

UZASADNIENIE

Błonia Południe w rejonie ulicy Tama Pędzichowska i GPZ II w mieście Gdańsku (numer planu 1526)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr L/1258/22 z dnia 26 maja 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Błonia Południe w rejonie ulicy Tama Pędzichowska i GPZ II w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Obszar objęty planem miejscowym, o powierzchni ok. 1,83 ha, położony jest w południowej części jednostki urbanistycznej Rudniki-Błonia, przy ulicy Tama Pędzichowska, w bezpośrednim sąsiedztwie GPZ Błonia.

3. Cel sporządzenia planu

Celem sporządzenia planu jest ustalenie przeznaczenia produkcyjnego, w tym dopuszczenie lokalizowania wolnostojących ogniw fotowoltaicznych oraz określenie sposobu jego zagospodarowania i zabudowy. Ponadto celem sporządzenia planu jest dostosowanie jego ustaleń do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej.

4. Plany obowiązujące

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Błonia Południe w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1506) z 2005 roku i przeznaczony jest na cele rolnicze.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Teren wykazuje cechy nieużytku porolnego. Grunty stanowią własność prywatną. Przez teren przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne od GPZ w kierunku wschodniej granicy miasta.

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUiKZP

(Uchwała Nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 r. zmieniona Uchwałą Nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 r.).

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar objęty planem wskazano jako teren przemysłowo-usługowo-składowy. W związku z powyższym ustalenia planu wprowadzające przeznaczenie produkcyjne w pełni odpowiadają kierunkom wskazanym w Studium, a więc nie naruszają jego ustaleń.

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2)

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały poprzez ustalenie przeznaczenia produkcyjnego (z dopuszczeniem wybranych usług) o niewielkim potencjale inwestycyjnym z uwagi na ograniczenia od napowietrznych linii elektroenergetycznych. Przedmiotowy teren stanowi enklawę między działką GPZ a terenami o przeznaczeniu produkcyjno-usługowym z obowiązującego mpzp Błonia Południe. Wprowadzenie funkcji produkcyjnej umożliwi spójne zagospodarowanie terenów po północno-zachodniej stronie ulicy Tama Pędzichowska wypełniając lukę funkcjonalną między sąsiadującymi obszarami. Podniesie potencjał inwestycyjny terenu ograniczony przebiegiem linii energetycznych wysokich napięć i ich strefami oddziaływań.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3)

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały poprzez uwzględnienie wytycznych wynikających z opracowania ekofizjograficznego podstawowego, sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie

potwierdzone w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu. W obszarze planu nie występują grunty leśne.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4)

W granicach planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków ani wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków. Żaden z obiektów nie posiada również statusu dobra kultury współczesnej. Zgodnie z warunkiem uzgodnienia Pomorskiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku obszar został objęty strefą ochrony konserwatorskiej krajobrazu otwartego Żuław Gdańskich oraz ochroną został objęty otwarty przebieg rowów melioracyjnych.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5)

Wzdłuż istniejących napowietrznych linii wysokiego napięcia (110 kV) zostały wyznaczone strefy ograniczeń, gdzie zagospodarowanie terenu uwzględniać musi obowiązujące przepisy odrębne. Ustalono również korytarz infrastruktury technicznej wzdłuż projektowanej linii wysokiego napięcia (110 kV). Ponadto wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami realizowane będą w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6)

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane m. in. poprzez ustalenie stawki procentowej w wysokości 30% dla całego obszaru planu oraz poprzez ustalenie parametrów zabudowy i zagospodarowania.

6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7)

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały poprzez umożliwienie produkcyjnego wykorzystania trudnego inwestycyjnie terenu obciążonego ograniczeniami infrastrukturalnymi i dopuszczenie lokalizacji naziemnych zespołów ogniw fotowoltaicznych co podwyższa walory ekonomiczne przestrzeni.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8)

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu niezagrażającego spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi, a także zostały potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji Ośrodkiem Zamiejscowym w Gdańsku.

8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9)

W związku z postępującymi zmianami klimatycznymi, konieczne jest wzmocnienie znaczenia odnawialnych źródeł energii jako sposobu produkcji energii elektrycznej, stąd ustalono w planie możliwość realizacji urządzeń do wytwarzania energii w źródłach OZE bez ograniczeń mocy – solarnych, geotermalnych i aerotermalnych.

Przewiduje się również umożliwienie realizacji inwestycji celu publicznego tj. ustalenie przebiegu planowanej przesyłowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia wraz ze strefą ograniczeń w zagospodarowaniu.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13)

Ustalenia planu umożliwiają realizację wszelkiej infrastruktury technicznej i uwzględniają wnioski złożone przez gestorów infrastruktury. Jednak ze względu na to, że teren nie posiada dostępności do uzbrojenia w infrastrukturę techniczną umożliwiające zostały indywidualne rozwiązania techniczne w zakresie zaopatrzenia w: wodę, gaz, ciepło oraz indywidualne rozwiązania odprowadzenia ścieków.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12)

Sporządzając projekt planu Prezydent Miasta Gdańska zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Prezydent Miasta Gdańska

ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej, a dodatkowo na stronach www.gdansk.pl i www.brg.gda.pl, o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Błonia Południe w rejonie ulicy Tama Pędzichowska i GPZ II w mieście Gdańsku i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu. Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów.

Po uzyskaniu stosownych uzgodnień i opinii projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu, a w trakcie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wyłożenie do publicznego wglądu Prezydent Miasta Gdańska poprzedził informacją o terminie, miejscu i czasie wyłożenia oraz terminie dyskusji publicznej poprzez obwieszczenie umieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz w prasie tj. w dodatku lokalnym Trójmiasto Gazety Wyborczej oraz na stronach www.gdansk.pl i www.brg.gda.pl i jednocześnie wyznaczył termin składania uwag do planu.

Ponadto, w trakcie procedowania planu, zastosowane zostały działania nie wynikające z ustawy takie jak: udostępnienie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz projektu planu Radzie Dzielnicy Rudniki-Błonia z prośbą o przedstawienie stanowiska.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3)

Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Prezydent Miasta Gdańska wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Zmiana przeznaczenia na produkcyjne z wyznaczonymi przebiegami linii energetycznych wysokich napięć i ich strefami ograniczeń zmierzają do podniesienia potencjału ekonomicznego terenu minimalizując jednocześnie ograniczenia w wykonywaniu prawa własności.

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt 1 i 2)

Omawiany obszar to nieużytek rolny z ograniczonym potencjałem inwestycyjnym. Przeznaczenie terenu i charakter zagospodarowania ma nieznaczny wpływ na zwiększenie potrzeb transportowych jak również korzystanie z transportu publicznego.

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3)

W obszarze planu nie ustalono żadnych ciągów pieszych i rowerowych. Przylegająca do terenu planu ulica Tama Pędzichowska zgodnie z obowiązującym planem Błonia Południe jest ulicą lokalną z chodnikiem o przekroju: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu. Docelowo możliwa będzie komunikacja piesza po chodniku i ruch rowerowy po jezdni na zasadach ogólnych.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt 4)

Obszar objęty granicami planu zlokalizowany jest poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2.)

Plan jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdańska w latach 2014-2017 oraz uchwałą Nr LVII/1694/18 RMG z dnia 27 września 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż spełnia kryteria, o których mowa w uchwale oraz analizie, zwłaszcza w jej rozdziale 3.6. Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych.

16. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3.)

W projekcie planu dla całego obszaru planu ustalona została stawka procentowa w wysokości 30%, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez Prezydenta Miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zwiększenie dochodów gminy wynika również z możliwego wzrostu wpływów z opłat i podatków wynikających z realizacji nowej zabudowy oraz ewentualnej lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, w szczególności podatku od nieruchomości.

III. PROCEDURA

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

Prezydent Miasta Gdańska ogłosił zgodnie z przyjętymi zasadami, wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Błonia Południe w rejonie ulicy Tama Pędzichowska i GPZ II w mieście Gdańsku [nr ewidencyjny planu 1526] i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego projektu planu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 03.04.2023 r. do 05.05.2023 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 24.04.2023 r o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięła udział jedna osoba.

W ustawowym terminie, tj. do 19 maja 2023 r. do projektu planu nie wniesiono uwag.

2. Podstawa uchwalenia

Plan został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

Z dniem 30 października 2020 r. weszła w życie zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakładająca na Prezydenta Miasta obowiązek tworzenia oraz prowadzenia, w tym aktualizacji i udostępniania, zbiorów danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2021 r. poz. 214) dla planu miejscowego. Zgodnie z art. 67a ust. 4 i 5 ustawy zbiorów danych przestrzennych opisuje się metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego, a dane przestrzenne tworzone dla planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały Rady Miasta w sprawie uchwalenia planu.

ZESPÓŁ AUTORSKI:

DYREKTOR BIURA GENERALNY PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek
ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA:	mgr inż. arch. Wiesława Szermer
PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY:	mgr inż. arch. Maria Dąbrowska
KIEROWNIK ZESPOŁU:	mgr inż. arch. Maria Magdalena Koprowska
PROJEKTANT PROWADZĄCY:	mgr inż. arch. Piotr Rugień
ZESPÓŁ PROJEKTOWY:	mgr inż. Wiktor Łacki
	mgr Klaudia Moszczyńska-Brożyna
	mgr inż. Alicja Gumienna
	mgr inż. Michał Kozłowski
	mgr Marta Gurgul
	mgr. inż. arch. Joanna Bober

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
Aleksandra Dulkiwicz

Opinia Rady Prawnego:

Anna Wołejko

RADCA PRAWNY

Sporządził:

Piotr Rugień

.....

Zaakceptował:

Edyta Damszel-Turek

.....

Zatwierdził:

Piotr Grzelak

.....

SEKRETARZ MIASTA GDAŃSKA
Danuta Janczarek