

## Protokół

### przeprowadzenia dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyłożonym do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Protokół został sporządzony w dniu 06.06.2023 r., w Biurze Rozwoju Gdańska ul. Wały Piastowskie 24 w Gdańsku przez Magdalenę Kawka.

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w dniu 31.05.2023 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w wyłożonym do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Maćkowy – rejon ulic Niepołomickiej i Starogardzkiej w mieście Gdańsku**. Dyskusja została przeprowadzona za pomocą środków porozumiewania się na odległość.

Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska, Edyta Damszel-Turek, powitała zebranych informując jednocześnie o formule spotkania. Następnie przybliżyła w skrócie procedurę planistyczną oraz zasady dyskusji przeprowadzanej za pomocą środków porozumiewania się na odległość.

Projektant prowadzący Magdalena Kawka przedstawiła ustalenia projektu planu, przytoczyła główne skutki środowiskowe realizacji ustaleń projektu planu oraz streściła kwestie dotyczące gospodarki wodami opadowymi.

- I. Lista obecności uczestników, którzy zalogowali się podczas trwania dyskusji publicznej stanowi załącznik do protokołu.
- II. Głosy w dyskusji:

#### **1. Pani Karolina Landowska, Develia S.A.**

**1)** Podkład mapowy na rysunku projektu planu jest nieczytelny, nie można odczytać np. numerów działek na ww. podkładzie mapowym (w wersji elektronicznej).

Pani Edyta Damszel – Turek, dyrektor Biura Rozwoju Gdańska, odpowiedziała, że podkład mapowy został przygotowywany przez ośrodek geodezyjny. Dodała, że projektantka może udzielić wszelkich informacji dotyczących projektu planu w siedzibie Biura Rozwoju Gdańska.

**2)** W granicach terenu 17-M/U32 zrezygnowano z wydzielonej funkcji oświaty na rzecz obowiązkowego przedszkola, czy musi być to przedszkole publiczne?

Pani Edyta Damszel-Turek odpowiedziała, że projekt planu nie przesądza czy przedszkole ma być publiczne czy prywatne. Pod względem urbanistycznym zasadne jest lokalizowanie w tym terenie funkcji społecznych. Pani Magdalena Kawka, projektant w Zespole Urbanistycznym Południe, odczytała zapisy dotyczące przeznaczenia terenu 17-M/U32. Dodała także, że w granicach ww. terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, wyznaczony został obszar „b” w obrębie którego wykluczono funkcję mieszkaniową.

**3)** Dlaczego dla terenów przyszłych zbiorników retencyjnych 18-D, 19-D i 25-D stawka procentowa ustalona została w wysokości 30%?

Pani Edyta Damszel-Turek wyjaśniła, że w mieście Gdańsku maksymalna stawka procentowa (jaką dopuszcza ustawa) ustalana jest na poziomie 30% dla wszystkich terenów wyznaczanych w planach miejscowych. Przypomniała, że jednym z celów sporządzenia projektu planu było uregulowanie kwestii związanych z odwodnieniem tego rejonu poprzez wyznaczenie terenów pod zbiorniki retencyjne i potok M2. Tereny te, w większości będące własnością prywatną,

po uchwaleniu planu miejscowego, zostaną wyłączone na ww. cel publiczny. Wyjaśniła, że na etapie wyceny przez rzeczoznawcę (na wniosek właściciela danej nieruchomości) zostanie określona konkretna kwota za jaką miasto będzie musiało wykupić grunt.

4) W jakim terminie zostanie udostępniony protokół z dyskusji?

Pani Edyta Damszel-Turek odpowiedziała, że to zależy od tego jak długo potrwa spotkanie, prawdopodobnie w ciągu najbliższego tygodnia.

## 2. Osoba fizyczna

Jeden z ustalonych szpalerów drzew przebiega przez Osiedle Maciejka, czy jest to błąd w projekcie planu, czy istniejące parkingi mają być zastąpione tym szpalerem?

Pani Magdalena Kawka odpowiedziała, że szpaler drzew musi być zlokalizowany wzdłuż ustalonego ciągu pieszo-rowerowego, którego przebieg jest zalecany, co oznacza, że może ulec przesunięciu. Dodała, że ciąg ten powinien łączyć się z ciągiem pieszo-rowerowym ustalonym w terenie 28-M23.

## 3. Osoba fizyczna

1) Czy w północno-zachodniej części projektu planu, na granicy Gdańska z Borkowem, wprowadzono zabezpieczenia ograniczające / wykluczające możliwość lokalizacji wysokiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tak aby nie sąsiadowała z istniejącą zabudową jednorodziną zlokalizowaną w Borkowie?

Pani Magdalena Kawka wyjaśniła, że wzdłuż granicy Gdańska z Borkowem, możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej jednorodzinnej, do czterech mieszkań, szeregowej (tereny 01-M22 i 04-M/U31) o maksymalnej wysokości zabudowy ustalonej (podobnie jak w planie obowiązującym) na poziomie 11 (teren 01) i 12 m (teren 04). W terenie 05-M/U31 wyznaczony został obszar „a”, w granicach którego zabudowa mieszkaniowa powyżej czterech mieszkań jest wykluczona. Jedynie na niewielkim fragmencie ww. terenu, w sąsiedztwie Złotego Stawu (poza granicami planu), istnieje możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o maksymalnej wysokości do 15 m, oddzielonej od granicy z Borkowem obowiązkowym szpalerem drzew. Projektantka dodała, że parametry urbanistyczne dla większości terenów, ustalone zostały podobnie jak w planach obowiązujących. W rejonie skrzyżowania ulic planowanej Nowej Niepołomickiej i Starogardzkiej wskaźniki maksymalnej intensywności zabudowy i maksymalnej wysokości zabudowy zostały nieco zwiększone.

2) Czy jest możliwość ustalenia szpalera drzew do wprowadzenia wzdłuż pozostałej części północno-zachodniej granicy miasta? Uczestnik spotkania wyraził aprobatę dla takiego rozwiązania zaproponowanego w terenie 01 i częściowo w terenie 05.

Pani Magdalena Kawka odpowiedziała, że w terenie 01-M22 szpaler drzew został ustalony na działce gminnej, w pewnej odległości od wyznaczonych w projekcie planu linii zabudowy. W obszarze „a” wyznaczonym w terenie 05 zlokalizowana jest już zabudowa mieszkaniowa ekstensywna. W terenie 04-M/U31, który przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, linie zabudowy zostały wyznaczone nieco bliżej granicy miasta. Zwróciła uwagę, że teren ten jest własnością prywatną. Pani Edyta Damszel-Turek dodała, że ze względu na kształt działki inwestycyjnej w granicach terenu 04 wymaganie obowiązkowego szpalera drzew stanowiłoby utrudnienie. Zagospodarowanie terenu 04-M/U31 przez jednego inwestora pozwoliłoby na łatwiejsze zakomponowanie zieleni wysokiej. W przypadku kiedy pojawi się kilku właścicieli w granicach terenu 04-M/U31, z zamiarem realizacji zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej, zapisy dotyczące wymogu nasadzenia szpaleru drzew, byłyby trudne do wyegzekwowania.

#### **4. Osoba fizyczna**

- 1)** Ile wynosi szerokość ulicy Borkowskiej, w szczególności planowanego odcinka na łuku? Czy szpalery drzew do wprowadzenia w ramach terenu ulicy Borkowskiej (59-KD81) nie ograniczą jej szerokości?

Pani Aneta Woch-Szojda, projektant w Zespole Transportu, odpowiedziała, że szerokość terenu ulicy Borkowskiej w liniach rozgraniczających wynosi od 17,0 m do 37,0 m, co pozwoli na wprowadzenie zarówno obustronnych chodników jak i szpalerów drzew wzdłuż ulicy.

- 2)** Czy planowany zbiornik retencyjny oznaczony symbolem 25-D będzie odpiływowy?

Pani Barbara Stefańska, projektant w Zespole Środowiska i Inżynierii, odpowiedziała, że planowany zbiornik retencyjny infiltracyjno-odparowujący (obecnie system drenaży krzyżakowych) będzie połączony kanalizacją deszczową (potok M2) w kierunku północnym.

- 3)** Czy jest możliwe połączenie ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż planowanego zbiornika retencyjnego 25-D z ulicą Miłocińską (poza granicami planu)?

Pani Magdalena Kawka odpowiedziała, że w planie obowiązującym ulica Miłocińska wydzielona jest liniami podziału wewnętrznego. Jeżeli będzie taka możliwość to w tym rejonie może powstać ciąg pieszy. Dodała, że po wschodniej stronie planowanego zbiornika retencyjnego (25-D), wzdłuż kanału sanitarnego (oznaczonego na rysunku projektu planu) zalecono lokalizację ciągu pieszego. Ponadto, w sąsiednim terenie (poza granicami projektu planu) przeznaczonym pod usługi z zielenią towarzyszącą (U34) może powstać ciąg pieszy, pieszo-rowerowy, łączący się z zalecanym ciągiem pieszym wzdłuż planowanego zbiornika wodnego (25-D).

#### **5. Osoba fizyczna**

Dlaczego rejon ulic Rytelskiej i Miłocińskiej został wyłączony z granic sporządzanego projektu planu?

Pani Edyta Damszel-Turek wyjaśniła, że zgodnie z wnioskiem złożonym przez Gdańskie Wody, intencją koncepcji projektu planu była chęć poprawy odwodnienia tego rejonu poprzez wyznaczenie m.in. rezerw terenowych pod planowane zbiorniki retencyjne. Przeprowadzone analizy dotyczące sąsiedztwa obszaru planu, w tym ustaleń planów obowiązujących, stanu istniejącego, wykazały, że rejon ulic Rytelskiej i Miłocińskiej, na którym realizowana jest zabudowa jednorodzinna, nie wymaga wprowadzenia zmian planistycznych. Dodała, że nieopodal wyznaczony został także teren przeznaczony na cele sakralne i plac publiczny. Pani Magdalena Kawka zwróciła uwagę, że do planu obejmującego początkowo mniejszy obszar przystąpiono w 2017 r. Po przeprowadzeniu dodatkowych analiz w 2018 r. zwiększono zasięg obszaru planu m.in. o południowo-wschodnią jego część. Podkreśliła, że dzięki temu w projekcie planu wyznaczone zostały w tym rejonie cztery tereny przeznaczone na cel publiczny – zieleń urządzoną ZP62, funkcję usługową (U33, U34), które będą służyły mieszkańcom. Ponadto, jednym z celów sporządzenia planu (w poszerzonych granicach) było zabezpieczenie rowu R4 poprzez wyznaczenie jego w odrębnej strefie oraz ustalenie obsługi drogowej południowo-wschodniej części obszaru planu. Również pas terenu położony wzdłuż obwodnicy południowej, na którym nie obowiązuje żaden plan miejscowy, wymagał określenia jego przeznaczenia. Projektantka

powtórzyła, że rejon ulic Rytelskiej i Miłocińskiej nie wymaga zmiany planistycznej m.in. z uwagi na realizowaną w tym rejonie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

#### **6. Osoba fizyczna**

Ile wynosi ustalona w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy w obszarze położonym w granicach terenu 23-M23, na którym zlokalizowane są cztery budynki mieszkalne jednorodzinne? Czy w terenie położonym na północ od tych budynków istnieje możliwość powstania zabudowy o pięciu, sześciu i siedmiu kondygnacjach?

Pani Magdalena Kawka odpowiedziała, że w granicach terenu 23-M23 wyznaczony został obszar „a” (obejmujący swym zasięgiem m.in. istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne), dla którego maksymalna wysokość zabudowy została obniżona z 15 do 12 m (na wniosek Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków). Przeznaczenie tego obszaru nie uległo zmianie w odniesieniu do poprzedniej wersji. Dodatkowo w jego obrębie zalecono lokalizację zabudowy jednorodzinnej.

#### **7. Osoba fizyczna**

Czy jest możliwość wprowadzenia wymogu zachowania zbiornika retencyjnego położonego w obszarze „b” wyznaczonym w rejonie ulicy Władysława Jagiełły? Czy część tego obszaru jest wyłączona z zabudowy? Uczestnik spotkania dodał, że zbiornik ten podobno ma być przejęty przez Polskie Wody?

Pani Magdalena Kawka odpowiedziała, że linie zabudowy, wyznaczone w tej części obszaru planu (obszar „b” wyznaczony w terenie 17-M/U32), obejmują swym zasięgiem m.in. istniejący zbiornik retencyjny, co pozwala na realizację zabudowy w tym rejonie, ale wyłącznie usługowej. Zabudowa mieszkaniowa w tej części jest wykluczona. Pani Edyta Damszel-Turek dodała, że ważne z punktu widzenia odwodnienia tego rejonu są wyznaczone w projekcie planu tereny pod dwa zbiorniki retencyjne i potok M2. Obszar, na którym znajduje się wskazany przez uczestnika spotkania zbiornik wodny może być przeznaczony, w ramach wymaganej powierzchni biologicznie czynnej dla danej inwestycji, pod rekreacyjną zieleń przydomową (w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej powyżej czterech mieszkań), ogród deszczowy (mała retencja). Wyjaśniła także, że jeżeli zbiornik ten miałby być przejęty - to przez Gdańskie Wody, a nie przez Polskie Wody, które zajmują się wodami płynącymi. Projekt planu nie ustala dla ww. zbiornika rezerwy terenowej na cel publiczny, zatem nie zachodzi sytuacja wyłączenia nieruchomości.

#### **8. Osoba fizyczna**

W granicach terenu 28-M23 ustalony został ciąg pieszo-rowerowy. Po prawej stronie tego ciągu developer uzyskał pozwolenie na budowę w oparciu o ustalenia planu obowiązującego. W jaki sposób ciąg ten zostanie zrealizowany?

Pani Magdalena Kawka wyjaśniła, że oznaczony na rysunku projektu planu ciąg pieszo-rowerowy w terenie 28-M23 jest obligatoryjny, ale w zalecanej lokalizacji. Oznacza to, że ciąg ten musi być zrealizowany. Sam jego przebieg może ulec zmianie / przesunięciu w zależności od zagospodarowania terenu. Ważne jest aby docelowo stanowił połączenie między ulicami Borkowską (59-KD81) i Czerską (64-KD82). Pani Edyta Damszel-Turek zwróciła uwagę, że na ww. obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Właściciele / inwestorzy mają świadomość, że w tym rejonie procedowany jest plan miejscowy. Nie ma możliwości, aby Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego w Gdańsku wymusił realizację ww. ciągu pieszo-rowerowego ustalonego w projekcie planu. Uwzględnienie

ww. połączenia pieszo-rowerowego i zieleni w zagospodarowaniu terenu zależy od dobrej woli inwestorów. Procedura sporządzania planu miejscowego jest długotrwała. Nie ma możliwości zabezpieczenia celów publicznych ustalonych w projekcie planu. Podkreśliła, że wszystko zależy od dobrej woli inwestorów.

## 9. Osoba fizyczna

Czy przez teren 27-M/U31 może przebiegać ciąg pieszo-rowerowy?

Pani Magdalena Kawka odpowiedziała, że w każdym terenie (jeżeli nie ma przeciwwskazań) mogą powstać ciągi piesze, pieszo-rowerowe w zależności od planowanego zagospodarowania. W projekcie planu wskazane zostały tylko główne ciągi piesze, pieszo-rowerowe.

Na zakończenie Pani Edyta Damszel-Turek podziękowała uczestnikom za udział w dyskusji i przypomniała, że wyłożenie planu trwa do 20.06.2023 r., a uwagi do projektu planu oraz do prognozy można składać do 04.07.2023 r. Należy pamiętać aby składane uwagi (w formie papierowej lub elektronicznej) były podpisane imieniem i nazwiskiem (nazwą firmy) oraz adresem zamieszkania (siedziby firmy).

### III. Ustalenia z dyskusji:

Dyskusja nie doprowadziła do sformułowania ustaleń.

### IV. Informacja o sposobie spełnienia wymogów zawartych w art. 8d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Dyskusja przeprowadzona została z wykorzystaniem platformy firmy Cisco - Webex Event Center, wyposażonej w rozwiązania techniczne umożliwiające wypowiedzi ustne (w tym możliwość udostępnienia swojego wizerunku) oraz wypowiedzi pisemne (zadawanie pytań w formie zapisu tekstowego w dedykowanym panelu).

Podczas dyskusji publicznej zapewniona została możliwość zabierania głosu, zadawania pytań i składania uwag przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku oraz zadawania pytań i składania uwag w formie zapisu tekstowego.

Uczestnicy dyskusji zostali poinformowani o możliwościach i sposobach składania uwag.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach z przeznaczeniem:

- dla Prezydenta Miasta
- do dokumentacji planistycznej
- do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 5 ponumerowanych stron.

Gdańsk, dnia .....06.06.2023v.....

Kawka Magdalena

(podpis osoby sporządzającej protokół)

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA  
z up.

Edyta Damszel-Turek  
DYREKTOR BIURA ROZWOJU GDAŃSKA

(podpis Prezydenta Miasta Gdańska)