



ROZPATRZENIE UWAG

wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Klukowo rejon ulicy Radiowej i linii PKM w mieście Gdańsku (2723)

21. 11. 2022
Gdańsk, dnia roku

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Klukowo rejon ulicy Radiowej i linii PKM w mieście Gdańsku wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 19.09.2022 do 17.10.2022. W dniu 5.10.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W ustawowym terminie tj. do dnia 31.10.2022 do projektu planu wniesiono w 3 pismach 12 uwag:

1. HE4 Enterprises 1 Sp. z o. o. – pismo z dnia 26.10.2022 (Lp. 4071/102022)

1.1. *Wniosek o odstąpienie od wyznaczenia zjazdu na działkę nr ew. 89/2 lub o wskazanie dodatkowego zjazdu na teren 15-P/U41 z ulicy lokalnej 23-KD81 w miejscu istniejącego placu do zawracania.*

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

Uzasadnienie: Z uwagi na dużą powierzchnię terenów przemysłowo-usługowych zlokalizowanych wzdłuż rezerwy ulicy 23-KD81, możliwość obsługi drogowej terenów funkcyjnych z tej ulicy zostanie zwiększona.

1.2. *Wniosek o wykreślenie z §22 ust. 11 pkt 3 zakazu uwzględnienia ciągu pieszego i rowerowego w bilansowaniu powierzchni biologicznie czynnej.*

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

Uzasadnienie: Zapis dotyczący rozliczania powierzchni biologicznie czynnej, w brzmieniu: „do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych), ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni” jest stosowany we wszystkich planach miejscowych w Gdańsku i jest standardem, dlatego niezasadne jest rezygnacja z tego zapisu w jednostkowym przypadku. Zapisy te wynikają, m.in. z racjonalnego gospodarowania wodami opadowymi, dlatego zaleca się również, aby część powierzchni biologicznie czynnej realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych. Dotychczasowe praktyki pokazują, że nieużywanie ww. zapisu powodowało, np. stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych, które traktowane były jak powierzchnia biologicznie czynna, co skutkowało znacznym ograniczeniem terenów zieleni na terenie inwestycji.



- 1.3.** *Wniosek o zmianę przebiegu ciągu pieszo-rowerowego zgodnie z ustaleniami studium (ciąg widokowy wzdłuż linii PKM). Postulat o wskazanie drogi pieszej i rowerowej wyłącznie w liniach rozgraniczających terenu 23-KD81, jako kontynuacji istniejącej drogi będącej elementem rozbudowywanego i modernizowanego systemu dróg rowerowych miasta.*

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

Uzasadnienie: Ciąg pieszo-rowerowy w terenie 15-P/U41 został ustalony w celu zapewnienia lepszej dostępności do przystanku PKM Rębiechowo, jako alternatywa dla chodników w pasach drogowych ulic 23-KD81 i 20-KD80. Ze względu na dużą powierzchnię terenu 15-P/U41 (niemal 15 ha) ciąg będzie stanowił krótszą, a co za tym idzie bardziej atrakcyjną drogę dojścia do przystanku kolejowego dla pracowników oraz użytkowników inwestycji, które zrealizują się na tym terenie. Przytoczony ciąg widokowy oznaczony w studium jest formą podkreślenia widoku krajobrazowego wzdłuż linii PKM i jest elementem kształtującym krajobraz (w tym wypadku widok z pociągów PKM), a nie powiązania funkcjonalne. Nie determinuje on zatem układu ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych.

2. Osoba fizyczna – e-mail z dnia 31.10.2022 r. (Lp. 4121/112022)

- 2.1.** *Wniosek o zmniejszenie maksymalnej wysokości zabudowy w obszarach 02-U33 oraz 04-U33 z 15 m na 12 m.*

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

Uzasadnienie: Wysokość 15 m dla funkcji usługowej została ustalona, w oparciu o analizę sąsiedztwa oraz wskaźniki ustalone dla takich funkcji w innych dzielnicach Gdańska. W dzielnicy przeważają budynki wyższe niż 12 m, w tym biurowce 4 kondygnacyjne. W najbliższym sąsiedztwie, dla obszaru poza wschodnią granicą planu, graniczącego z terenem 01-MN21 również w planie miejscowym ustalono dla funkcji usługowej maksymalną wysokość zabudowy 15 m.

Dla funkcji usługowej 02-U33 graniczącej z terenem 01-MN21 wprowadzono szereg ustaleń, które mają na celu oddzielenie jej od funkcji mieszkaniowej, takie jak: wprowadzenie szpalery drzew wzdłuż granicy z terenem mieszkaniowym, maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m oraz wprowadzenie maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 15 m. Powyższe regulacje mają na celu zminimalizowanie oddziaływania przestrzennego obiektów usługowych na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową.

Ponadto w obu terenach usługowych, do których odniesiono się w złożonej uwadze, tj. 02-U33 i 04-U33 przyjęto maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy biegnące równoległe do istniejącego kolektora kanalizacji sanitarnej, które zabezpieczają w części centralnej wolny od zabudowy pas zieleni o szerokości ok. 100 m. W terenach tych ustalono również wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 30% (na terenie płata strukturalnego OSTAB – min. 70%) oraz wielkość powierzchni zabudowy – maks. 50%. Wszystkie ww. ustalenia mają na celu, m.in. oddzielenie terenów o różnym przeznaczeniu i uniknięcie negatywnego wpływu funkcji usługowej na



funkcję mieszkaniową. Obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m, uwzględniając pozostałe ograniczenia zastosowane w terenach usługowych jest niewskazane i nieekonomiczne.

2.2. Wniosek o ustalenie ograniczeń na przejazd ul. Radiową dla samochodów ciężkich i dostawczych – ochrona funkcji mieszkaniowej.

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

Uzasadnienie: Uwaga jest niezasadna, gdyż nie odnosi się do zapisów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Kwestie związane z organizacją ruchu, w tym z ograniczeniem tonażu pojazdów są regulowane przez zarządcę drogi – Gdański Zarząd Dróg i Zieleni.

2.3. Wniosek o zmniejszenie terenów przemysłowych i odsunięcie ich od terenów mieszkaniowych.

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

Uzasadnienie: Tereny przeznaczone dotychczas w planach obowiązujących na pole golfowe zostały przeznaczone w planie na funkcje usługowe i produkcyjno-usługowe (oraz w nieznacznej części na rozszerzenie funkcji mieszkaniowej ekstensywnej). Zmiany dokonano w celu uspołnienia zapisów planu miejscowego ze Studium kierunków i zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, uchwalonym w 2018 r., które jest dokumentem nadrzędnym. W studium, ze względu na rozwój lotniska oraz funkcje przemysłowe i biznesowe w jego sąsiedztwie, ustalono funkcje usługowe i przemysłowo-usługowo-składowe jako wskazane do dalszego rozwoju tych obszarów oraz utworzenia nowych miejsc pracy. W planie pomiędzy funkcją mieszkaniową oraz produkcyjno-usługową wprowadzono funkcje usługowe, dla których ustalono liczne ograniczenia (szerzej omówione w uzasadnieniu do rozpatrzenia uwagi 2.2), aby zniwelować ewentualne uciążliwości, jakie może nieść funkcja produkcyjna w bezpośrednim sąsiedztwie domów w zabudowie ekstensywnej. Najbliższy teren produkcyjno-usługowy (11-P/U41) względem ustalonej w planie funkcji mieszkaniowej, położony jest ok. 170 m od niej i oddzielony jest pasem zabudowy usługowej, w którym dodatkowo wyłączono możliwość zabudowy w pasie o szerokości ok 100 m (ograniczenie maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i ustalenie płata strukturalnego OSTAB). Wniesiona uwaga zawierająca postulat o zmniejszenie terenów produkcyjno-usługowych oraz ich dalsze odsunięcie od zabudowy mieszkaniowej w świetle powyższych ustaleń planu oraz ustaleń Studium jest niezasadna.

2.4. Wniosek o zmniejszenie maksymalnej wysokości zabudowy na terenach przemysłowych do 20 m.

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

Uzasadnienie: Maksymalna wysokość zabudowy ustalona w planie na terenach produkcyjno-usługowych (tereny od 10-P/U41 do 15-PU41) waha się w granicach 16 m



(od strony gminy Żukowo) do 25 m (10-P/U41 oraz 11-P/U41 w obszarze oznaczonym literą „a”). Przyjęte wskaźniki wynikają z analizy sąsiedztwa, gdzie dla funkcji produkcyjno-usługowych przyjęto maksymalną wysokość 25-30 m wzdłuż ulicy Słowackiego – gdzie zrealizowane są m.in. budynki firmy Intel. Na południe od lotniska, również dla funkcji produkcyjnych ustalono maksymalną wysokość 20 m. Wraz ze zmianą funkcji i rozdrobnieniem zabudowy wysokość ulega stopniowemu zmniejszeniu, dlatego na granicy miasta z gminą Żukowo (obszar „a” w terenach 12-P/U41, 13-P/U41 oraz 14-P/U41) przyjęto wysokość 16m, dodatkowo odizolowaną od funkcji mieszkaniowej podwójnym szpalerem drzew do wprowadzenia. Wysokość 25 m, ustalona na terach 10-P/U41 oraz 11-P/U41) jest podtrzymaniem zapisów obowiązującego planu (*Klukowo rejon ulicy Azymutalnej w mieście Gdańsku z 2013 r.*), na terenie, na którym częściowo zrealizowano już inwestycje i będą one rozwijane w przyszłości. Zatem ograniczanie wysokości na wszystkich terenach produkcyjno-usługowych do 20 m na tym obszarze jest niezasadne ze względów przestrzennych, ponadto pociągałoby skutki odszkodowawcze z tytułu zmniejszenia wartości gruntów.

2.5. Wniosek o wprowadzenie większych ograniczeń dla funkcji uciążliwych (związanych z oddziaływaniem akustycznym) – terenów usługowych i przemysłowych.

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

Uzasadnienie: Projekt planu uwzględnia wymagania dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tj. Dz.U. 2014 poz. 112) oraz wynikające z Uchwały nr 203/XVIII/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 lutego 2016 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku.

Zgodnie z powyższym dla terenów usługowych i produkcyjno-usługowych nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Dla ochrony akustycznej przyjęto następujące zapisy w projekcie planu: określenie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej, a w terenach produkcyjno-usługowych, wykluczenie lokalizacji: szpitali, domów pomocy i opieki społecznej, budynków i lokali związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takie jak: szkoły, przedszkola, opieka nad dziećmi do lat 3, internaty, schroniska młodzieżowe, domy dziecka oraz zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi w obrębie terenów usługowych i produkcyjno-usługowych.

Potencjalne oddziaływanie akustyczne z terenów usługowych i produkcyjno-usługowych w trakcie funkcjonowania zakładów, ich wpływ oraz sposób ograniczenia ewentualnego oddziaływania, regulowany jest na etapie uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

3. Osoba fizyczna – e-mail z dnia 31.10.2022 r. (Lp. 4119/112022)

3.1. Zarzuca brak analizy dot. oddziaływania planowanych zmian przeznaczenia terenu (z funkcji pola golfowego na tereny usługowe i produkcyjno-usługowe) na natężenie ruchu na ulicy Radiowej.



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

Uzasadnienie: W ramach prac nad projektem mpzp zostały wykonane analizy ruchowe wpływu zmiany przeznaczenia terenów na układ transportowy. Zaproponowany w projekcie mpzp układ uliczno-drogowy jest odzwierciedleniem prognozowanych potrzeb ruchowych. Zabezpieczono miejsce pod przyszły układ uliczno-drogowy obsługujący bezpośrednio tereny przyległe: teren 23-KD81 ulica lokalna o podstawowym przekroju jedna jezdnia po dwa pasy ruchu z możliwością rozbudowy do przekroju dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, tereny 20-KD81, 21-KD81, 22-KD81 ulice lokalne o przekroju jedna jezdnia po dwa pasy ruchu oraz tereny 17-KD80, 18-KD80, 19-KD80 ulice dojazdowe o przekroju jedna jezdnia po dwa pasy ruchu.

3.2. *Wyrażono obawę, że zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu spowoduje odcięcie możliwości podłączenia domu przy ulicy Radiowej do miejskiej kanalizacji sanitarnej.*

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

Uzasadnienie: Zmiana i dopuszczenie w mpzp innej funkcji (usługowej) nie ogranicza możliwości podłączenia do sieci. Bez względu na przeznaczenie terenu zapisy planu narzucają odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej. Wg wniosku GIWK - gestora sieci "północna część planu przy ul. Radiowej jest częściowo w zakresie planowanej inwestycji dotyczącej budowy sieci ks DN200" Zamierzenia i dalszy rozwój sieci w tym rejonie leżą w gestii gestora sieci.

3.3. *Wniosek o nie wprowadzanie funkcji usługowej i produkcyjno-usługowej, a ewentualnie zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej.*

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

Uzasadnienie: W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, na obszarze planu jako dominującą ustalono funkcję przemysłowo-usługowo-składową. W bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy wolnostojącej przy ulicy Radiowej ustalono przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą. Ponieważ studium jest dokumentem nadrzędnym, zapisy planu miejscowego nie mogą naruszać jego ustaleń. Postulowana zabudowa mieszkaniowa w bardzo bliskiej odległości od lotniska jest niewskazana, ze względu na uciążliwości akustyczne wynikające z jego funkcjonowania.

3.4. *Wyrażono obawę, że tereny usługowe i produkcyjno-usługowe będą w dużym stopniu ingerować w środowisko naturalne oraz prosi o informację czy przeprowadzono analizy pod kątem siedlisk zwierzęcych (np. żurawie, sarny, zające).*

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

Uzasadnienie: Obszar objęty granicami planu stanowią głównie pola uprawne, nieposiadające szczególnych walorów dla występowania fauny.



Prezydent Miasta Gdańska

W trakcie procedury planistycznej wykonano Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe. W ramach prac nad tym opracowaniem analizowane są wszelkie materiały związane ze środowiskiem przyrodniczym danego obszaru oraz jego stanem. Dla przedmiotowego terenu nie zostały wykonane dodatkowe inwentaryzacje przyrodnicze, w szczególności w zakresie występowania gatunków chronionych, czy raport monitoringu środowiska. Powyższe analizy wykazały, iż obszar planu nie wymaga szczególnej ochrony planistycznej ze względu na występujące tam gatunki i ich siedliska.

W treści opracowania ekofizjograficznego, oprócz ogólnych predyspozycji terenu pod kątem możliwości wykorzystania go przez dziko żyjące zwierzęta, scharakteryzowane zostały także cechy pokrywy roślinnej na podstawie wizji terenowej. Wnioski i wytyczne środowiskowe zostały następnie uwzględnione w samym projekcie planu. W celu ochrony bioróżnorodności, jak również z uwagi na sąsiedztwo lokalnego korytarza ekologicznego rynny Doliny rzeki Strzelenki, utrzymano płat strukturalny OSTAB, w którego obrębie ograniczono możliwości zagospodarowania. Szczegółową analizę zastosowanych w projekcie planu rozwiązań przedstawiono w Prognozie oddziaływania na środowisko w rozdziałach *8.1 Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w tym na obszary Sieci Natura 2000 oraz 8.2 Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na florę, faunę oraz różnorodność biologiczną.*

W kontekście obawy o ingerencję w środowisko naturalne, nie tylko planowanej zabudowy usługowej i produkcyjno-usługowej, należy pamiętać, że każda taka zmiana dotychczasowego zagospodarowania będzie oddziaływała na środowisko. W Prognozie wskazano, że: *realizacja ustaleń projektu planu w granicach obszaru projektu planu spowoduje zmniejszenie obecnych zasobów środowiska przyrodniczego, jednak zastosowanie odpowiednich zabiegów i wykorzystanie istniejących uwarunkowań przyrodniczych umożliwi dalsze prawidłowe funkcjonowanie środowiska.*

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
z up.

Patryk Czebulak
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA GDAŃSKA

Administrator danych

Administratorem, czyli podmiotem decydującym o tym, które dane osobowe będą przetwarzane oraz w jakim celu, i jakim sposobem, jest Prezydent Miasta Gdańska z siedzibą w 80-803 Gdańsk, ul. Nowe Ogrody 8/12.

Inspektor ochrony danych

We wszystkich sprawach dotyczących ochrony danych osobowych, macie Państwo prawo kontaktować się z naszym Inspektorem ochrony danych na adres mailowy: iod@gdansk.gda.pl.

Cel przetwarzania

Celem przetwarzania Państwa danych osobowych jest realizacja zadań związanych z procedurą planistyczną.

Podstawa przetwarzania danych

Państwa dane osobowe przetwarzamy na podstawie Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podanie danych wynikających z tego przepisu prawa jest obowiązkowe.



Prezydent Miasta Gdańska

Okres przechowywania danych

Państwa dane osobowe będą przechowywane przez okres wynikający z klasyfikacji archiwizacyjnej od daty przekazania ich do Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego w Gdańsku.

Odbiorcy danych

Odbiorcami Państwa danych osobowych są podmioty uprawnione do ujawnienia im danych na mocy przepisów prawa. Są nimi również podmioty, które świadczą nam usługi.

Prawa osób

Macie Państwo prawo do: ochrony swoich danych osobowych, dostępu do nich, uzyskania ich kopii, sprostowania, ograniczenia ich przetwarzania oraz prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych (ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa, e-mail: kancelaria@uodo.gov.pl).