

**UCHWAŁA NR XLIV/1250/09
RADY MIASTA GDAŃSKA
z dnia 30.12.2009 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łostowice rejon ulicy Świętokrzyskiej w mieście Gdańsku

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, zm: z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 Nr 199 poz.1227, Nr 201 poz. 1237 Nr220 poz. 1413), art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz.1203 i Nr 167, poz.1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009r. Nr 52 poz. 420.)

uchwala się, co następuje:

§ 1

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska ” uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Łostowice rejon ulicy Świętokrzyskiej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1835) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 5,90 ha, ograniczony:

- od północy – granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zakoniczyn II”,
- od wschodu ulicą Wielkopolską,
- od południa – Potokiem Oruńskim,
- od zachodu – projektowaną ulicą tzw. Nową Zakoniczyńską

jak na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 i odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń,
- 2) **intensywność zabudowy** – stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce do powierzchni działki. W karcie terenu można ustalić intensywność zabudowy dla terenu lub terenu inwestycji,
- 3) **powierzchnia całkowita budynku** - suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku z włączeniem tynków i okładzin, na poziomie posadzki pomieszczeń lub ich części o wysokości ponad

1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron, z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia. Do powierzchni całkowitej nie wlicza się przykładowo powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów,

- 4) **powierzchnia użytkowa budynku** - powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte przez: konstrukcję, instalacje oraz klatki schodowe, szyby windowe, wbudowane garaże i parkingi oraz pomieszczenia nieużytkowe,
- 5) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** – mieszkanie :
 - a) właściciela podmiotu gospodarczego,
 - b) stróża lub
 - c) 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,

- 6) **wysokość zabudowy** – wysokość mierzona od najniższej rzędnej rzutu pionowego obrysu ścian lub podpór najniższej kondygnacji nadziemnej na powierzchnię terenu (odwzorowaną na podkładzie mapowym rysunku planu) do najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury budynku albo attyki.

Do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów technicznych, rekreacyjno-sportowych, reklamowych (o ile nie mają formy attyki), takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory, nadbudówki nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie), które postrzegane z poziomu podłogi parteru (z odległości od zabudowy nie mniejszych niż dwie i nie większych niż trzy jej wysokości) nie podwyższają optycznie zabudowy swoją masą.

Dopuszcza się mierzenie wysokości oddzielnie dla poszczególnych części budynków,

- 7) **dach stromy** – dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:
 - a) połaci dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30° , w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż 10° ,
 - b) powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu nie przekracza połowy całej powierzchni przykrytej dachem odwzorowanym na rzucie poziomym.

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

- 8) **Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni i fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) oraz wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi. OSTAB składa się z podstawowych elementów strukturalnych i ciągów łączących, które zapewniają zachowanie w jego obrębie ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej,

- 9) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – 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,
- 10) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu (płaski, stromy).
- 11) **bryła budynku** – zespół następujących cech budynku: typ zabudowy, kształt dachu, rozczłonkowanie.
 - a) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
 - b) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzalitty, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony,
- 12) **charakter budynku** – zespół następujących cech budynku: bryła budynku, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych, kolorystyka,
- 13) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże.
- 14) **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

Oznaczenia literowe lub literowo – cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie:

M22 tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej – domy mieszkalne do 4 mieszkań

W terenach mieszkaniowych M22 dopuszcza się:

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

U33 tereny zabudowy usługowej komercyjne i publiczne, z wyłączeniem:

- 1) rzemiosła produkcyjnego,
- 2) stacji paliw,
- 3) warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
- 4) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,

Dopuszcza się:

- 1) parkingi i garaże dla samochodów osobowych,
- 2) salony samochodowe (z serwisem),
- 3) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni,
- 4) budynki zamieszkania zbiorowego,
- 5) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą

M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierające tereny mieszkaniowe M22 i usługowe U33. W planie można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową

ZP62 tereny zieleni urządzonej – tereny miejskiej zieleni urządzonej dostępne dla publiczności, np.: parki, zieleńce, ogrody zabytkowe i tematyczne, w których co najmniej 80% powierzchni zagospodarowuje się jako powierzchnię biologicznie czynną. Dopuszcza się:

- 1) budynki obsługujące użytkowników, np.: gastronomia, szalety, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, pod warunkiem ustalenia w planie ich szczegółowej lokalizacji i zasad kształtowania zabudowy,
- 2) obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające pozwolenia na budowę

KD82 tereny ulic zbiorczych

Na ww. terenie transportu drogowego, dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

§ 4

Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5

1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki miejsc postojowych
			strefa C
			obszar zabudowy miejskiej strefa nieograniczonego parkowania
1	2	3	4
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 2
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1,2
3.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	MIN. 0,9
4.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MIN. 0,4
5.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	MIN. 0,9
6.	Hotele	1 pokój	MIN. 0,6
7.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi	1 pokój	MIN. 1

	hotelarskie		
8.	Motele	1 pokój	MIN. 1
9.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy opieki	10 łóżek	MIN. 0,9
10.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MIN. 32
11.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	MIN. 15
12.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 5
13.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3
14.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 5
15.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2,5
16.	Kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	MIN. 12
17.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3
18.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 0,5
19.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,0
20.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN. 3
21.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2
22.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	MIN. 2
23.	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	MIN. 2
24.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 4
25.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	MIN. 2

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

§ 6

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 4 tereny oznaczone symbolami trzycyfrowymi od 001 do 004.
2. Ustalenia szczegółowe planu są następujące:

**KARTA TERENU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ŁOSTOWICE REJON ULICY
Świętokrzyskiej
W MIEŚCIE GDAŃSKU**

NR EW. PLANU 1835

1. NUMER 001

2. POWIERZCHNIA 1,40 ha

3. PRZEZNACZENIE

M/U31

teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierający tereny mieszkaniowe M22 i usługowe U33

4. FUNKCJE WYŁĄCZONE

obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400m²

5. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM

- 1) budynki mieszkalne o liczbie mieszkań przekraczającej 4,
- 2) budynki przekraczające maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy

6. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

stosuje się zasady, o których mowa w pkt 7,9,

7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) linie zabudowy maksymalne nieprzekraczalne:
 - a) wzdłuż ulicy Świętokrzyskiej (004-KD82) w odległości od 6,0 m do 9,5m od linii rozgraniczającej ulicy, jak na rysunku planu,
 - b) wzdłuż zachodniej granicy terenu w odległości od 6m do 10m, jak na rysunku planu,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 40%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki:
 - a) dla usług – 30%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 40%,
- 4) intensywność zabudowy - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,7,
- 5) wysokość zabudowy - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12m,
- 6) formy zabudowy – wszystkie formy poza zabudową szeregową,
- 7) kształt dachu: stromy,
- 8) pokrycie dachu: dachówka lub materiały dachówkopodobne

8. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

9. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) dostępność drogowa – od ulicy Świętokrzyskiej (004-KD82),
- 2) parkingi - do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 5,
- 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) gospodarka odpadami- odpady komunalne- po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe- zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne – nie dotyczy

10. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- 1) strefy ochrony dóbr kultury : teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej,
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych, reklam na budynkach i ogrodzeniach, za wyjątkiem szyldów związanych z prowadzoną działalnością o maksymalnej powierzchni 0.5 m²,
 - b) zakaz lokalizacji wież i masztów telefonii komórkowej,
 - c) ogrodzenia ażurowe o wysokości maksymalnie 1.5 m, z wykluczeniem prefabrykowanych przęseł betonowych,
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy

11. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

stosuje się przepisy ogólne

12. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

nie dotyczy

13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

zakaz tymczasowego zagospodarowania

14. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI

teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
 - a) adaptacja i modernizacja istniejącej zabudowy,
 - b) realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - c) rozbudowa istniejącej i budowa nowej infrastruktury technicznej,
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa wizerunku terenu,
 - b) poprawa jakości życia mieszkańców i innych użytkowników terenu,
 - c) wyposażenie terenu w nowe usługi,
 - d) poprawa stanu technicznego istniejących obiektów,
 - e) poprawa parametrów użytkowych infrastruktury technicznej
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania ujęte zostały w pkt 7 , 9 i 10

15. STAWKA PROCENTOWA

nie dotyczy

16. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

nie dotyczy

17. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

do czasu realizacji zabezpieczeń przeciwpowodziowych maksymalne natężenie odpływu wód opadowych jak w stanie istniejącym, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,35

18. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

- 1) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z warunkami siedliskowymi,
- 2) istniejący kanał deszczowy o średnicy 1.2 m – zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 4 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3 m

**KARTA TERENU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ŁOSTOWICE REJON ULICY
Świętokrzyskiej
W MIEŚCIE GDAŃSKU**

NR EW. PLANU 1835

1. NUMER 002

2. POWIERZCHNIA 3,60 ha

3. PRZEZNACZENIE

M/U31

teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierający tereny mieszkaniowe M22 i usługowe U33

4. FUNKCJE WYŁĄCZONE

obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400m²,

5. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM

- 1) budynki mieszkalne o liczbie mieszkań przekraczającej 4,
- 2) budynki przekraczające maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy

6. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

stosuje się zasady o których mowa w pkt 7,9,11,

7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) linie zabudowy – maksymalne nieprzekraczalne: w odległości 6m od linii rozgraniczających ulicy Świętokrzyskiej (004-KD82), ulicy tzw. Nowej Zakonicyńskiej (poza zachodnią granicą planu) oraz ulicy Wielkopolskiej (poza wschodnią granicą planu), jak na rysunku planu,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 35%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki:
 - a) na terenie OSTAB – 70%,
 - b) na pozostałym terenie – dla usług 30%, dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - 40%,
- 4) intensywność zabudowy - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,7,
- 5) wysokość zabudowy - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12m,
- 6) formy zabudowy – wszystkie formy poza zabudową szeregową,
- 7) kształt dachu: stromy,
- 8) pokrycie dachu: dachówka lub materiały dachówkopodobne

8. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

9. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) dostępność drogowa – od ulicy Świętokrzyskiej (004-KD82), od ulicy tzw. Nowej Zakonicyńskiej (poza zachodnią granicą planu), od ulicy Wielkopolskiej (poza wschodnią granicą planu),
- 2) parkingi - do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 5,
- 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) gospodarka odpadami – odpady komunalne- po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe- zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne – nie dotyczy

10. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej,
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych, reklam na budynkach i ogrodzeniach, za wyjątkiem szyldów związanych z prowadzoną działalnością o maksymalnej powierzchni 0.5 m²,
 - b) zakaz lokalizacji wież i masztów telefonii komórkowej,
 - c) ogrodzenia ażurowe o wysokości maksymalnie. 1.5 m, z wykluczeniem prefabrykowanych pręseł betonowych,
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: oznaczone na rysunku planu budynki o wartościach kulturowych przy ul. Świętokrzyskiej 67 i 71 – ochronie podlega charakter budynków

11. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- 1) południowa część terenu objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), jak na rysunku planu,
- 2) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu

12. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

nie dotyczy

13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

zakaz tymczasowego zagospodarowania

14. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI

teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
 - a) adaptacja i modernizacja istniejącej zabudowy,
 - b) realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - c) rozbudowa istniejącej i budowa nowej infrastruktury technicznej,
 - d) rewaloryzacja istniejących budynków o wartościach kulturowych,
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa wizerunku terenu,
 - b) poprawa jakości życia mieszkańców i innych użytkowników terenu,
 - c) wyposażenie terenu w nowe usługi,
 - d) wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy,
 - e) poprawa parametrów użytkowych infrastruktury technicznej,
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania ujęte zostały w pkt 7, 9 i 10,

15. STAWKA PROCENTOWA

nie dotyczy

16. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

nie dotyczy

17. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- 1) do czasu realizacji zabezpieczeń przeciwpowodziowych maksymalne natężenie odpływu wód opadowych jak w stanie istniejącym, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,3
- 2) istniejąca magistrala wodociągowa o średnicy 1200 mm na terenie i poza jego granicami – zakaz zabudowy w odległości do 5 m od skrajni przewodu

18. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

- 1) zalecane fronty usługowe, jak na rysunku planu,
- 2) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z warunkami siedliskowymi,
- 3) zalecana dominanta kompozycyjna jak na rysunku planu

**KARTA TERENU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ŁOSTOWICE REJON ULICY
Świętokrzyskiej
W MIEŚCIE GDAŃSKU**

NR EW. PLANU 1835

1. NUMER 003

2. POWIERZCHNIA 0,40 ha

3. PRZEZNACZENIE

ZP62	teren zieleni urządzonej
-------------	--------------------------

4. FUNKCJE WYŁĄCZONE

budynki obsługujące użytkowników

5. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM

nie dotyczy

6. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- 1) stosuje się zasady o których mowa w pkt 7,9,10, 11,12, 14,
- 2) ciąg pieszo-rowerowy (ścieżka rowerowa odseparowana) wzdłuż Potoku Oruńskiego (poza południową granicą planu), w części wschodniej i zachodniej terenu, integralnie związany z innymi odcinkami ciągu pieszo-rowerowego poza południową granicą planu

7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) linie zabudowy – nie dotyczy,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie dotyczy,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – 80%,
- 4) intensywność zabudowy – nie dotyczy,
- 5) wysokość zabudowy – nie dotyczy,
- 6) formy zabudowy – nie dotyczy,
- 7) kształt dachu – 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 Wielkopolskiej (poza wschodnią granicą planu), od ulicy tzw. Nowej Zakonicyńskiej (poza zachodnią granicą planu),
- 2) parkingi – wyklucza się,
- 3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- 4) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
- 5) odprowadzenie wód opadowych – odprowadzenie powierzchniowe,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,
- 7) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
- 8) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
- 9) gospodarka odpadami – odpady komunalne: po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe: zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne – nie dotyczy

10. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- 1) strefy ochrony dóbr kultury - teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej,
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych,
 - b) zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii komórkowej,
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych - nie dotyczy

11. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- 1) teren położony w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB),
- 2) zastosowanie materiałów naturalnych do utwardzenia brzegów cieku wodnego,
- 3) zastosowanie nawierzchni przepuszczalnych i półprzepuszczalnych do utwardzenia ciągów pieszych

12. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

- 1) mała architektura - dopuszcza się,
- 2) nośniki reklamowe – zgodnie z pkt 10.2a,

- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – dopuszcza się obiekty obsługujące użytkowników,
- 4) urządzenia techniczne - dopuszcza się z zastrzeżeniem pkt 10.2b,
- 5) zieleni – zgodnie z pkt 14

13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

zakaz tymczasowego zagospodarowania

14. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI

teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej -

1) planowane działania:

- a) pielęgnacja istniejącego drzewostanu, usunięcie drzew chorych i suchych,
- b) uzupełnienie drzewostanu,
- c) wprowadzenie niskiej zieleni i małej architektury,
- d) wprowadzenie ciągu pieszego i rowerowego,

2) oczekiwane rezultaty:

- a) poprawa wizerunku terenu,
- b) poprawa wyposażenia terenu w zieleni,
- c) przystosowanie terenu dla rekreacji i wypoczynku,

3) warunki zagospodarowania ujęte zostały w pkt 7 , 9, 10 i 12,

15. STAWKA PROCENTOWA

nie dotyczy

16. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

nie dotyczy

17. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

nie dotyczy

18. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

istniejąca magistrała wodociągowa o średnicy 1200 mm

**KARTA TERENU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ŁOSTOWICE REJON ULICY
Świętokrzyskiej
W MIEŚCIE GDAŃSKU**

NR EW. PLANU 1835

1. KARTA TERENU NUMER 004

2. POWIERZCHNIA 0,50 ha

3. KLASA I NAZWA ULICY

KD82	teren ulicy zbiorczej – odcinek ulicy Świętokrzyskiej
-------------	---

4. PARAMETRY I WYPOSAŻENIE

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - od 12 m do 25 m - jak na rysunku planu,
- 2) prędkość projektowa – 60 km/godz.,
- 3) przekrój - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
- 4) dostępność do terenów przyległych – bez ograniczeń,
- 5) wyposażenie minimalne – chodnik, ścieżka rowerowa

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM

poprzez skrzyżowanie z ulicą tzw. Nową Zakonieczną (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą tzw. Nową Łódzką (poza granicami planu)

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej,
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych,
 - b) zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii komórkowej,
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

zachowanie i uzupełnienie szpalerów drzew - w miarę możliwości

8. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI

- Teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:
- 1) planowane działania: remont ulicy z poszerzeniem jezdni, realizacją chodników i ścieżek rowerowych,
 - 2) oczekiwane rezultaty: poprawa warunków ruchu pojazdów, pieszych i rowerzystów oraz bezpieczeństwa ruchu i ładu przestrzennego,
 - 3) parametry infrastruktury i warunki zagospodarowania ujęte zostały w pkt 4, 6 i 10

9. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

zakaz tymczasowego zagospodarowania

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

- 1) mała architektura – dopuszcza się,
- 2) nośniki reklamowe – zgodnie z pkt 6.2a,
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – zgodnie z §3,
- 4) urządzenia techniczne – dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 6.2b,
- 5) zieleni - dopuszcza się

11. STAWKA PROCENTOWA

nie dotyczy

12. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

nie dotyczy

13. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

nie dotyczy

14. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

nie ustala się

§ 7

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna - rysunek planu w skali 1:1000 (załącznik nr 1),
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2),
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

§ 8

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Gdańska do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem,
- 2) publikacji niniejszej uchwały na stronie internetowej Miasta Gdańska.

§ 9

Traci moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Zakoniczyn w mieście Gdańsku uchwalony uchwałą nr XLVI/560/97 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 marca 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 22 z dnia 05 czerwca 1997 r., poz. 62).

§ 10

Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem §8, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

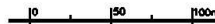
**Przewodniczący
Rady Miasta Gdańska**

Bogdan Oleszek

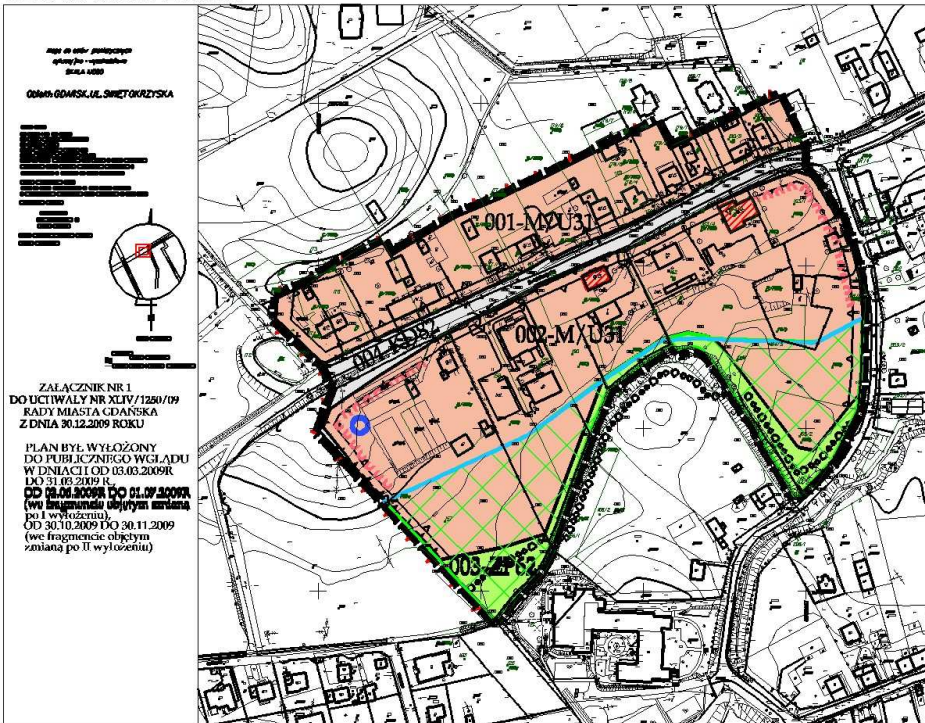
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
ŁOSTOWICE REJON
ULICY ŚWIĘTKRZYSKIEJ
W MIEŚCIE GDAŃSKU

1835

SKALA 1:1000



RYСУNEK PLANU



OZNACZENIA

USTALENIA PLANU

	Granice obszaru objętego planem
	Linie rozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu w planie zagospodarowania
	Maksymalne nieprzekraczalno linie zabudowy
	001-U33 Obszar planu wyznaczonego
	M/U31 Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
	ZP62 Tereny zieleni urządzonej
	KD82 Tereny ulic uliczanek
	Granice strefy ochrony krajobrazowej
	Granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej
	Obiekty o wartościach kulturowych
	Optymalizacji system tereny aktywne biologiczne (OSTAB)

SYMBOLE WYNIKAJĄCE Z PRZEPIRÓW OBRONNYCH

	Zakazane lokalizacje obiektów przeciw-roszarych
	Zakazane lokalizacje obiektów dominujących komunikacyjnych
	Zakazane lokalizacje obiektów komunikacyjnych
	Zakazane lokalizacje obiektów komunikacyjnych
	Istniejące wodociągi

WYKAZ WYKONAWCÓW	
№	Nazwa
1	...
2	...
3	...
4	...
5	...
6	...
7	...
8	...
9	...
10	...
11	...
12	...
13	...
14	...
15	...
16	...
17	...
18	...
19	...
20	...
21	...
22	...
23	...
24	...
25	...
26	...
27	...
28	...
29	...
30	...
31	...
32	...
33	...
34	...
35	...
36	...
37	...
38	...
39	...
40	...
41	...
42	...
43	...
44	...
45	...
46	...
47	...
48	...
49	...
50	...

Mapa do celów planistycznych
opracowana przez
Biuro 1835

00185 GDAŃSK, UL. ŚWIĘTKRZYSKA



ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLIV/1250/09
RADY MIASTA GDAŃSKA
Z DNIA 30.12.2009 ROKU

PLAN BYŁ WYŁOŻONY
DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
W DNIA 01.03.2009 R.
DO 31.03.2009 R.
OD 01.04.2009 R. DO 01.07.2009 R.
(we fragmencie objętym zmianą po I wyłożeniu).
OD 30.10.2009 R. DO 30.11.2009 R.
(we fragmencie objętym
zmianą po II wyłożeniu)

Z A Ł A C Z N I K N R 2

DO UCHWAŁY NR XLIV/1250/09

RADY MIASTA GDAŃSKA

Z DNIA 30.12. 2009 r.

W SPRAWIE UCHWALENIA
MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

ŁOSTOWICE REJON ULICY
ŚWIĘTOKRZYSKIEJ

W MIEŚCIE GDAŃSKU

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

I. PO I WYŁOŻENIU PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU:

1. Uwagę wniosła pismem z dnia 24.03.2009r. **pani Gabriela Piekarska**. Pani G. Piekarska wnosi uwagę przeciwko rezerwacji terenu pod poszerzenie ulicy Świętokrzyskiej w sposób powodujący zajęcie części działki będącej jej własnością. Składająca uwagę wnosi o modernizację ulicy bez naruszania jej posesji.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga wpłynęła w terminie.

2. Uwagę wnieśli pismem z dnia 22.03.2009r. **państwo Irena i Wojciech Stefaniak**. W/w osoby protestują przeciwko rezerwacji terenu pod poszerzenie ulicy Świętokrzyskiej w sposób powodujący zajęcie części działki będącej ich własnością.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga uwzględniona.

Uwaga wpłynęła w terminie.

3. Uwagę wniosły pismem z dnia 02.04.2009r. **panie Izabela Bartoszewicz, Hanna Bartoszewicz- Bezuszak**. W/w osoby wnoszą o :

- zastosowanie się do wyroku WSA z dnia 13.09.2006 nakazującego równe traktowanie właścicieli przyległych do Potoku Oruńskiego nieruchomości – zasada proporcjonalności
- ograniczenie terenu zieleni do koryta Potoku Oruńskiego
- zapis umożliwiający prowadzenie dotychczasowej działalności (gospodarstwo rolne – agroturystyka)
- zwiększenie strefy mieszkaniowo – usługowej na działce 165
- zmianę zapisu dotyczącego ogrodzenia nieruchomości
- umożliwienie umieszczenia nośników reklamowych wolnostojących, reklam na budynkach i ogrodzeniach
- maksymalne przybliżenie się z zabudową do istniejącej magistrali wodnej
- zwiększenie powierzchni obiektów handlowych powyżej 1000m²

Ponadto składające uwagę podnoszą, iż:

- idea powstania ciągu zieleni urządzonej wzdłuż Potoku Oruńskiego narusza w znacznym stopniu prywatną własność i interes właścicieli
- proces planistyczny w tym rejonie trwa już 7 lat, nie można w pełni korzystać z nieruchomości
- budując nowe osiedla w sąsiedztwie nie myślano o potrzebie „ochrony przyrody” tylko o jak największym zysku dla deweloperów
- z osiedla 4 Pory Roku firma Hapis przeprowadziła ścieżkę rowerową, która kończy się przy zbiorniku retencyjnym koło szkoły nr 86, czy nie można połączyć tej ścieżki z projektowaną przy ulicy Bieszczadzkiej
- swoboda regulacyjna przysługująca gminom nie jest absolutna, jest ograniczona przepisami Konstytucji RP i ustaw

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga wpłynęła w terminie.

4. Uwagę wniósł pismem z dnia 07.04.2009r. **pan Marek Jabłoński**. Pan M.Jabłoński protestuje przeciwko rezerwacji terenu pod poszerzenie ulicy Świętokrzyskiej w sposób powodujący zajęcie części działki będącej jego własnością, w celu uzyskania powierzchni do poszerzenia jezdni, chodnika i ścieżki rowerowej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga uwzględniona.

Uwaga wpłynęła w terminie.

5. Uwagę wniósł pismem z dnia 14.04.2009r. **pan Grzegorz Fornalski**. Składający uwagę nie wyraża zgody na przyjęte w planie poszerzenie ulicy Świętokrzyskiej

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga wpłynęła w terminie.

6. Uwagę wnieśli pismem z dnia 14.04.2009r. **państwo Anna i Mirosław Basiukiewicz**. Składający uwagę nie zgadzają się z założeniami planu zmierzającymi do przesunięcia linii rozgraniczającej ulicy Świętokrzyskiej kosztem uszczuplenia fragmentu działki będącej ich własnością.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga uwzględniona.

Uwaga wpłynęła w terminie.

7. Uwagę wniosła pismem z dnia 07.04.2009r. **EURO-WENT spółka z o.o.** Firma składająca uwagę wnosi o zmianę w pkt 10 karty terenu nr 002-M/U31:

- dopuszczenie powierzchni jednego szyldu nie: max 0,5m² lecz: max 1,0m²
- wykreślenie pkt 2b o zakazie lokalizacji wież i masztów telefonii komórkowej

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga wpłynęła w terminie.

II. PO II WYŁOŻENIU PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU:

8. Uwagę wnieśli pismem bez daty (data wpływu 15.07.2009r.) **pani Gabriela Piekarska oraz państwo: Ireneusz Dziedzic, Izabela Dziedzic, Jaworski Krzysztof, Jaworska Agata**. W/w osoby kwestionują ustalenia przyjęte w projekcie planu, które naruszają ich interes prawny i uprawnienia jako właścicieli działki objętej planem. Składający uwagę nie zgadzają się na okrojenie działki nr 63/2 przy ulicy Świętokrzyskiej 71. Wycięcie szpaleru drzew i przesunięcie granicy działki pogorszy warunki bytowe. Podcięcie działek po przeciwnej stronie ulicy byłoby korzystniejsze, gdyż budynki są zlokalizowane w większej odległości od skraju jezdni

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga częściowo uwzględniona.

Uwaga wpłynęła w terminie.

III. PO III WYŁOŻENIU PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU:

Po trzecim wyłożeniu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi

Z A Ł A C Z N I K N R 3

DO UCHWAŁY NR XLIV/1250/09

RADY MIASTA GDAŃSKA

Z DNIA 30.12. 2009 r.

W SPRAWIE UCHWALENIA

MIEJSCOWEGO PLANU

ZAGOSPODAROWANIA

PRZESTRZENNEGO

ŁOSTOWICE REJON ULICY

ŚWIĘTOKRZYSKIEJ

W MIEŚCIE GDAŃSKU

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

I. BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:

1. **karta terenu nr 004-KD82**, teren ulicy zbiorczej – odcinek o przekroju: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikiem i ścieżką rowerową, z uzbrojeniem – w zakresie poszerzenia jezdni, budowy chodnika i ścieżki rowerowej – długość ok. 320 m
 - realizacja finansowana z budżetu gminy,
 - istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy ulicy oraz uzbrojenia) i współfinansowania na podstawie umowy z zainteresowanym inwestorem, a w zakresie uzbrojenia wodociągowo, kanalizacyjnego i odwodnienia – ze środków NFOŚiGW i WFOŚiGW

W skład uzbrojenia dróg wchodzi:

- wodociągi,
- przewody kanalizacji sanitarnej,
- przewody kanalizacji deszczowej,
- linie elektroenergetyczne,
- ciepłociągi,
- gazociągi,

wraz z urządzeniami sieciowymi.

Przewody kanalizacji deszczowej realizowane są ze środków budżetowych gminy.

Wodociągi i przewody kanalizacji sanitarnej realizowane są ze środków właściciela sieci.

Linie elektroenergetyczne, ciepłociągi i gazociągi realizowane są przez przedsiębiorstwa energetyczne posiadające koncesje.

II. BUDOWA SIECI MAGISTRALNYCH

1. Regulacja Potoku Oruńskiego w terenie 003-ZP62, – o długości ok. 330 m
 - realizowana z budżetu gminy
 - istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE, NFOŚiGW, WFOŚiGW

Uzasadnienie

Projekt planu opracowany został w oparciu o uchwałę nr XXIV/694/2008 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 czerwca 2008 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łostowice rejon ulicy Świętokrzyskiej w mieście Gdańsku.

Celem sporządzenia planu jest określenie zakresu rezerwy pod zieleni publiczną wzdłuż Potoku Oruńskiego oraz zasięgu Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), rezerwacja terenu pod ciąg pieszo-rowerowy wzdłuż Potoku Oruńskiego, ochrona walorów przyrodniczo - kulturowych dawnej wsi Łostowice poprzez ustanowienie odpowiednich zapisów planu.

Obszar planu o łącznej powierzchni 5,90 ha, obejmuje teren położony w dzielnicy Łostowice, w rejonie ulic Świętokrzyskiej i Wielkopolskiej oraz projektowanej trasy tzw. Nowej Zakonicyńskiej, ograniczony od południa fragmentem Potoku Oruńskiego.

Większość terenów pozostaje we władaniu osób prywatnych.

Obszar planu jest obecnie w części położonej w rejonie ulicy Świętokrzyskiej zainwestowany zabudową mieszkaniową ekstensywną, natomiast w części południowej niezainwestowany. Tereny położone wzdłuż Potoku Oruńskiego są użytkowane jako siedlisko z hodowlą koni oraz plantacja roślin ozdobnych (wiklina).

W obszarze objętym planem, przy ulicy Świętokrzyskiej zlokalizowane są dwa budynki mieszkalne (historyczne) posiadające wartości kulturowe jako pozostałości układu dawnej wsi Łostowice. Jeden z nich (budynek wspólnoty przy ulicy Świętokrzyskiej 67) posiada 5 lokali mieszkalnych.

Przez obszar objęty planem przebiega magistrala wodociągowa „Straszyn”.

Projekt planu przewiduje lokalizację funkcji mieszkaniowo-usługowych w rejonie ulicy Świętokrzyskiej, z ograniczeniem nowej zabudowy mieszkaniowej do budynków o maksymalnie 4 mieszkaniach.

W części południowej planu, wzdłuż Potoku Oruńskiego ustalony został teren zieleni publicznej stanowiący fragment ciągu ekologicznego i rekreacyjnego przebiegającego wzdłuż Potoku Oruńskiego i łączącego zbiorniki retencyjne przy ulicy Świętokrzyskiej z Parkiem Oruńskim. Teren zieleni został wyznaczony w powiązaniu z jego częścią przebiegającą po południowej stronie Potoku, ustaloną w sąsiadującym planie Łostowice Centrum. Rezerwa terenu pod zieleni została ustalona po obu stronach Potoku, aby obciążenia prywatnych właścicieli działek były rozłożone równomiernie, zgodnie z wyrokiem WSA w sprawie projektu planu Łostowice Centrum sporządzonego dla tego obszaru w procedurze ustawy o planowaniu przestrzennym z dnia 12 lipca 1984r.

Przez teren zieleni został również poprowadzony odcinek ciągu pieszo-rowerowego.

Zakłada się maksymalną ochronę i wyeksponowanie walorów środowiskowych, kulturowych i krajobrazowych obszaru. W planie wyznaczony został obszar Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) przebiegający w dolinie Potoku Oruńskiego, w ramach którego wymagane jest zrealizowanie minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej w obszarze działki.

W celu zachowania charakteru dawnej wsi Łostowice ustalona została strefa ochrony konserwatorskiej, możliwe jest uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej w formach ekstensywnych (zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza, budynki do 4 mieszkań).

W zakresie obsługi komunikacyjnej teren będzie obsługiwany z ulicy Świętokrzyskiej

(004-KD82) oraz ulic położonych poza granicami planu: projektowanej ulicy tzw. Nowej Zakonicyńskiej oraz ulicy Wielkopolskiej.

Na obszarze planu zamieszkuje około 110 osób, prognozowana liczba mieszkańców to około 300 osób.

W przedstawionym projekcie planu w sumie **0,14ha** gruntów gminnych przeznaczają się na cele komercyjne.

W wyniku wprowadzenia w planie rezerwacji na cele publiczne tj:

- rezerwacji terenu pod zielen publiczną 003-ZP62 - fragment ciągu ekologicznego,
- rezerwacji terenu pod poszerzenie ulicy zbiorczej Świętokrzyskiej 004-KD82,

0,51 ha powierzchni terenów prywatnych podlegać wykupowi przez miasto jako skutek uchwalenia planu.

Projekt planu wyłożony został do publicznego wglądu w dniach **od 03.03.2009r do 31.03.2009r.**, w dniach **od 02.06.2009r. do 01.07.2009r.** oraz w dniach **od 30.10.2009r do 30.11.2009r.**

W dniach 17.03.2009r, 18.06.2009 oraz 10.11.2009r. odbyły się dyskusje publiczne nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

W ustawowych terminach po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu do projektu planu **wpłynęło 8 uwag** (7 po I wyłożeniu, 1 po II wyłożeniu, po III wyłożeniu nie wpłynęły żadne uwagi):

W ustawowym terminie **po I wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu** do projektu planu wpłynęły uwagi:

I. Pani Gabriela Piekarska (ul.Świętokrzyska 71, 80-180 Gdańsk) – pismo z dnia 24.03.2009r. (data wpływu 24.03.2009r.):

składająca uwagę **protestuje przeciwko rezerwacji terenu pod poszerzenie ulicy Świętokrzyskiej (004-KD82) w sposób powodujący zajęcie części działki będącej jej własnością.** Ulica przebiega w sąsiedztwie 100-letniego domu objętego opieką konserwatora zabytków, dom z powodu natężenia ruchu komunikacyjnego na ulicy ulega pękaniu. Poszerzenie ulicy w tym miejscu, spowoduje zburzenie skalnego muru i wycięcie jedynek drzew w okolicy (8 stuletnich drzew) oddzielających budynek od ulicy, co spowoduje jeszcze większy hałas, w tej chwili budynek znajduje się w odległości ok. 3m od ulicy. Ulica Świętokrzyska była ulicą wiejską, teraz jest jedną z najbardziej obciążonych dróg Gdańska z racji nowych wielotysięcznych dzielnic mieszkaniowych, którym nie zapewniono odpowiedniej infrastruktury. Nowe ciągi komunikacyjne były planowane w innym miejscu niż ulica Świętokrzyska, która miała być ulicą osiedlową. Składająca uwagę **wnosi o modernizację ulicy bez naruszania jej posesji.**

II. Państwo Irena i Wojciech Stefaniak (ul. Świętokrzyska 76, 80-180 Gdańsk) – pismo z dnia 22.03.2009 r. (data wpływu 24.03.2009 r.):

składający uwagę **protestują przeciwko rezerwacji terenu pod poszerzenie ulicy Świętokrzyskiej (004-KD82) w sposób powodujący zajęcie części działki będącej ich własnością.** Dla działki przy ulicy Świętokrzyskiej 76 zostały wydane następujące decyzje:

- opinia UM w Gdańsku z dnia 04 marca 1988 roku

- decyzja o zatwierdzeniu planu realizacyjnego inwestycji z dnia 10.05.1989 roku
- decyzja o udzieleniu pozwolenia na budowę domu wraz z usługą z dnia 16.02.1990 roku

Poszerzenie ulicy spowoduje odebranie części działki na której znajduje się parking dla klientów biura pośrednictwa ubezpieczeniowego, co będzie równoznaczne z pozbawieniem pracy pracowników biura. Składających uwagę nie satysfakcjonuje przesunięcie granicy nawet o pół metra, gdyż utrudniałoby to klientom i pracownikom wyjazd z biura na bardzo ruchliwą ulicę Świętokrzyską, drogę o bardzo dużym natężeniu ruchu, gdzie natężenie hałasu przekracza trzykrotnie normy dopuszczalne. Pierwotne plany zakładały, iż na terenie państwa Glinków powstanie rondo Świętokrzyska-Wielkopolska i droga pobiegnie na tyłach domów, tereny te należały do miasta czy PGR. Dlaczego ten plan upadł i nie wykorzystuje się do zmian terenów nie będących własnością prywatną. Podejmując decyzje o założeniu firmy składający uwagę mieli dokumenty podpisane przez urzędników Miasta Gdańsk, że w tym miejscu biuro będzie mogło spokojnie pracować, protestując przeciwko takiemu traktowaniu ich pracy i życiowych planów.

III. Pp. Izabela Bartoszewicz, Hanna Bartoszewicz - Bezuszek (ul. Wielkopolska 2, 80-180 Gdańsk) – pismo z dnia 02.04.2009 r. (data wpływu 02.04.2009 r.):

składające uwagę wnoszą o :

1. zastosowanie się do wyroku NSA z dnia 13.09.2006 nakazującego równe traktowanie właścicieli przyległych do Potoku Oruńskiego nieruchomości – zasada proporcjonalności
2. ograniczenie terenu zieleni do koryta Potoku Oruńskiego
3. zapis umożliwiający prowadzenie dotychczasowej działalności (gospodarstwo rolne – agroturystyka)
4. zwiększenie strefy mieszkaniowo – usługowej na działce 165 (teren przeznaczony pod zieleni urządzoną i OSTAB). w poprzednich planach (lata 1978-1985) przeznaczenie pod centrum usługowe III-IV stopnia
5. zmianę zapisu dotyczącego ogrodzenia nieruchomości tzn. możliwość użycia prefabrykatów betonowych i zwiększenie wysokości do ok. 1,8 m
6. umożliwienie umieszczenia nośników reklamowych wolnostojących, reklam na budynkach i ogrodzeniach
7. maksymalne przybliżenie się z zabudową do istniejącej magistrali wodnej
8. zwiększenie powierzchni obiektów handlowych powyżej 1000m² np. ujeżdżalnia

Ponadto składające uwagę podnoszą, iż:

9. idea powstania ciągu zieleni urządzonej wzdłuż Potoku Oruńskiego narusza w znacznym stopniu prywatną własność i interes właścicieli
10. proces planistyczny w tym rejonie trwa już 7 lat, nie można w pełni korzystać z nieruchomości
11. budując nowe osiedla w sąsiedztwie nie myślano o potrzebie „ochrony przyrody” tylko o jak największym zysku dla deweloperów, a teraz planuje się urządzenia rekreacji dla mieszkańców zlokalizować na terenie składających uwagę
12. z osiedla 4 Pory Roku firma Hapis przeprowadziła ścieżkę rowerową, która kończy się przy zbiorniku retencyjnym koło szkoły nr 86, czy nie można połączyć tej ścieżki z projektowaną przy ulicy Bieszczadzkiej. Teren przy zbiorniku należący do gminy można wykorzystać pod urządzenia rekreacji zamiast zabierać teren prywatny. Można również urządzić park podworski przy ul. Przebiśnegowej
13. w wydanym wyroku WSA podkreślił, że zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 7 lutego 2001 roku, chociaż ustalenie przeznaczenia i zasad

zagospodarowania terenu należy do wyłącznych kompetencji gminy, jednak swoboda regulacyjna przysługująca gminom nie jest absolutna, jest ograniczona przepisami Konstytucji RP i ustaw.

IV. Pan Marek Jabłoński (ul. Świętokrzyska 76a, 80-180 Gdańsk) – pismo z dnia 07.04.2009 r. (data wpływu 10.04.2009 r.):

składający uwagę **protestuje przeciwko rezerwacji terenu pod poszerzenie ulicy Świętokrzyskiej (004-KD82) w sposób powodujący zajęcie części działki będącej jego własnością**, w celu uzyskania powierzchni do poszerzenia jezdni, chodnika i ścieżki rowerowej.

Pomniejszenie odległości od domu do jezdni oraz likwidacja ogrodzenia i zieleni spowodowałyby utratę naturalnych barier minimalizujących i tak olbrzymie uciążliwości w postaci hałasu (przekracza obowiązujące normy osiągając wartości >65 dB) drgań powodowanych przez samochody ciężarowe oraz zanieczyszczeń powietrza i gleby. W obecnej sytuacji samochody (w szczególności autobusy miejskie) dewastują ogrodzenie i zieleń. W przypadku zmniejszenia działki, na terenie posesji niemożliwe byłoby parkowanie samochodów, otwarcie bramy wjazdowej, a także korzystanie z garażu (ze względu na ukształtowanie terenu).

Nie należy zwiększać przepustowości jezdni co spowoduje dalsze zwiększanie natężenia ruchu, ale budować ulice oraz alternatywne połączenia z kierunku Orunii z obwodnicą.

V. Pan Grzegorz Fornalski (ul. Świętokrzyska 72, 80-180 Gdańsk) – pismo z dnia 14.04.2009 r. (data wpływu 14.04.2009 r.):

składający uwagę **nie wyraża zgody na przyjęte w planie poszerzenie ulicy Świętokrzyskiej**. Budynek mieszkalny znajdujący się na nieruchomości jest wybudowany w bardzo małej odległości od granicy działki. Już przy występującym obecnie ogromnym natężeniu ruchu wjazd z ulicy do garażu znajdującego się na posesji jest bardzo utrudniony i powoduje poważne zagrożenie wypadkowe. Na skutek ogromnego natężenia ruchu drogowego na ulicy Świętokrzyskiej budynki usytuowane wzdłuż ulicy narażone są na drgania wskutek czego ich stan techniczny pogarsza się (pękają ściany i fundamenty), przekroczone są dopuszczalne normy hałasu. Planowane poszerzenie spotęguje istniejące utrudnienia.

VI. Państwo Anna i Mirosław Basiukiewicz (ul. Świętokrzyska 74c, 80-180 Gdańsk) – pismo z dnia 14.04.2009 r. (data wpływu 14.04.2009 r.):

składający uwagę **nie zgadzają się z założeniami planu zmierzającymi do przesunięcia linii rozgraniczającej ulicy Świętokrzyskiej kosztem uszczuplenia fragmentu działki będącej ich własnością**. Przesunięcie linii drogi spowoduje przybliżenie obszaru intensywnego ruchu drogowego i powstających z tego tytułu uciążliwości w stronę istniejącego budynku. Z danych zawartych w opracowanej „Mapie Akustycznej Miasta Gdańska” z 2007 roku wynika przekroczenie norm hałasu i zwiększenie poziomu pyłu zawieszzonego. Ulica Świętokrzyska stała się główną drogą dojazdową do nowo budowanych osiedli w zakresie transportu ciężarowego i ciężkiego sprzętu budowlanego oraz pojazdów osobowych.

Przez ostatnie lata wydając szereg pozwoleń na budowę w rejonie pomiędzy wsią Łostowice a Kowale władze miasta Gdańska nie zrealizowały infrastruktury drogowej zapewniającej alternatywny dojazd do nowopowstających wielotysięcznych osiedli, co rozładowałoby gigantyczne korki.

W prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej dla potrzeb projektu planu, stwierdza się, iż w wyniku realizacji ustaleń planu nie przewiduje się znaczących zmian klimatu akustycznego, natomiast w „streszczeniu” projektu planu stwierdza się aktualnie istniejące przekroczenie dopuszczalnych norm hałasu dla zabudowy mieszkaniowej i stwierdza, że realizacja ustaleń planu poprawi ekologiczne warunki funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie ulicy Świętokrzyskiej

Ponadto składający uwagę wnoszą następujące postulaty do planu:

1. remont ulicy Świętokrzyskiej przy zachowaniu ochrony i nienaruszaniu interesów właścicieli działek położonych wzdłuż ulicy Świętokrzyskiej
2. budowa równoległych odcinków dróg dojazdowych do nowopowstałych osiedli, a nie skupianie całości ruchu samochodowego na ulicy Świętokrzyskiej
3. wprowadzenie zakazu poruszania się pojazdów z naczepami kontenerowymi
4. ograniczenie prędkości poruszania się pojazdów w obszarze objętym planem
5. montaż radaru przez odpowiednie służby

VII. EURO-WENT sp. z o.o. Zakład Pracy Chronionej (ul. Starogardzka 18, 80-058 Gdańsk) – pismo z dnia 07.04.2009 r. (wysłane 14.04.2009r, data wpływu 16.04.2009 r.):

składający uwagę, **odnośnie terenu 002-M/U31**, jako właściciel budynku i posesji nr 69 **wnosi o zmianę w pkt 10 planu:**

1. **dopuszczenie powierzchni jednego szyldu nie: max 0,5m2 lecz: max 1,0m2** (gdyż właśnie taka od lat istnieje – mała wolnostojąca tablica na słupie) – zapis planu jest przesadnie restrykcyjny
2. **wykreślenie pkt 2b o zakazie lokalizacji wież i masztów telefonii komórkowej.** Z uwagi na trudną sytuację finansową Zakład zawarł umowę z Play 4 na montaż na dachu budynku przekaźnika telefonii komórkowej, obiekt ten umożliwi spółce egzystencję a nikomu nie szkodzi i nie szpeci

Ad.I.

Uwaga nie została uwzględniona z następującym uzasadnieniem:

W oparciu o opracowanie pt.: „Koncepcja doraźnej przebudowy ulic Świętokrzyskiej i Małomiejskiej w Gdańsku” z marca 2009 roku, zlecone przez Zarząd Dróg i Zieleni, stwierdzono, że niezbędnie konieczne jest włączenie części działki o adresie Świętokrzyska 71 do pasa drogowego ul. Świętokrzyskiej z powodu braku innej alternatywy poszerzenia przekroju pasa drogowego. Wspomnieć należy tutaj, że założone w planie zagospodarowania poszerzenie pasa drogowego potrzebne jest w celu wykształcenia chodnika i stworzenia bezpiecznych warunków poruszania się pieszych a nie w celu przybliżania (w tym przypadku) jezdni do ściany domu. W celu usytuowania chodnika niezbędne jest podcięcie istniejącej skarpy i wycięcie drzew rosnących w linii starej drogi. Drzewa posiadają wartości kulturowe, jednak stan zdrowotny części z nich jest niedostateczny (są zmurszałe).

Plan zagospodarowania nie ma wpływu na ograniczenie hałasu i drgań powodujących pogorszenie stanu technicznego budynku. Na dzień dzisiejszy, w tym zakresie, może pomóc jedynie remont nawierzchni, który leży w kompetencji innych jednostek miasta. Można jednak spodziewać się, że w momencie realizacji ul. tzw. Nowej Świętokrzyskiej natężenie ruchu na istniejącej ul. Świętokrzyskiej spadnie.

Ad.II.

Uwaga została uwzględniona z następującym uzasadnieniem:

W oparciu o opracowanie pt.: „Koncepcja doraźnej przebudowy ulic Świętokrzyskiej i Małomiejskiej w Gdańsku” z marca 2009 roku, złożone przez Zarząd Dróg i Zieleni, stwierdzono, że nie jest niezbędnie konieczne włącznie części działki pod adresem Świętokrzyska 76 do pasa drogowego ul. Świętokrzyskiej.

Plan zagospodarowania nie ma bezpośredniego wpływu na ograniczenie hałasu i natężenia ruchu na jakiegokolwiek drodze. Na dzień dzisiejszy, w zakresie ograniczenia hałasu, może pomóc jedynie remont nawierzchni, który leży w kompetencji innych jednostek miasta. Można jednak spodziewać się, że w momencie realizacji ul. tzw. Nowej Świętokrzyskiej natężenie ruchu na istniejącej ul. Świętokrzyskiej spadnie.

W obowiązującym do 2007 roku mpzp „Zakoniczyn” przewidziano powiązanie ulicy Wielkopolskiej z projektowaną ulicą Unruga, poprzez projektowaną ulicę lokalną (079-91). Nowo opracowany plan „Zakoniczyn II”, uchwalony uchwałą RMG nr XII/266/07 z dnia 30 sierpnia 2007 roku, zmienił ustalenia w/w planu likwidując w/w ulicę. Stwierdzono brak konieczności tego powiązania komunikacyjnego, jednocześnie uwzględniając fakt, iż projektowana ulica przebiegała w całości na terenie prywatnym (p. Glinków - którzy wnioskowali o jej likwidację), w dużym stopniu utrudniając możliwości jego zagospodarowania. Należy podkreślić, że w/w ulice stanowią poprzeczny do ulicy Świętokrzyskiej układ drogowy, którego realizacja nie ma wpływu na konieczność modernizacji samej ulicy Świętokrzyskiej, której przebudowa, z uwagi na niedotrzymane parametry, jest bezwzględnie konieczna.

Ad. III

Uwaga nie została uwzględniona z następującym uzasadnieniem:

ad.III.1.

Projekt planu Łostowice rejon ulicy Świętokrzyskiej sporządzony został z zastosowaniem się do wyroku WSA z dnia 13.09.2006 roku dotyczącego projektu planu Łostowice Centrum.

Zdaniem Sądu rezerwa terenu pod zieleń powinna uwzględniać prawnie równoważne traktowanie podmiotów – w tym przypadku właścicieli działek położonych wzdłuż Potoku Oruńskiego. W związku z powyższym wyrokiem, w nowym projekcie planu jeszcze raz przeanalizowane zostały możliwości trasowania ekologicznego ciągu zieleni wzdłuż potoku i zarezerwowany został teren po obu jego stronach. W porównaniu do poprzedniego projektu rezerwa terenu na działce Państwa Bartoszewicz (po stronie północnej potoku) została zmniejszona natomiast wprowadzona została rezerwa na działce p. Uchańskich (po stronie południowej, poza granicą przedmiotowego planu – w procedowanym projekcie planu Łostowice

Centrum który znajduje się na etapie prac legislacyjnych w RMG). W związku z powyższym w/w właściciele działek ponoszą obecnie równe obciążenia na rzecz funkcji publicznej (terenu zieleni) w stosunku do całości ich nieruchomości (p. Bartoszewicz 18% działki, p. Uchańscy – 18,4%), natomiast sam ciąg zieleni został radykalnie zawężony – do minimum, gwarantującego realizację funkcji ekologicznych i rekreacyjnych.

ad.III.2.

Postulowane przez składające uwagę ograniczenie terenu zieleni jedynie do koryta Potoku Oruńskiego nie jest możliwe, ponieważ de facto stanowiłoby przerwanie ciągu ogólnodostępnej zieleni na tym odcinku Potoku. Tymczasem projektowany jest on jako korytarz ekologiczny na przestrzeni całej dzielnicy Południe, wzdłuż całego Potoku Oruńskiego na kierunku wsch-zach, łącząc zbiorniki retencyjne przy ulicy Świętokrzyskiej na zachodzie z Parkiem Oruńskim na wschodzie. Dzielnicowa ranga tego powiązania zieleni wymaga zarezerwowania terenu o pewnej „miąższości”. Ciąg ekologiczny ma szerokość zróżnicowaną, uwzględniającą stan własności i warunki terenowe, jednak musi posiadać pewną minimalną szerokość, aby zachowana została jego wartość przyrodnicza. W projekcie planu zarezerwowano minimalny pas wzdłuż Potoku Oruńskiego umożliwiający jego dostępność, poprowadzenie ścieżki pieszej i rowerowej, umieszczenie urządzeń rekreacji oraz wyposażenie w elementy zieleni (grupy drzew, krzewy, zieleń niska, obudowa potoku, jego umocnienie i ekspozycja). W porównaniu do poprzedniego projektu planu rezerwa terenu została znacząco zmniejszona. Na odcinku potoku wzdłuż granicy planu szerokość ciągu ekologicznego wynosi od 15m do 33m. Natomiast na odcinkach poza planem szerokości ciągu są większe, do maksymalnie 432 m (przed Parkiem Oruńskim). Tak więc w rejonie objętym planem średnio szerokość ciągu ekologicznego jest najmniejsza, gdyż została maksymalnie zawężona.

Ustalony w terenie ciąg pieszy i rowerowy jest jedynie jednym z elementów ciągu ekologicznego i założenia rekreacyjnego. Nie można zawęzić pasa zieleni jedynie do minimalnej szerokości wymaganej dla przeprowadzenia ciągu pieszego i rowerowego, poza nim powinny znajdować się elementy zieleni urządzonej w tym urządzenia rekreacji i wypoczynku, biologiczna obudowa samego potoku itp.

Mając na uwadze powyższe, organ sporządzający plan starał się maksymalnie wyważyć racje interesu publicznego i prywatnego dla uzyskania efektu satysfakcjonującego większą społeczność, przy równoczesnym maksymalnym uwzględnieniu interesu właścicieli. Takie działanie jest jednym z obowiązków gminy a jednym z jego narzędzi, w zakresie gospodarowania przestrzenią, jest plan miejscowy, którego ustalenia są w pewnym zakresie negocjowalne i sporządzone z uwzględnieniem interesów stron (gminy i właścicieli terenów) oraz w procesie z udziałem społecznym (organizacje społeczne, organy uzgadniające). W

szczegółności gmina ma prerogatywy w zakresie projektowania, tworzenia i zarządzania przestrzenią publiczną. Oczywiście możliwe uszczuplenie prawa własności, zgodnie z Konstytucją RP, może odbyć się jedynie w uzasadnionym interesie publicznym i za adekwatnym odszkodowaniem, co gwarantują odpowiednie przepisy ustaw.

ad.III.3.

Zgodnie z projektem planu, teren działki p.Bartoszewicz jest przeznaczony pod funkcje mieszkaniowo-usługowe (strefa 002-M/U31) bez określania proporcji między funkcjami. Na terenie tym, w związku z powyższym, są dopuszczone wszelkie usługi z zakresu strefy U33 (z ustalonymi w planie wykluczeniami).

Zgodnie z art 35 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „tereny których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodne z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”. Na podstawie w/w przepisu dopuszczone jest dotychczasowe zagospodarowanie i wykorzystywanie terenu (siedlisko z chowem zwierząt).

Natomiast inwestowanie w zakresie dotychczasowych funkcji będzie możliwe tylko w przypadku ich zgodności z planem i innymi przepisami odrębnymi.

Funkcja obsługi turystyki nie jest wyłączona z zakresu usług dopuszczonych w planie, a więc jest zgodna z planem. Natomiast funkcja rolnicza nie jest zgodna z planem i jej funkcjonowanie może trwać jedynie na podstawie art 35.

Z kolei hodowla zwierząt gospodarskich jest dodatkowo regulowana n/w przepisami:

- *uchwałą Rady Miasta Gdańska nr LV/703/97 z dnia 20 listopada 1997 roku w sprawie zasad utrzymania zwierząt gospodarskich*
- *Ustawa z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach*

Zgodnie z w/w uchwałą RMG z 1997 roku na terenie miasta Gdańska ustala się strefy chowu zwierząt gospodarskich (zał. nr 1 do uchwały). Zgodnie z w/w przepisami teren działki p. Bartoszewicz przy ulicy Świętokrzyskiej znajduje się w strefie II, w której dopuszcza się chów zwierząt gospodarskich, futerkowych i pszczoł. *Chów zwierząt powinien być usytuowany i prowadzony w taki sposób by nie pogarszał warunków zdrowotnych nie powodował zanieczyszczeń powietrza, gleby oraz innych istotnych uciążliwości dla ludzi przebywających w jego otoczeniu.* Ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach określa zadania gminy oraz obowiązki właścicieli nieruchomości dotyczące utrzymania czystości i porządku.

W związku z powyższymi uregulowaniami prawnymi nie ma możliwości inwestowania w siedlisko rolnicze ze zwierzętami gospodarskimi (konie, kozy) w noworozwijającej się dzielnicy mieszkaniowej.

ad.III.4.

Strefą mieszkaniowo–usługową (002-M/U31) objęta jest cała pozostała część działki p. Bartoszewicz poza terenem wzdłuż Potoku Oruńskiego rezerwowanym pod zieleń publiczną (18 % terenu nieruchomości p. Bartoszewicz). Pod zieleń zarezerwowany został najmniejszy możliwy pas terenu (pkt III.2). Nie istnieje zatem możliwość powiększenia jeszcze strefy mieszkaniowo-usługowej. Właściciel ma do dyspozycji i zagospodarowania w/w część terenu w określonych planem parametrach (max int – 0,7, max wys zab – 12m, max pow. zab. – 35 %) nawiązujących do istniejącej ekstensywnej zabudowy, z ograniczeniem, które stwarza przebieg istniejącego na działce kolektora sanitarnego „Morena”.

Zasięgiem OSTAB (Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie) objęty został teren pomiędzy kolektorem sanitarnym a Potokiem Oruńskim. System OSTAB w tym rejonie spełnia rolę „otuliny” dla Potoku Oruńskiego. W strefie przy potoku wymagane są większe udziały powierzchni biologicznie czynnej - min 70%, w celu ochrony naturalnych wartości przyrodniczych terenu, poza tym nie ma innych ograniczeń w parametrach zabudowy. Tak więc teren ten można zagospodarować również na cele inwestycyjne i zlokalizować zabudowę, stosując się jednocześnie do wymagań ochrony środowiska. Należy podkreślić, iż w stosunku do poprzedniego projektu planu zasięg OSTAB został również znacząco zmniejszony i obecnie obejmuje jedynie teren położony bezpośrednio przy potoku.

W poprzednich latach przedmiotowy teren objęty był n/w planami:

- od 1981 roku miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gdańsk –Południe część północna (aktualizacja) – akceptowanym decyzją Wojewody Gdańskiego z dnia 13.01.1981roku, który przeznaczał teren prawie całej działki p. Bartoszewicz (z wyjątkiem fragmentu przy ulicy Wielkopolskiej o symbolu C.1.MN,UR,UG) pod funkcje zieleni publicznej z ciągiem pieszym (symbol w planie – B.4.ZP). Natomiast tereny określone symbolem AUCMN - oznaczały zabudowę mieszkaniową z usługami II – IV stopnia tj. o niskiej randze (usługi podstawowe) i obejmowały tereny wsi Łostowice położone po południowej stronie potoku Oruńskiego (A.1.AUCMN; B.1.AUCMN)
- od 1988 roku miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego obszaru Gdańsk Południe (uchwała nr XXXI/181/88 MRN w Gdańsku z dnia 28 maja 1988roku) który przeznaczał teren prawie całej działki p. Bartoszewicz (z wyjątkiem fragmentu przy ulicy Wielkopolskiej o symbolu C.1.MN,UR,UG) pod funkcje zieleni publicznej z ciągiem pieszym (symbol w planie – C.7.ZP). Plan ogólny Gdańska Południe obowiązywał do 31.12.2003 roku

- od 1988 roku miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (uchwała RMG nr LXV/484/93 z dnia 29.06.1993r., zgodnie z którym teren przeznaczony był pod zieleń publiczną (symbol w planie – ZP). Natomiast teren określony symbolem AUCMN był zlokalizowany po południowej stronie potoku Oruńskiego. Plan ogólny m. Gdańska obowiązywał do 31.12.2003 roku.

Ponadto przedmiotowy teren był objęty SUIKZP m. Gdańska z 2001 roku oraz obecnie jest objęty SUIKZP m. Gdańska uchwalonym uchwałą nr XVIII/431/07 RMG z dnia 20 grudnia 2007 r. - w obu opracowaniach teren przeznaczony pod zieleń.

Obecny projekt planu szczegółowo (skala 1:1000) określa warunki zagospodarowania dla przedmiotowego terenu, a analizy poprzedzające sporządzenie koncepcji planu również zostały sporządzone w szczegółowej skali. W związku z powyższym dyspozycje dotyczące obszaru planu, zgodnie z wymaganiami Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku, określają szczegółowo parametry zabudowy i zasady zagospodarowania w poszczególnych strefach funkcjonalnych.

Generalnie rzecz biorąc dyspozycje odnośnie funkcji dla tego rejonu są kontynuowane – plan przewiduje funkcje mieszkaniowo-usługowe oraz teren zieleni publicznej z ciągiem pieszo-rowerowym.

ad.III.5.

Nieruchomość p. Bartoszewicz położona jest w obrębie dawnej wsi Łostowice, w strefie objętej ochroną konserwatora zabytków (*strefa ochronna A*) oraz w granicach *obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej*. Obszary te, oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego w ich obrębie, zostały określone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku i ustalone w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Gdańska uchwalonym uchwałą Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 r.

Tak więc zagospodarowanie tego obszaru musi uwzględniać wymagania ochrony wartości kulturowych terenu, które zostały zapisane w karcie terenu projektu planu, w punkcie 10, dotyczącym zasad ochrony dziedzictwa kulturowego. Jednym z jej elementów, zgodnie z wytycznymi Konserwatora Zabytków, jest zastosowanie ogrodzeń nieruchomości w formie ażurowej, nawiązujących do historycznego, niskiego grodzienia we wsi (wysokość max 1.5m) oraz wykluczenie, jako nieestetycznych, nie odpowiadających randze kulturowej terenu (ekstensywna zabudowa wsi) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

ad.III.6.

Nieruchomość p. Bartoszewicz położona jest w obrębie dawnej wsi Łostowice, w strefie objętej ochroną konserwatora zabytków (*strefa ochronna A*) oraz w granicach *obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej*. Obszary te, oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego w ich obrębie, zostały określone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku i ustalone w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Gdańska uchwalonym uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XVIII/431/07 z dnia 20 grudnia 2007 r.

Tak więc zagospodarowanie tego obszaru musi uwzględniać wymagania ochrony wartości kulturowych terenu, które zostały zapisane w karcie terenu projektu planu, w punkcie 10, dotyczącym zasad ochrony dziedzictwa kulturowego. Jednym z elementów ochrony, zgodnie z wytycznymi Konserwatora Zabytków, jest zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych, reklam na budynkach i ogrodzeniach (za wyjątkiem szyldów związanych z prowadzoną działalnością o maksymalnej powierzchni 0.5m²). Ustalenia te wynikają z konieczności ochrony krajobrazu kulturowego dawnej wsi.

ad.III.7.

Magistrala wodociągowa znajdująca się na terenie planu łączy miejski system wodociągowy z ujęciem wody w Straszynie. Na wniosek właściciela sieci, spółki GIWK, w projekcie planu zastosowano zapis o zakazie zabudowy w pasach 5 m po obu stronach magistrali. Ograniczenie wynika z dwóch ważnych przesłanek:

- ochrona mienia i życia mieszkańców – potencjalne rozszczelnienie takiej magistrali może doprowadzić do podmycia i zniszczenia blisko położonych budynków oraz zagrazić życiu jego mieszkańców,
- ochrona przewodu przed skutkami prac budowlanych – magistrala ma podstawowe znaczenie dla miasta, w chwili obecnej zaopatruje ok. 180 tys. odbiorców. Ewentualna awaria mogła by zagrazić zdrowiu mieszkańców oraz wywołać ogromne straty finansowe.

Zastosowana szerokość pasa zakazu zabudowy wynika z wytycznych wydanych przez Centralny Ośrodek Badawczo Rozwojowy Techniki Instalacyjnej INSTAL (w Warszawie) i jest wielkością minimalną. Ograniczenie możliwości zabudowy w pobliżu magistral wodociągowych jest praktyką stosowaną w naszym mieście od lat.

ad.III.8.

Przyjęte w projekcie planu ograniczenie możliwości lokalizacji obiektów handlowych do obiektów o maksymalnej powierzchni sprzedaży 400m² wynika ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Gdańska, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XVIII/431/07 z dnia 20 grudnia 2007 roku. W Studium określone zostały rejony miasta gdzie wykluczone zostały obiekty handlowe wielkopowierzchniowe. Zgodnie z *Ustawą z dnia 11 maja 2007 roku o tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych*, za obiekty takie przyjęte zostały budynki o > 400m² powierzchni sprzedaży. Zgodnie z SUIKZP teren działki p. Bartoszewicz jest wykluczony z możliwości lokalizacji większych obiektów handlowych. Teren ten położony jest w obszarze dawnej wsi Łostowice w obszarze o wartościach kulturowych, objętym ochroną konserwatorską. Istniejący charakter zabudowy i zagospodarowania terenu (zabudowa mieszkaniowa - niska, ekstensywna, w większości jednorodzinna uzupełniona podstawowymi usługami) powoduje, że niewskazane jest lokalizowanie w tym rejonie dużych obiektów handlu, co zostało ustalone w Studium i zapisane w projekcie planu.

Należy dodać, że przywołana przykładowo przez składające uwagę „ujeżdżalnia” nie jest obiektem handlowym, lecz sportowym a takiego obiektu ograniczenie do 400m² pow. sprzedaży nie dotyczy

ad.III.9.

Przebieg ciągu zieleni urządzonej wzdłuż potoku Oruńskiego został ustalony w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Gdańska, uchwalonym uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XVIII/431/07 z dnia 20 grudnia 2007 roku.

Lokalizacja terenów zieleni nie jest i nie może być przypadkowa. Najistotniejszą rolę w ich wyznaczeniu mają walory przyrodnicze i ekologiczne, atrakcyjność rekreacyjna a także rozmieszczenie w dogodnym zasięgu dla wszystkich okolicznych mieszkańców. W tym przypadku przy wyznaczaniu przebiegu ciągu wzięto pod uwagę:

- *rangę dzielnicową* - położenie w centrum dzielnicy, powiązanie dzielnicowe wschód-zachód na linii: Park Oruński - tereny przy potoku - zbiorniki retencyjne przy ul Świątokrzyskiej – tereny zielone poza granicą miasta
- *względy przyrodnicze i atrakcyjność rekreacyjną* – potok i jego otoczenie, ekologiczne powiązanie obszarów ekologicznie ważnych i aktywnych, będących jednym z ważniejszych elementów miejskiego Systemu Terenów Aktywnie Biologicznie (OSTAB)

W związku z faktem, iż ciąg ekologiczny jest jednoznacznie usytuowany (wzdłuż koryta Potoku Oruńskiego) nie ma możliwości poprowadzenia go w innym miejscu, a wyznaczony przebieg jest optymalny.

W strukturze władania dzielnicy Gdańsk-Południe, która jest dawnym terenem wiejskim z kilkoma dawnymi wsiami (Łostowice, Ujeścisko, Szadółki, Zakoniczyn) oraz przypisanymi do nich terenami rolnymi (obecnie porolne nieużytki), większość stanowią tereny prywatnych właścicieli. Z tego powodu niezwykle trudne jest przystosowanie obecnego zagospodarowania terenu – jako nowej dzielnicy mieszkaniowej miasta - do nowych funkcji, bez istotnych naruszeń własności prywatnej. Nowe funkcje dzielnicy wymagają wyposażenia jej nie tylko w nową sieć drogową i infrastrukturę społeczną jak np. szkoły i przedszkola publiczne, ale także w niezbędne tereny zieleni i rekreacji. W każdym takim przypadku, zwłaszcza wiążącym się z naruszeniem gruntów prywatnych, wielkość i usytuowanie terenu przeznaczanego na cele publiczne są dokładnie analizowane i określone jedynie w zakresie niezbędnym do realizacji celu publicznego.

Zgodnie z art 36 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku:

jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy:

- odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- wykupienia nieruchomości lub jej części

Gmina może również zaoferować właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamienną.

Należy dodać, że zajęcie części działki p. Bartoszewicz na cele publiczne nie uniemożliwia zagospodarowania pozostałej, przeznaczonej na cele komercyjne, części nieruchomości.

ad.III.10.

Obecnie teren nieruchomości p. Bartoszewicz nie jest objęty żadnym planem.

W roku 2001 Rada Miasta Gdańska przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łostowice Centrum (plan o dużej powierzchni - ok 64,59 ha), w granicach którego zlokalizowana była działka składających uwagę. Plan podlegał jeszcze procedurze starej *Ustawy o planowaniu przestrzennym z dnia 07 lipca 1994 roku*, zgodnie z którą właściciele terenów mieli prawo składania do projektu planu zarzutów, a ich odrzucenie przez Radę Gminy mogło być zaskarżane do sądów

administracyjnych. Zgodnie z w/w procedurą p. Bartoszewicz dwa razy zaskarżali kolejne uchwały RMG o odrzuceniu zarzutów do planu Łostowice Centrum (z czerwca 2003 roku i z marca 2005 roku) do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, a ostatni wyrok w tej sprawie wydany został dopiero we wrześniu 2006 roku. Wyrok podzielił w części argumenty skarżących. Wobec faktu, że w międzyczasie weszła w życie nowa *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku*, konieczne stało się ponowne sporządzenie planu w nowej procedurze. W dniu 26 czerwca 2008 roku RMG podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łostowice rejon ulicy Świętokrzyskiej - jest to plan procedowany obecnie (o pow 5,90ha, w mniejszych granicach niż poprzedni plan Łostowice Centrum).

Wszystkie te okoliczności spowodowały tak długi czas sporządzenia planu dla przedmiotowego terenu i były niezależne od gminy.

Jednak zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku dla terenu nie posiadającego planu możliwe jest wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę w oparciu o tzw. sąsiedztwo. Na tej podstawie właściciele terenu mogli otrzymać warunki zabudowy dla swojej działki będące kontynuacją zabudowy w sąsiedztwie (zabudowa mieszkaniowa ekstensywna). Nie zrobili jednak tego, gdyż intencją składających uwagę było podwyższenie parametrów zabudowy na swoim terenie, co mogło zostać dokonane jedynie w planie zagospodarowania i o co wnioskowali do planu.

Wobec powyższego nieuzasadniony jest zarzut, iż właściciele nie mogą przez tak długi czas w pełni korzystać z nieruchomości.

ad.III.11.

Opracowania planistyczne dla dzielnicy Południe przewidywały zawsze (patrz również punkt III.4) i przewidują obecnie powstanie dzielnicy z pełnym zakresem wyposażenia w funkcje publiczne, w tym zieleń. Lokalizacja osiedli przez deweloperów odbywa się zgodnie z obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego i Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Gdańska. Ponieważ budowa dzielnicy nie została jeszcze zakończona, a osiedla powstają wyprzedzająco do pełnej infrastruktury drogowej i społecznej, nie można na podstawie stanu istniejącego zabudowy ocenić braku terenów zieleni i innych urządzeń w dzielnicy, gdyż miasto nie posiada takich środków budżetowych, aby realizować wszystkie funkcje publiczne jednocześnie. Zgodnie z art. 35 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny prywatne przeznaczone pod zieleń publiczną są obecnie (i zapewne będą do czasu jej realizacji) wykorzystywane w

sposób dotychczasowy, więc planowany system zieleni publicznych nie jest obecnie czytelny w terenie.

SUIKZP m. Gdańska przewiduje w dzielnicy Południe tereny zieleni publicznej o różnej randze: od ciągu zieleni ekologicznej wzdłuż Potoku Oruńskiego, poprzez parki o różnej wielkości (min 2ha), do niewielkich terenów zielonych (skwery, parki historyczne, zespoły dworsko parkowe, tereny rekreacji i sportu itp). Wszystkie w/w tereny zieleni, połączone systemem powiązań OSTAB (również na terenach zabudowanych) tworzą wspólnie spójny system zieleni w dzielnicy, który powinien być sukcesywnie realizowany.

ad.III.12.

Osiedle 4 Pory Roku zlokalizowane jest przy ulicy Ofiar Grudnia, na południe od przedmiotowego terenu planu. Zgodnie ze Studium oraz obowiązującymi w tym rejonie planami zagospodarowania, w ulicy Wielkopolskiej planowana jest ścieżka rowerowa tak więc możliwe jest jej powiązanie ze ścieżką w ulicy Bieszczadzkiej. Teren przy zbiorniku retencyjnym, należący do gminy, w projekcie planu Łostowice Centrum przeznaczony jest pod zielen publiczną, tak więc można wykorzystać go na cele rekreacji, również pod zielen publiczną jest przeznaczony park podworski przy ulicy Przebiśniegowej.

Urządzenie w/w terenów nie jest jednak równoznaczne z możliwością odstąpienia od realizacji fragmentu ciągu ekologicznego wzdłuż potoku Oruńskiego, gdyż w/w tereny mają niewielkie powierzchnie, są rozproszone, zlokalizowane na południe od potoku i nie są z nim powiązane.

ad.III.13.

Zgodnie z art 4 ust 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku ustalenie przeznaczenia terenu, *rozmieszczenie inwestycji celu publicznego* oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w planie zagospodarowania przestrzennego lub, w wypadku jego braku, w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a więc należy (z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych) do wyłącznych kompetencji gminy.

Do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego jest więc zobligowana gmina, a sporządzając plan uwzględnia wymagania zarówno poszczególnych ustaw szczególnych, co jest potwierdzone w procesie uzgodnień projektu planu (wymaganych procedurą Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – art 17.7) przez organy powołane do realizacji ustaw szczególnych, jak również wymagania Konstytucji RP.

Również w przypadku nieruchomości p. Bartoszewicz, sporządzenie projektu planu odbyło się zgodnie z procedurą obowiązującej ustawy i jej ogólnymi zasadami określonymi w art 1 ust 1 i 2 nakazującymi wszechstronne uwzględnienie wymagań zarówno: ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych, ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego, ochrony zdrowia jak również *prawa własności i potrzeb interesu publicznego*. Projekt planu uzyskał wymagane prawem uzgodnienia, a zakres terenu niezbędnego pod funkcje publiczne starano się określić w sposób maksymalnie wyważający interes prywatnych właścicieli oraz interes publiczny (por pkt III.2.).

Ad. IV

Uwaga została uwzględniona z następującym uzasadnieniem:

W oparciu o opracowanie pt.: „Koncepcja doraźnej przebudowy ulic Świętokrzyskiej i Małomiejskiej w Gdańsku” z marca 2009 roku, zlecone przez Zarząd Dróg i Zieleni, stwierdzono, że nie jest niezbędnie konieczne włącznie części działki pod adresem Świętokrzyska 76 a do pasa drogowego ul. Świętokrzyskiej.

Plan zagospodarowania nie ma wpływu na ograniczenie hałasu i drgań powodujących pogorszenie stanu technicznego budynku. Na dzień dzisiejszy, w tym zakresie, może pomóc jedynie remont nawierzchni, który leży w kompetencji innych jednostek miasta. Można jednak spodziewać się, że w momencie realizacji ul. tzw. Nowej Świętokrzyskiej natężenie ruchu na istniejącej ul. Świętokrzyskiej spadnie.

Ad. V

Uwaga nie została uwzględniona z następującym uzasadnieniem:

Linie rozgraniczające ulicy zostały co prawda wyznaczone w sposób naruszający działkę pod adresem Świętokrzyska 72 ale po linii obecnie istniejącego płotu. W związku z tym w zagospodarowaniu wyżej wymienionej działki nic się nie zmieni (a wyjazd z garażu będzie się odbywał w sposób dotychczasowy). Poszerzenie pasa drogowego, którego dokonano w planie porządkuje jedynie stan który istnieje: na części tej działki, wzdłuż płotu funkcjonuje obecnie fragment chodnika. Plan umożliwi natomiast regulację stanu własności tego fragmentu (za odszkodowaniem).

Plan zagospodarowania nie ma wpływu na ograniczenie hałasu i drgań powodujących pogorszenie stanu technicznego budynku. Na dzień dzisiejszy, w tym zakresie, może pomóc jedynie remont nawierzchni, który leży w kompetencji innych jednostek miasta. Można jednak spodziewać się, że w momencie realizacji ul. tzw. Nowej Świętokrzyskiej natężenie ruchu na istniejącej ul. Świętokrzyskiej spadnie.

Ad. VI

Uwaga została uwzględniona z następującym uzasadnieniem:

W oparciu o opracowanie pt.: „Koncepcja doraźnej przebudowy ulic Świętokrzyskiej i Małomiejskiej w Gdańsku” z marca 2009 roku, zlecone przez Zarząd Dróg i Zieleni, stwierdzono, że nie jest niezbędnie konieczne włącznie części działki pod adresem Świętokrzyska 74c do pasa drogowego ul. Świętokrzyskiej.

Plan zagospodarowania nie ma wpływu na ograniczenie hałasu i drgań powodujących pogorszenie stanu technicznego budynku. Na dzień dzisiejszy, w tym zakresie, może pomóc jedynie remont nawierzchni, który leży w kompetencji innych jednostek miasta jak również ograniczenie ruchu pojazdów ciężkich i montaż fotoradarów. Można jednak spodziewać się, że w momencie realizacji ul. tzw. Nowej Świętokrzyskiej natężenie ruchu na istniejącej ul. Świętokrzyskiej spadnie.

SUiKZP m. Gdańska oraz obowiązujące w przedmiotowym rejonie plany miejscowe przewidują realizację docelowej sieci drogowej dzielnicy Południe, w ramach której projektowane są nowe drogi, w tym przede wszystkim ulica tzw. Nowa Świętokrzyska. Ulica Nowa Świętokrzyska (w planowanej klasie ulicy głównej, dwujezdniowej, z miejscem na ew. tramwaj) projektowana jest w przebiegu omijającym dawną wieś Łostowice od strony południowej.

Realizacja tej ulicy zdecydowanie poprawi warunki funkcjonowania istniejącej, dotychczas obciążonej całym ruchem, ulicy Świętokrzyskiej. Niestety z uwagi na ograniczone środki finansowe miasta jej realizacja (nawet w przekroju jednojezdniowym) nie nastąpi w najbliższym czasie. Wobec powyższego dla istniejącej ulicy Świętokrzyskiej została wykonana w/w koncepcja doraźnej przebudowy w celu poprawy warunków ruchu.

Pozostałe podnoszone postulaty do planu (remont ulicy, zakaz poruszania się pojazdów z naczepami kontenerowymi, ograniczenie prędkości, montaż radaru) nie są przedmiotem ustaleń planu zgodnie z art 15 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ad. VII

Uwaga nie została uwzględniona z następującym uzasadnieniem:

ad.VII.1.

Projekt planu, w punkcie 10.2.a karty terenu 002-M/U31, ze względu na walory kulturowe terenu, wyklucza lokalizację szyldów o powierzchni większej niż 0,5 m². Jednak zapis ten odnosi się do nowoplanowanych inwestycji. Istniejący już szyld o większej powierzchni może

pozostać, zgodnie z art 35 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym który stanowi, że „tereny których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”. Na podstawie w/w przepisu dopuszczone jest dotychczasowe zagospodarowanie terenu.

ad.VII.2.

Przedmiotowa nieruchomość przy ulicy Świętokrzyskiej 69 położona jest w obrębie dawnej wsi Łostowice, w strefie objętej ochroną konserwatora zabytków (*strefa ochronna A*) oraz w granicach *obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej*. Obszary te, oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego w ich obrębie, zostały określone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku i ustalone w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Gdańska uchwalonym uchwałą Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 r.

Tak więc zagospodarowanie tego obszaru musi uwzględniać wymagania ochrony wartości kulturowych terenu, które zostały zapisane w karcie terenu projektu planu, w punkcie 10, dotyczącym zasad ochrony dziedzictwa kulturowego. Jednym z jej elementów, zgodnie z wytycznymi Konserwatora Zabytków, jest zakaz lokalizacji wież i masztów telefonii komórkowej w obszarze objętym ochroną. Ustalenia te wynikają z konieczności ochrony krajobrazu kulturowego dawnej wsi.

W ustawowym terminie **po II wyłożeniu planu do publicznego wglądu** do projektu planu wpłynęły uwagi:

VIII. Pani Gabriela Piekarska oraz Państwo Ireneusz Dziedzic, Izabela Dziedzic, Krzysztof Jaworski, Agata Jaworska (ul.Świętokrzyska 71, 80-180 Gdańsk) – pismo bez daty (data wpływu 15.07.2009r.):

składająca uwagę **kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, które naruszają jej interes prawny i uprawnienia jako właściciela działki objętej planem. Składająca uwagę nie zgadza się na okrojenie działki nr 63/2 przy ulicy Świętokrzyskiej 71, zarówno od ulicy Świętokrzyskiej, jak i od strony Potoku Oruńskiego. Okrojenie działki znacznie obniży jej wartość i drastycznie pogorszy warunki bytowe mieszkańców domu przy ulicy Świętokrzyskiej 71. Realizacja planu, w tym wycięcie drzew i przesunięcie granicy działki, uczyni z życia w tym miejscu horror.**

Domy po przeciwnej stronie ulicy znajdują się w znacznie większej odległości od skraju jezdni niż przedmiotowy dom, ponadto po stronie przeciwnej, która w/g planu nie będzie naruszana, odległość od krawężnika jezdni do ogrodzenia sąsiada wynosi 3m, w tym szerokość chodnika 1m, natomiast po stronie składającej uwagę odległość od skrajni jezdni do płotu wynosi 1,2 m.

100-letnie drzewa na granicy działki stanowią skuteczny filtr przed kurzem i hałasem dochodzącym z ulicy odległej tylko o 4m od domu.

W/g projektu planu całkowita szerokość drogi ma wynosić 12m, a taka odległość jest właśnie od granicy sąsiada do granicy przedmiotowej nieruchomości.

Wystarczyłoby zastąpić grube kamienne mury oporowe murami nowej generacji po obydwu stronach drogi a problem zostanie rozwiązany.

Zdaniem projektantów nie można ruszyć terenu po przeciwnej stronie bo jest podwyższony w stosunku do ulicy i nie będzie możliwy dojazd samochodem, jednak na działce składających uwagę była taka sama sytuacja i teren wyrównano spychaczem bez żadnego problemu.

Bez problemu można wyrównać teren i wykonać wjazd po przeciwnej stronie, jest na to miejsce, nie ma zabudowań i tamta działka nic na tym nie straci.

ad.VIII

Uwzględniam częściowo złożoną uwagę z następującym uzasadnieniem:

Linie rozgraniczające ulicy Świętokrzyskiej w rejonie posesji przy ulicy Świętokrzyskiej 71 zostały ustalone w projekcie planu w szerokości minimalnej dla ulicy zbiorczej (12m), w oparciu o opracowanie pt.: „Koncepcja doraźnej przebudowy ulic Świętokrzyskiej i Małomiejskiej w Gdańsku” z marca 2009 roku, zlecone przez Zarząd Dróg i Zieleni.

W związku ze złożoną uwagą, w celu minimalizacji pogorszenia sytuacji właścicieli posesji przy ulicy Świętokrzyskiej nr 71, a w szczególności w celu zachowania drzew, rozwiązania projektowe zostaną ponownie przeanalizowane - zarówno w zakresie wyposażenia ulicy, jak i prowadzenia jezdni oraz linii rozgraniczających. Rozważona będzie m. in. rezygnacja z obligatoryjnego wymogu wyposażenia ulicy w drogę rowerową na odcinku od skrzyżowania z ulicą Unruga do skrzyżowania z ulicą Wielkopolską. Ścieżka rowerowa na tym odcinku jest projektowana w procedowanych planach, wzdłuż Potoku Oruńskiego (jednak plany te nie są na razie uchwalone) oraz w proj. ulicy tzw. Nowej Świętokrzyskiej.

Natomiast ze względu na wyjątkowo trudną sytuację na tym odcinku ulicy (małe odległości budynków od jezdni, różnice rzędnych terenu, drzewa) konkretny przebieg linii rozgraniczających i inne ustalenia projektu planu muszą być poprzedzone sporządzeniem nowej wersji koncepcji przebudowy ulicy na omawianym fragmencie.

Plan zagospodarowania nie ma wpływu na ograniczenie hałasu i drgań powodujących pogorszenie stanu technicznego budynku. Na dzień dzisiejszy, w tym zakresie, może pomóc jedynie remont nawierzchni, który leży w kompetencji innych jednostek miasta. Można jednak spodziewać się, że w momencie realizacji ul. tzw. Nowej Świętokrzyskiej natężenie ruchu na istniejącej ul. Świętokrzyskiej spadnie.

Rezerwacja terenu pod zieleń publiczną wzdłuż Potoku Oruńskiego (w części południowej projektu planu) nie była przedmiotem II wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu - jego przedmiotem był tylko fragment projektu w rejonie ulicy Świętokrzyskiej. W związku z powyższym ten wątek uwagi traktowany jest jako złożony po terminie I wyłożenia do wglądu i nie jest rozpatrywany.

Plan sporządzony został zgodnie z procedurą wynikającą z ustawy z dnia 27 marca 2003

roku (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz.717) o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być uchwalony.

Rozwiązania przedmiotowego projektu planu są zgodne z polityką przestrzenną miasta Gdańska, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, uchwalonym uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007r.

zespół autorski:

główny projektant: arch. Krystyna Narbutt – Ochocińska
projektant prowadzący: arch. Agata Piszczek upr. nr POIU G-055/2002

zespół projektowy: mgr Danuta Spacjer
mgr Jolanta Florczyk
mgr inż. Karolina Rospęk-Aszyk
mgr inż. Michał Kozłowski
Grzegorz Karbowski

**dyrektor Biura
generalny projektant:** arch. Marek Piskorski