach inwestycyjnych z funkcją mieszkaniową jednorodziną będzie kontynuowany rezydencjonalny charakter zabudowy. W związku z powyższym dla wskazanego terenu dopuszczono możliwość realizacji ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej – zawierającej domy mieszkalne do dwóch mieszkań, wyłącznie w formie wolnostojącej. Zgodnie z przepisami prawa budowlanego w ramach mieszkaniowej zabudowy jednorodzinnej mogą być realizowane jedynie budynki mieszkalne, w których dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych w jednym obiekcie. Wobec powyższego uwaga nie została uwzględniona w zakresie dopuszczenia budynków mieszkalnych zawierających do czterech lokali mieszkalnych – jest ona sprzeczna z obowiązującymi przepisami oraz polityką przestrzenną gminy.

Ponadto, zgodnie z przepisami prawa budowlanego zabudowę mieszkaniową z budynkami, w których mieszczą się cztery lokale mieszkalne (więcej niż dwa lokale), należy uznać za zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Taka zabudowa nie jest pożądana na obszarze, na którym sporządzany jest plan miejscowy, z wyjątkiem usankcjonowania zabudowy istniejącej i ustalonej już w obowiązującym mpzp.

Nie uwzględniono również zaproponowanych w uwadze parametrów zabudowy i wielkości minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki – przyjęte w projekcie planu wskaźniki zostały ustalone tak, aby nowe zagospodarowanie nawiązywało do skali i ekstensywnego charakteru zabudowy, występującej w rejonie ul. Narcyzowej – w części południowej terenu 10-MN21.

6.3. Składający uwagę wnioskuję o zmianę ustaleń dla terenu 20-MN21 poprzez przyjęcie parametrów analogicznych jak dla terenu 23-MN21, w szczególności o dopuszczenie:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych zawierających dwa lokale mieszkalne,
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych zawierających do 4 lokali mieszkalnych.

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

Uzasadnienie: jak w punkcie 6.2.

- 6.4. *Składający uwagę wnioskuję o zmianę ustaleń dla terenu 23-MN21 poprzez dopuszczenie realizacji lokali mieszkalnych o powierzchni do 150 m².*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona i nie wymaga wprowadzenia zmian w projekcie planu miejscowego**

Uzasadnienie:

W projekcie planu dla wyznaczonego terenu 23-MN21 ustalono przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową ekstensywną, przy czym nie została ograniczona powierzchnia lokalu mieszkalnego.

7. Osoba fizyczna

pismo z dnia 28.07.2026 r., data wpływu 28.07.2026 r. (RPW/6763/2026)

- 7.1. *Składający uwagę wnioskuję o wykreślenie ustalenia zawartego w § 15 pkt 7 ppkt 6 dla rejonu 07-M/U31, dotyczącego określenia stosunku boków budynku mieszkalnego. Zdaniem składającego uwagę zapis ten w nadmierny sposób ogranicza możliwość kształtowania gabarytów budynków, w szczególności na działkach narożnych o prostokątnym kształcie, utrudniając ich rozbudowę i działając na szkodę właściciela.*

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

Uzasadnienie:

W treści uwagi zostało przywołane oznaczenie terenu jako 07-M/U31 – składający uwagę odniósł się do nieaktualnych oznaczeń terenów według wcześniejszej wersji projektu planu z etapu pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w 2025 r., czyli powyższa uwaga dotyczy terenu 07-MN21 (oznaczenie w wersji projektu planu wyłożonej do publicznego wglądu w dniach od 15.06.2026 r. do 14.07.2026 r.).

Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, w tym formy i proporcji głównej bryły budynku, zostały przyjęte na podstawie warunków określonych w postanowieniach Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr ZN.5150.191.2022.MM z dnia 27.07.2022 r., nr ZN.5150.191.3.2022 z dnia 20.08.2024 r., nr ZN.5150.191.5.2022 z dnia 23.12.2024 r., nr ZN.5150.191.6.2022 z dnia 13.02.2025 r., w ramach procesu uzgadniania projektu planu miejscowego z organami wymienionymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenie dotyczące stosunku boków głównej bryły budynku mieszkalnego zostało wprowadzone w celu zachowania charakterystycznych proporcji zabudowy oraz zapewnienia ładu przestrzennego. Parametr ten odnosi się do głównej bryły budynku i stanowi jeden z elementów kształtowania formy architektonicznej zabudowy.

Po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu projekt został ponownie skierowany do uzgodnień w zakresie wprowadzonych zmian. Zastrzeżenia zgłoszone w postanowieniu Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr ZN.5150.191.7.2022 z dnia 17.03.2026 r. nie dotyczyły ustalenia odnoszącego się do proporcji głównej bryły budynku, lecz innych rozwiązań projektu planu. Oznacza to, że przyjęte ustalenie dotyczące stosunku boków głównej bryły budynku zostało utrzymane jako element uzgodnionych zasad kształtowania zabudowy.

- 7.2. *Składający uwagę wnioskuję o zmianę ustalenia zawartego w § 15 pkt 12 ppkt 3 dla terenu 07-M/U31 poprzez rozszerzenie dopuszczonej kolorystyki dachów o odcienie szarości. Zdaniem składającego uwagę ograniczenie kolorystyki dachów wyłącznie do dwóch wskazanych kolorów jest nieuzasadnione, ponieważ na obszarze osiedla przy ul. Narcyzowej występuje większość dachów w kolorze szarości, a w innych kartach terenów projektu planu dopuszczono stosowanie odcieni szarości.*

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

Uzasadnienie: jak w punkcie 5.20.

W treści uwagi zostało przywołane oznaczenie terenu jako 07-M/U31 – składający uwagę odniósł się do nieaktualnych oznaczeń terenów według wcześniejszej wersji projektu planu z etapu pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w 2025 r., czyli powyższa uwaga dotyczy terenu 07-MN21 (oznaczenie w wersji projektu planu wyłożonej do publicznego wglądu w dniach od 15.06.2026 r. do 14.06.2026 r.).

7.3. Składający uwagę wnioskuję o uzupełnienie ustaleń dla terenów M/U31 (§ 15) o zapisy dotyczące ochrony akustycznej mieszkańców poprzez dopuszczenie stosowania rozwiązań ograniczających emisję hałasu, w tym barier dźwiękochłonnych, w przypadku wzrostu poziomu hałasu wynikającego z realizacji nowych funkcji usługowych oraz zwiększenia ruchu komunikacyjnego. Ponadto składający uwagę wnosi o wykonanie pomiarów poziomu hałasu na istniejącym osiedlu przed realizacją ustaleń planu, w celu określenia stanu wyjściowego oraz umożliwienia porównania zmian poziomu hałasu w przyszłości.

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

Uzasadnienie:

W treści uwagi zostało przywołane oznaczenie terenów jako M/U31 – składający uwagę odniósł się do nieaktualnych oznaczeń terenów według wcześniejszej wersji projektu planu z etapu pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w 2025 r., czyli powyższa uwaga dotyczy terenów oznaczonych jako 07-MN21 – 11-MN21 (w wersji projektu planu wyłożonej do publicznego wglądu w dniach od 15.06.2026 r. do 14.07.2026 r.).

Kwestie pomiarów hałasu, monitoringu akustycznego oraz oceny ewentualnych przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu regulowane są przede wszystkim przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska oraz aktami wykonawczymi, w szczególności rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Pomiary takie wykonywane są w trybach przewidzianych przepisami odrębnymi, przez właściwe organy, zarządców infrastruktury lub uprawnione podmioty, a ich wyniki mogą stanowić podstawę do podejmowania działań na podstawie przepisów ochrony środowiska. Nie stanowią one jednak przedmiotu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Brak jest zatem podstaw do wprowadzenia do projektu planu obowiązku wykonania szczegółowych pomiarów hałasu na istniejącym osiedlu przed realizacją ustaleń planu. Tego rodzaju działania mają charakter monitoringowy lub kontrolny i prowadzone są poza procedurą sporządzania planu miejscowego.

Projekt planu uwzględnia kwestie ochrony akustycznej w zakresie właściwym dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska. Ustalenia te wskazują kwalifikację akustyczną terenów, natomiast nie przesądzają o konieczności zastosowania konkretnych rozwiązań technicznych, takich jak bariery dźwiękochłonne.

Należy także wskazać, że projekt planu nie przesądza o rzeczywistym natężeniu ruchu ani o szczegółowym sposobie funkcjonowania przyszłych inwestycji. Skutki akustyczne konkretnych przedsięwzięć zależeć będą od rodzaju realizowanej funkcji, przyjętego programu użytkowego, organizacji obsługi komunikacyjnej oraz sposobu faktycznego użytkowania obiektów. Z tego względu brak jest podstaw do wprowadzania w planie miejscowym postulowanych zapisów, gdyż postulowane zapisy wykraczają poza zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

7.4. Składający uwagę wnioskuję o uzupełnienie ustaleń projektu planu w zakresie infrastruktury technicznej poprzez wskazanie terenów umożliwiających realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej, w tym ewentualnych przepompowni oraz urządzeń podnoszących ciśnienie, w związku z planowanym rozwojem zabudowy w południowej części obszaru planu. Ponadto wnosi o wykonanie szerokiej analizy wpływu zabudowy w części południowej na istniejącą sieć wodociagową.

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

Uzasadnienie:

Zarządca sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w trakcie procedury planistycznej nie wskazywał na potrzebę wyznaczenia dodatkowych terenów na potrzeby lokalizacji nowych elementów sieci infrastruktury technicznej – nie złożono wniosków do projektu planu w tym zakresie. W związku z tym w projekcie planu nie wyznaczono terenów pod tego typu inwestycje.

Projekt planu miejscowego uzyskał pozytywną opinię zarządcy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej – spółki SNG Saur Neptun Gdańsk (poprzedni zarządca), odpowiedzialnej za dostarczanie wody pitnej i odbiór ścieków sanitarnych. Oznacza to, że przyjęte w planie rozwiązania terenowe są wystarczające dla prowadzenia obsługi ludności w zakresie odbioru ścieków oraz dostarczania wody pitnej i do celów przeciwpożarowych.

Rozprowadzenie sieci głównych będzie odbywało się w terenach dróg publicznych. Za stan sieci oraz jakość świadczonych usług odpowiada zarządca sieci, czyli spółka Gdańska Infrastruktura Wodociągowo-Kanalizacyjna Sp. z o.o. oraz Gdańskie Wodociągi S.A. (obecny zarządca). Ww. spółki niezbędne analizy wykonują we własnym zakresie, a ewentualne potrzeby zgłaszają jako wnioski do planu oraz przy opiniowaniu rozwiązań zaproponowanych w projekcie planu, w związku z czym kwestie analiz funkcjonowania sieci w stanie obecnym oraz projektowanym pozostają poza kompetencjami planu miejscowego.

7.5. *Składający uwagę wnioskują o wykreślenie z ustaleń dla terenu 06-ZP62 możliwości lokalizacji budynków obsługujących użytkowników oraz pozostawienie przeznaczenia terenu wyłącznie jako miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej, analogicznie jak dla terenu 05-ZP62. Składający uwagę wskazuje również, że dopuszczenie takich obiektów bez zapewnienia miejsc postojowych może powodować parkowanie na przyległych ulicach oraz utrudnienia w bezpiecznym przejeździe.*

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

Uzasadnienie: jak w punkcie 5.21.

7.6. *Składający uwagę – w odniesieniu do drzew wpisujących się w cechy drzewa pomnikowego oraz starodrzewu – wnioskują o zaznaczenie 15-m okręgu strefy ochronnej drzewa na rysunku planu, w której przekształcanie i niszczenie terenu jest zakazane oraz wnosi o wyszczególnienie każdego takiego drzewa w danej karcie terenu z jasnym określeniem zakazu przekształcania i niszczenia terenu wokoło niego w promieniu 15 m.*

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

Uzasadnienie:

Na podstawie szczegółowych analiz przyrodniczych przeprowadzonych w toku sporządzania projektu planu, do ochrony zostały wskazane drzewa wyróżniające się wiekiem i pokrojem. Na rysunku projektu planu miejscowego ich lokalizacja została wskazana jednoznacznie i oznaczona odpowiednim symbolem jako „drzewa do zachowania”, dla których w części tekstowej – w kartach odpowiednich terenów w ust. 11. zatytułowanym *Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu* ustalono wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej, długotrwałej vegetacji. Przyjęty w projekcie planu sposób ustaleń ochrony dla drzew wyróżniających się i uznanych za wartościowe na danym obszarze, jest stosowanym powszechnie zapisem również w innych projektach planów miejscowych w mieście Gdańsku i skutecznie służy ochronie wyróżniających się drzew.

Ponadto, na terenie miasta Gdańska obowiązuje „Gdańska Karta dla Drzew” (ustanowiona Zarządzeniem Nr 279/25 Prezydenta Miasta Gdańska z 2025 r.), której zapisy dotyczą wyznaczania Strefy Ochrony Drzewa (SOD) i regulują dopuszczalny zakres prac w sąsiedztwie drzew na etapie projektowania i realizacji inwestycji.

7.7. *Składający uwagę wnioskują o przestrzeganie zapisów § 3 uchwały nr 568/XLV/22 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2022 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej (rekomendowane działania w zakresie czynnej ochrony nieleśnych ekosystemów lądowych) w zapisach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uwzględnienie w kartach terenów 16-24 wszystkich zapisów związanych z tym dokumentem prawnym.*

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

Uzasadnienie:

Projekt planu miejscowego uwzględnia zakazy, które wynikają z przepisów § 5 uchwały nr 568/XLV/22 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2022 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej. Uwzględniając rekomendowane działanie dotyczące nieleśnych ekosystemów lądowych, wymienione w § 3 pkt 11 ww. uchwały, dla obszaru w rejonie ulic Narcyzowej i Kwiatowej sporządzany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej miasta Gdańska. Projekt planu (wraz prognozą oddziaływania na środowisko) otrzymał uzgodnienie oraz opinię od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz uzgodnienie Marszałka Województwa Pomorskiego zgodnie z kompetencjami wskazanymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym również w zakresie

ochrony obszarów chronionego krajobrazu oraz uwzględnienia zapisów audytu krajobrazowego, co potwierdza zasadność przyjętych rozwiązań w projekcie planu.

8. Osoba fizyczna

pismo z dnia 28.07.2026 r., data wpływu 28.07.2026 r. (RPW/6761/2026)

- 8.1. *Składający uwagę wnioskuję o zmianę przeznaczenia terenów 16-U34 (części b i c), 17-U34 oraz 18-MN21 poprzez wykluczenie nowej zabudowy i przeznaczenie tych terenów na zielen krajobrazowo-ekologiczną Z64 lub inne równoważne funkcje wykluczające nową zabudowę, grodzenie i utratę ciągłości siedlisk.*

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

Uzasadnienie:

Projekt planu został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z uwzględnieniem kierunków polityki przestrzennej miasta, określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gdańska. Zgodnie ze Studium... – na Wyspie Sobieszewskiej, na północ od kanału melioracyjnego Młynówka, wskazany został rozwój funkcji mieszkaniowo-usługowej (stanowiącej uzupełnienie istniejącej tkanki osadniczej), a także turystyki pobytowej oraz bazy noclegowo-gastronomicznej i usługowej związanej z jej obsługą, w tym usług zdrowia i opieki społecznej jako elementu tzw. srebrnej gospodarki. Projekt mpzp uszczegóławia te kierunki, wprowadzając nowe funkcje na części terenów dotychczas użytkowanych rolniczo, przy jednoczesnym uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań. Spełniony pozostaje również warunek formalny, jakim jest niesprzeczność ustaleń mpzp w stosunku do zapisów studium.

W toku sporządzania projektu planu przeprowadzono analizy urbanistyczne, środowiskowe, krajobrazowe, funkcjonalne i własnościowe, w tym analizy dotyczące występowania istniejących zadrzewień, zakrzewień, roślinności wydymowej oraz innych cennych przyrodniczo form zieleni. Na tej podstawie w projekcie planu zastosowano zróżnicowane formy ochrony wartości przyrodniczych tam, gdzie wynikało to z rozpoznanych uwarunkowań przyrodniczych i przestrzennych. Obejmują one m.in.:

- teren lasu,
- teren zieleni krajobrazowo-ekologicznej,
- tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej,
- obszary objęte Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) oraz
- obszary zieleni do utrzymania lub wprowadzenia – stanowią one formę planistycznej ochrony cennych elementów środowiska przyrodniczego w granicach terenów o innym przeznaczeniu.

W granicach tych obszarów obowiązuje zakaz lokalizacji budynków oraz kondygnacji podziemnych, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 80%.

Tak więc ochrona przyrodnicza nie została pominięta, lecz została dostosowana do rozpoznanych wartości i funkcji poszczególnych fragmentów obszaru. Tym samym nie można podzielić stanowiska, że wszystkie tereny dotychczas użytkowane rolniczo lub niezabudowane powinny zostać automatycznie wyłączone z możliwości zagospodarowania i przeznaczone na zielen krajobrazowo-ekologiczną.

Odnosząc się do argumentów dotyczących siedlisk zwierząt oraz migracji, należy wskazać, że na etapie sporządzania projektu planu nie stwierdzono udokumentowanych uwarunkowań przyrodniczych, które uzasadniałyby całkowite wyłączenie terenów 16-U34 w częściach „b” i „c”, 17-U34 oraz 18-MN21 z możliwości zagospodarowania. Sam fakt, że tereny są obecnie niezabudowane lub użytkowane rolniczo, nie przesądza o konieczności objęcia ich przeznaczeniem zieleni krajobrazowo-ekologicznej ani o obowiązku wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy. Potencjalne wykorzystywanie terenów otwartych przez zwierzęta zostało uwzględnione w analizach środowiskowych, jednak nie stanowi samoistnej przesłanki do wyłączenia całego wskazanego obszaru z możliwości realizacji funkcji zgodnych ze Studium...

Należy również podkreślić, że ustalenia planu miejscowego nie zastępują przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej zwierząt czy ochrony siedlisk, ani obowiązków inwestora na etapie realizacji konkretnych zamierzeń budowlanych. Jeżeli na etapie przygotowania lub prowadzenia inwestycji stwierdzone zostanie występowanie gatunków chronionych lub miejsc ich rozrodu, odpoczynku, bądź żerowania, zastosowanie znajdą właściwe przepisy odrębne, w tym przepisy z zakresu ochrony przyrody. Plan miejscowy określa przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, natomiast nie jest dokumentem służącym do szczegółowego wyznaczania

wszystkich miejsc występowania poszczególnych gatunków ani do zastępowania procedur ochrony gatunkowej.

Projekt planu uwzględnia lokalne powiązania przyrodnicze określone w Studium... jako elementy OSTAB. Jednocześnie obszar objęty planem położony jest poza zasięgiem ponadregionalnych korytarzy ekologicznych, wskazanych w dokumentach wojewódzkich. Oznacza to, że nie cały obszar dotychczas rolniczy stanowi korytarz ekologiczny wymagający całkowitego wyłączenia spod zabudowy, a istniejące powiązania przyrodnicze zostały uwzględnione w projekcie planu poprzez odpowiednio dobrane narzędzia planistyczne.

Dla terenów 16-U34 i 17-U34 ustalono przeznaczenie usługowe z zielenią towarzyszącą, przy jednoczesnym znacznym ograniczeniu skali potencjalnej zabudowy. Dla tych terenów ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 15% powierzchni działki budowlanej oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70%. Oznacza to, że zdecydowana większość terenu pozostanie niezabudowana i będzie pełnić funkcje biologiczne, krajobrazowe oraz rekreacyjne. Przyjęte parametry są znacząco bardziej rygorystyczne niż parametry ustalane dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub usługową w obowiązującym planie miejscowym, gdzie dla terenów inwestycyjnych nie ustalano maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie niższym niż 30%, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie przekraczał 30%.

Projekt planu uwzględnia również zakazy wynikające z uchwały nr 568/XLV/22 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2022 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej. Projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, otrzymał uzgodnienie oraz opinię od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz uzgodnienie Marszałka Województwa Pomorskiego zgodnie z kompetencjami wskazanymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym również w zakresie ochrony obszarów chronionego krajobrazu oraz uwzględnienia zapisów audytu krajobrazowego, co potwierdza prawidłowość prowadzenia procedury planistycznej w zakresie przewidzianym przepisami prawa.

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania stanowią wynik wyważenia potrzeb ochrony środowiska i krajobrazu, interesu publicznego oraz praw właścicieli nieruchomości, są zgodne z kierunkami polityki przestrzennej miasta, uzyskały wymagane uzgodnienia, a jednocześnie zapewniają właściwą równowagę pomiędzy możliwością rozwoju tej części Wyspy Sobieszewskiej a ochroną jej walorów przyrodniczych i krajobrazowych. W związku z powyższym brak jest podstaw do zmiany przeznaczenia wskazanych terenów na zielen krajobrazowo-ekologiczną lub inne przeznaczenie całkowicie wykluczające nową zabudowę.

- 8.2. *Składający uwagę wnioskuję o ograniczenie ustaleń dla terenu 16-U34 obszar „a” wyłącznie do ochrony, remontu i adaptacji istniejących obiektów zespołu dworsko-parkowego Kronenhof/Wieniec, bez możliwości zwiększania powierzchni zabudowy i realizacji nowych obiektów.*

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

Uzasadnienie:

Ustalenia projektu planu dla tej części terenu zostały ustalone z uwzględnieniem ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego Kronenhof. Zgodnie z decyzją Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr A/2008 z dnia 11 sierpnia 2025 r., ochroną objęty został zespół dworsko-parkowy, dawny dwór Kronenhof, obejmujący m.in. budynek dworu przy ul. Kwiatowej 18, budynki z nim sąsiadujące, starodrzew oraz zbiornik wodny. W projekcie planu zespół ten oznaczony został jako wpisany do rejestru zabytków pod nr 2008, a jego zagospodarowanie podlega przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Projekt planu dla obszaru „a” w terenie 16-U34 wprowadza szczegółowe ustalenia, służące ochronie historycznej struktury przestrzennej zespołu, w tym obowiązujące linie zabudowy wzdłuż elewacji obiektów wpisanych do rejestru zabytków, obiektów o wartościach kulturowych oraz w zachodniej części terenu dworsko-parkowego. Ustalenia te pozwalają kształtować nową zabudowę w relacji do historycznego układu założenia, nie powodując istotnych zmian w historycznym charakterze zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dopuszczenie zabudowy w zachodniej części obszaru „a” nie jest rozwiązaniem przypadkowym ani sprzecznym z ochroną konserwatorską. Ustalenia dotyczące obowiązujących linii zabudowy, formy rzutu bryły budynku, proporcji boków oraz kształtu dachu zostały przyjęte jako element uzupełnienia i domknięcia historycznego układu placu/dziedzińca. Rozwiązanie takie odpowiada historycznej kompozycji zespołu (potwierdzonej przez materiały kartograficzne) i zostało wprowadzone w ramach

uzgodnień z PWKZ. Poza możliwością uzupełnienia zabudowy w zachodniej części obszaru „a”, projekt planu dopuszcza w mocno ograniczonym zakresie lokalizację nowej zabudowy – pomiędzy istniejącym obiektem o wartościach kulturowych a obiektem wpisanym do rejestru zabytków, w granicach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Zabudowa ta została dodatkowo ograniczona do jednej kondygnacji, wysokości nieprzekraczającej linii okapu obiektu o wartościach kulturowych oraz zastosowania materiałów transparentnych, co potwierdza jej pomocniczy i podporządkowany charakter wobec historycznej zabudowy zespołu.

Jednocześnie projekt planu zawiera szczegółowe zasady ochrony poszczególnych obiektów zabytkowych i obiektów o wartościach kulturowych w granicach zespołu. Ochronie podlegają m.in. historyczne bryły budynków, kompozycje elewacji, materiały elewacyjne, historyczna forma stolarki oraz autentyczne detale architektoniczne – zgodnie z ustaleniami projektu planu – co oznacza, że projekt planu nie zakłada swobodnego przekształcania zespołu, lecz dopuszcza jego zagospodarowanie w ściśle określonych ramach konserwatorskich.

Odnosząc się do postulatu wykluczenia tworzenia nowego zespołu obiektów noclegowych lub turystycznych, należy wskazać, że projekt planu nie przesądza szczegółowego programu funkcjonalno-przestrzennego przyszłej inwestycji, ani nie nakłada obowiązku realizacji funkcji noclegowej lub turystycznej. Ustalenia planu określają jedynie dopuszczalny zakres funkcji i zasady zagospodarowania terenu, przy jednoczesnym objęciu obszaru „a” szczegółowymi ograniczeniami konserwatorskimi.

Dopuszczenie określonych funkcji w planie miejscowym nie oznacza również możliwości dowolnego wykorzystania istniejących obiektów. Faktyczna możliwość adaptacji budynków zespołu Kronenhof do określonych funkcji (w tym funkcji turystycznych, rekreacyjnych, usługowych lub ewentualnie noclegowych) będzie każdorazowo zależała od spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności przepisów techniczno-budowlanych, sanitarnych, przeciwpożarowych czy też ochrony zabytków. Tym samym ustalenia planu wyznaczają jedynie ramy przeznaczenia i zagospodarowania terenu, natomiast nie przesądzają, że każda funkcja mieszcząca się w katalogu dopuszczonych usług będzie mogła zostać zrealizowana w każdym istniejącym obiekcie.

Nie można też przyjąć, że jedynym dopuszczalnym sposobem ochrony zespołu dworsko-parkowego byłoby całkowite wykluczenie nowej zabudowy i ograniczenie ustaleń wyłącznie do remontu oraz adaptacji istniejących obiektów. Ochrona konserwatorska nie zawsze oznacza zakaz jakiegokolwiek nowej zabudowy, lecz wymaga takiego jej ukształtowania, aby respektowała wartości historyczne, kompozycyjne i przestrzenne chronionego założenia. W tym przypadku projekt planu wprowadza rozwiązania służące zachowaniu i wyeksponowaniu historycznej struktury zespołu, przy jednoczesnym umożliwieniu jego elastycznego zagospodarowania.

Projekt planu miejscowego uzyskał uzgodnienie od Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Oznacza to, że przyjęte rozwiązania dotyczące terenu 16-U34, w tym obszaru „a”, zostały pozytywnie zweryfikowane przez organ właściwy w zakresie ochrony zabytków. W związku z powyższym, ustalenia przyjęte dla obszaru „a” w terenie 16-U34 zapewniają zrównoważony rozwój z zachowaniem wartości zabytkowych zespołu dworsko-parkowego Kronenhof i możliwością jego funkcjonalnego wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w projekcie planu. Brak jest zatem podstaw do ograniczenia ustaleń wyłącznie do ochrony, remontu i adaptacji istniejących obiektów oraz do wykluczenia możliwości realizacji nowych obiektów w granicach i na zasadach określonych w projekcie planu.

8.3. *Składający uwagę wnioskują o usunięcie terenu 30-KD80 w zakresie obsługi nowych terenów inwestycyjnych albo ograniczenie jego funkcji wyłącznie do istniejącego dojazdu.*

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

Uzasadnienie: jak w punkcie 5.15.

8.4. *Składający uwagę wnioskują o usunięcie z terenu 26-D projektowanego publicznego ciągu pieszego i oświetlenia oraz pozostawienie wyłącznie dostępu technicznego do Kanału Młynówka.*

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

Uzasadnienie:

Zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne kanał melioracyjny stanowi wodę płynącą, a przepisy tej ustawy zapewniają możliwość korzystania z dostępu do linii brzegowej wód płynących. Wprowadzenie ciągu pieszego wzdłuż cieków oraz jego oświetlenie stanowi element wzmocnienia publicznej funkcji

tego terenu. Rozwiązanie to poprawia dostępność, bezpieczeństwo użytkowników oraz jakość zagospodarowania przestrzeni (o co wielokrotnie wnioskowali mieszkańcy), przy jednoczesnym zachowaniu możliwości eksploatacji i utrzymania urządzenia wodnego. Jednocześnie, w celu ograniczenia negatywnego oddziaływania oświetlenia na faunę, w projekcie planu wprowadzono wymóg stosowania urządzeń oświetleniowych o ograniczonej emisji zanieczyszczenia światłem, bezpiecznych dla środowiska biotycznego. Ustalenie to zostało wprowadzone w wyniku analizy uwag złożonych do projektu planu podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu.

8.5. *Składający uwagę wnioskują o nieprzeznaczanie terenów 16-U34, 17-U34, 18-MN21 pod nową zabudowę.*

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

Uzasadnienie: jak w punkcie 8.1.

8.6. *Składający uwagę wnioskują, aby tereny tworzące funkcjonalne połączenie lasów, łąk, pól, Kanału Młynówka i obszarów wodnych przeznaczyć pod funkcje bez zabudowy i utrzymać szeroki, nieogrodzony korytarz ekologiczny.*

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

Uzasadnienie: jak w punkcie 8.1.

8.7. *Składający uwagę wnioskują o przełożeniu uwag zawartych w opinii RDOŚ z 11 marca 2026 r. na jednoznaczne wiążące ustalenia tekstu i rysunku planu w granicach kompetencji planistycznych, a nie pozostawiać ich jako zalecenia, informacje lub kwestie odłożone do etapu realizacyjnego.*

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

Uzasadnienie:

Wskazania zawarte w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku zostały przeanalizowane, a projekt planu uwzględnia uwarunkowania środowiskowe w zakresie właściwym dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W projekcie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wyznaczono tereny zieleni oraz obszary zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, ustalono wysokie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej, uwzględniono uwarunkowania wodne oraz wprowadzono ograniczenia zagospodarowania, wynikające z rozpoznanych uwarunkowań przyrodniczych i przestrzennych.

Nie wszystkie wskazania zawarte w opinii RDOŚ mogą jednak zostać automatycznie przeniesione do tekstu lub rysunku planu jako wiążące ustalenia planistyczne. Część zaleceń dotyczy zagadnień realizacyjnych, których szczegółowe rozstrzygnięcie następuje na etapie przygotowania i realizacji konkretnych inwestycji, w szczególności w zakresie ochrony gatunkowej, sposobu prowadzenia robót budowlanych, zabezpieczenia środowiska w trakcie prac czy zastosowania odpowiednich rozwiązań technicznych. Kwestie te są regulowane przepisami odrębnymi (m.in. ustawą o ochronie przyrody oraz Prawem budowlanym) i nie wszystkie mogą stanowić przedmiot ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nie wskazuje konkretnego ustalenia projektu planu, które miałyby zostać zmienione, ani konkretnego rozwiązania planistycznego możliwego do wprowadzenia w tekście lub na rysunku planu. Ogólny postulat uwzględnienia opinii RDOŚ nie stanowi samodzielnej podstawy do zmiany przeznaczenia terenów, wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy ani ustanowienia dodatkowych ograniczeń, jeżeli nie wynika to z zakresu kompetencji planu miejscowego oraz rozpoznanych uwarunkowań przestrzennych.

W odniesieniu do zalecenia dotyczącego nielokalizowania zabudowy na obszarach zagrożonych powodzią w przypadku zniszczenia budowli ochronnych należy wskazać, że brak jest podstaw prawnych do automatycznego wyłączenia tych terenów z możliwości zabudowy wyłącznie z uwagi na ich wskazanie na mapach zagrożenia powodziowego. Zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu dotyczą obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Obszar objęty projektem planu nie znajduje się w granicach takiego obszaru. Projekt planu uwzględnia uwarunkowania wodne i powodziowe w zakresie właściwym dla planu miejscowego, natomiast samo położenie części terenów w obszarze potencjalnego zagrożenia w przypadku awarii lub zniszczenia budowli ochronnych nie stanowi samodzielnej przesłanki do wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy.

8.8. Składający uwagę wnioskuję, aby nową zabudowę wycofać z terenów, które – według składającego uwagę – pełnią funkcje miejsc rozrodu, odpoczynku, żerowania i migracji.

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

Uzasadnienie: jak w punkcie 8.1.

8.9. Składający uwagę wnioskuję o wykreślenie terenu 30-KD80 albo ograniczenie jego parametrów i funkcji wyłącznie do obsługi istniejącej zabudowy.

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

Uzasadnienie: jak w punkcie 8.3.

8.10. Składający uwagę wnioskuję o usunięcie z terenu 26-D publicznego ciągu pieszego, oświetlenia i nowych powiązań rekreacyjnych wzdłuż Kanalu Młynówka oraz pozostawienie wyłącznie dostępu eksploatacyjnego.

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

Uzasadnienie: jak w punkcie 8.4.

8.11. Składający uwagę wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji nowej zabudowy na terenach położonych wzdłuż Kanalu Młynówka, po obu stronach rowu 41 oraz w rozpoznanych obniżeniach oraz zakazu robót pogarszających retencję i obieg wody na ww. terenach z uwagi na ryzyko powodzi.

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

Uzasadnienie: jak w punktach 3.2 i 4.15.

Ponadto w piśmie złożone zostały uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko (których rozpatrzenie znajduje się w osobnym dokumencie) oraz poruszono kwestię nie spełniającą wymogów, by zakwalifikować ją jako uwagę do sporządzanego projektu planu miejscowego lub prognozy oddziaływania na środowisko. Dotyczyła ona uzupełnienia uzasadnienia planu oraz prognozy o przejrzyste wyważenie interesu publicznego i prywatnego, oparte na porównaniu korzyści z dopuszczenia nowej zabudowy z nieodwracalnymi kosztami utraty siedlisk, otwartej przestrzeni, ciągłości ekologicznej i retencji. W razie braku wykazania przewagi interesu publicznego należy wybrać wariant bez nowej zabudowy – zagadnienie dotyczy wprowadzenia zmian w uzasadnieniu projektu planu miejscowego i nie dotyczy zakresu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wynikającego z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie może być rozstrzygane w ramach jego ustaleń.

9. Osoba fizyczna

pismo z dnia 28.07.2026 r., data wpływu 28.07.2026 r. (RPW/6762/2026)

Uwagi od nr 9.1 do nr 9.11 są tożsame z uwagami od nr 8.1 do nr 8.11 – rozpatrzenie jak w powyższych uwagach.

9.12. Składający uwagę wnioskuję o przeniesienie informacji dotyczących zagrożenia powodzią, wysokiego poziomu wód gruntowych, zachowania otwartego koryta rowu 41 oraz zapewnienia ciągłości systemu odwodnienia z części zawierającej niewiążące zalecenia do wiążących ustaleń planu i jego rysunku. Na terenach objętych rozpoznaniem zagrożeniem należy ustalić zakaz nowej zabudowy, wykonywania nasypów, niwelacji, grodzenia utrudniającego przepływ wód oraz robót mogących ograniczyć retencję lub drożność systemu melioracyjnego.

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

Uzasadnienie:

Kwestie dotyczące zagrożenia powodziowego oraz wysokiego poziomu wód gruntowych zostały uwzględnione w projekcie planu w zakresie właściwym dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wynikającego z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Informacje te zostały wskazane w ust. 19 odpowiednich kart terenów, w części dotyczącej informacji i zaleceń niebędących podstawą wydawania decyzji administracyjnych.

Skutki prawne związane z występowaniem zagrożenia powodziowego wynikają bezpośrednio z przepisów odrębnych, w szczególności z ustawy Prawo wodne. Zgodnie z Zasadami Techniki Prawodawczej, plan miejscowy nie powinien powtarzać ani modyfikować regulacji ustawowych, lecz

uwzględniać je w zakresie właściwym dla aktu planistycznego. Należy jednocześnie wskazać, że obszar objęty projektem planu nie znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego przepisy przewidują szczególny reżim ograniczeń w zagospodarowaniu.

Kwestia zapewnienia ciągłości systemu odwodnienia została ujęta w projekcie planu jako ustalenie obowiązujące w ust. 18 w odpowiednich kartach terenów. Projekt planu uwzględnia zatem konieczność zachowania funkcjonowania układu odwodnienia, jednak szczegółowe rozwiązania techniczne, dotyczące odprowadzenia wód opadowych oraz regulowania poziomu wód gruntowych – urządzeń melioracyjnych, są rozstrzygane na etapie przygotowania i realizacji konkretnych inwestycji, na podstawie przepisów odrębnych.

W odniesieniu do postulatu zachowania otwartego koryta rowu 41 należy wskazać, że projekt planu zawiera w tym zakresie zalecenie. Wprowadzenie bezwzględnego zakazu zakrywania rowu nadmiernie ograniczy możliwość zagospodarowania terenów, w tym uniemożliwi wykonanie niezbędnych przejazdów, przepustów lub innych rozwiązań technicznych, służących przekroczeniu rowu. Tego rodzaju zamierzenia, w zależności od przyjętego rozwiązania, mogą wymagać uzyskania odpowiednich pozwoleń wodnoprawnych, co podlega weryfikacji na podstawie przepisów odrębnych.

- 9.13. *Składający uwagę wnioskuję o rezygnację z nowej zabudowy na terenach na przedpolu ekspozycji zespołu dworsko-parkowego Kronenhof oraz na terenach otwartego krajobrazu w południowej części obszaru planu oraz o sporządzenie odpowiedniej analizy krajobrazowej i widokowej.*

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

Uzasadnienie: jak w punktach 8.1 i 8.2.

- 9.14. *Składający uwagę wnioskuję o nieprzeznaczanie terenu dawnej stacji paliw pod funkcje o wyłącznie możliwości lokalizacji funkcji usług zdrowia, turystyki, rekreacji, zamieszkania zbiorowego lub mieszkaniowej do czasu potwierdzenia braku zanieczyszczenia gleby, ziemi i płytkich wód gruntowych.*

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

Uzasadnienie:

Występowanie na danym obszarze zanieczyszczeń gleb, ziemi i płytkich wód gruntowych nie jest bezpośrednią przesłanką wpływającą na ustalenie przeznaczenia terenu w planie miejscowym. W przypadku stwierdzenia zanieczyszczeń i przeprowadzeniu badań, grunt taki może podlegać przekształceniom i nowemu zagospodarowaniu (zgodnie z ustaleniami mpzp) po wykonaniu remediacji przez właściciela nieruchomości.

W granicach obszaru, dla którego sporządzany jest projekt planu miejscowego, nie zidentyfikowano historycznych zanieczyszczeń powierzchni terenu, które byłyby ujawnione w Wykazie potencjalnych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi na terenie miasta Gdańska (2020). Odpowiednie informacje zostały zamieszczone w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu miejscowego.

Wobec powyższego, na wskazanym terenie, oznaczonym w projekcie planu miejscowego jako 17-U34, zostało ustalone nowe przeznaczenie na tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą.

- 9.15. *Składający uwagę wnosi o niewprowadzanie nowej zabudowy usługowej, turystycznej, mieszkaniowej i zamieszkania zbiorowego na terenach 16-U34, 17-U34 i 18-MN21.*

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

Uzasadnienie: jak w punkcie 8.1.

- 9.16. *Składający uwagę wnosi o niewydawanie zgody planistycznej na funkcje powodujące znaczny sezonowy wzrost liczby osób do czasu zapewnienie adekwatnego zabezpieczenia ratowniczego, w tym przede wszystkim dojazdu specjalistycznych zespołów.*

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

Uzasadnienie: jak w punkcie 8.1.

10. Osoby fizyczne

pismo z dnia 28.07.2026 r., data wpływu 28.07.2026 r. (RPW/6766/2026)

Składający uwagę wnioskuję o obniżenie powierzchni nowo wydzielanych działek z 2000 m² do 1500 m² dla terenu 21-MN21.

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

Uzasadnienie: jak w punkcie 1.

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

BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:

1. **Karta terenu 30-KD80**, teren ulicy dojazdowej – odcinek projektowanej ulicy dojazdowej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 713 m.
2. **Karta terenu 31-KD80**, teren ulicy dojazdowej – odcinek projektowanej ulicy dojazdowej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 320 m.
3. **Karta terenu 32-KD80**, teren ulicy dojazdowej – odcinek projektowanej ulicy dojazdowej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 603 m.
4. **Karta terenu 33-KD80**, teren ulicy dojazdowej – odcinek projektowanej ulicy dojazdowej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 165 m.

W skład uzbrojenia dróg (w miarę potrzeb) wchodzi:

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

Realizacja finansowana przez zarządcę drogi/dróg 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 (Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę