

## UZASADNIENIE

### **Kokoszki Mieszkaniowe rejon ulicy Bysewskiej w mieście Gdańsku (nr planu 2253)**

#### **I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU**

##### **1. Podstawa prawna**

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XXXVI/908/21 z dnia 27.05.2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kokoszki Mieszkaniowe rejon ulicy Bysewskiej w mieście Gdańsku.

##### **2. Położenie**

Obszar planu, o powierzchni ok. 12,3 ha położony jest w Kokoszkach Mieszkaniowych, na granicy z Kokoszkami Przemysłowymi i graniczy:

od północy: z założeniem dworsko-parkowym Kokoszki,

od wschodu: z projektowaną ulicą lokalną,

od południa: z ul. Bysewską,

od zachodu: z linią tzw. „kolei kokoszkowskiej”.

##### **3. Cel sporządzenia planu**

Do opracowania planu przystąpiono w celu umożliwienia rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowej, poprzez zmianę funkcji mieszkaniowej ekstensywnej na różne formy zabudowy, w tym wielorodzinną i funkcje usługowe.

##### **4. Plany obowiązujące**

Na obszarze planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kokoszek – części zachodniej z 2004 roku, o numerze ewidencyjnym 2210, który ustala na tym terenie funkcję mieszkaniową ekstensywną.

##### **5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów**

Obszar planu jest niezabudowany i użytkowany rolniczo. Grunt stanowi własność spółek prawa handlowego, jedynie ulica Bysewska jest własnością Gminy Miasta Gdańska.

##### **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.)

Przeznaczeniem dominującym, określonym w Studium dla obszaru objętego planem miejscowym, jest funkcja mieszkaniowa. Zgodnie z założeniami Studium „przeznaczenie dominujące nie oznacza ustalenia na danym obszarze wyłączności ani nawet konkretnego, mierzalnego udziału tytułowego przeznaczenia wśród innych przeznaczeń (np. niedominujących) występujących na tym obszarze, choć zwykle dominujące będzie przeważać ilościowo. Przestrzeń miejska, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, powinna być wielofunkcyjna, z zastrzeżeniem jedynie eliminacji ewidentnych sytuacji konfliktowych. Ustalenie dominującego przeznaczenia obszaru oznacza wskazanie takiego jego przeznaczenia, które będzie określało główne cechy przyszłego typu i charakteru przestrzeni miejskiej, zarówno funkcjonalne (wymagania i warunki funkcjonowania), jak i fizjonomiczne (wizualne, krajobrazowe), a co za tym idzie – rolę danej części miasta w jego strukturze funkcjonalno-przestrzennej” (strona 10 SUIKZP miasta Gdańska).

Ustalone w planie przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową odpowiada zatem kierunkom określonym w Studium.

## **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)**

W granicach planu ustalono funkcję mieszkaniowo-usługową (w centralnej części obszaru) oraz mieszkaniową ekstensywną (od zachodu – wzdłuż linii tzw. „kolei kokoszkowskiej” oraz od wschodu – wzdłuż projektowanej poza granicami planu ulicy lokalnej. Biorąc pod uwagę bezpośrednie sąsiedztwo, m.in. zabytkowego założenia dworsko-parkowego z dawnym dworem „Kokoszki” oraz ogólny charakter zabudowy dzielnicy Kokoszki Mieszkaniowe, przyjęto odpowiednie parametry urbanistyczne, a także wprowadzono dodatkowe ograniczenia kształtujące zabudowę, takie jak: kształt dachu, maksymalna wielkość powierzchni rzutu budynku oraz odległości między budynkami wolnostojącymi. Wprowadzono również linie zabudowy, które mają na celu ukształtowanie zabudowy oraz układu ulic wewnętrznych w terenach mieszkaniowych. Natomiast liniami podziału wewnętrznego wyznaczono strefy: kumulacji rekreacyjnej zieleni przydomowej oraz obligatoryjnych usług (w parterach budynków).

Wprowadzone zostały również zapisy dotyczące sposobu realizacji (formy) części naziemnych i nadziemnych infrastruktury telekomunikacyjnej.

### **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 m.in. poprzez uwzględnienie wytycznych wynikających z Opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie potwierdzone w Prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu, a także zaaprobowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

W planie ustalono powierzchnię biologicznie czynną na minimalnie:

- a) 50% powierzchni działki inwestycyjnej dla zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej,
- b) 40% powierzchni działki inwestycyjnej dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Ustala się również wymóg realizacji rekreacyjnej zieleni przydomowej dla mieszkańców o powierzchni nie mniejszej niż  $0,3 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej mieszkań dla zabudowy wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań.

W ulicy Bysewskiej szpaler zlokalizowany przy istniejącej jezdni należy zachować i uzupełnić, ponadto wskazano w nim do zachowania wybrane okazale egzemplarze drzew. Ustalono również, że zielen w pasie drogowym powinna być realizowana w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych. W terenach przyległych do ulicy Bysewskiej i projektowanej ulicy poza wschodnią granicą planu ustalone zostały szpalery drzew do wprowadzenia.

W planie zostały wprowadzone współczynniki spływu określające maksymalne natężenie odpływu wód opadowych zgodnie z wnioskiem Gdańskich Wód.

Na obszarze objętym granicą planu nie występują grunty leśne ani rolne wymagające zmiany przeznaczenia.

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

Południowo-zachodnia część obszaru objętego granicami planu znajduje się w strefie konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych. Żaden obiekt w granicach planu nie jest wpisany do rejestru zabytków. Poza północno-wschodnią granicą planu znajduje się zespół dworsko-parkowy wpisany do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone z uwzględnieniem historycznego sąsiedztwa. Projekt planu uzyskał uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

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

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez zapisy dotyczące stosowania odpowiednich zabezpieczeń akustycznych, elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz lokalizacji konkretnych funkcji chronionych jedynie w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Ustalony także został odpowiedni udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

Wymagania te zrealizowane zostały poprzez ustalenie odpowiedniego udziału miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz zapis dotyczący zachowania poziomu hałasu w środowisku odpowiedniego dla danej funkcji.

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

W granicach planu dominują grunty prywatne i większość przekształceń funkcjonalno-przestrzennych wynikających z ustaleń projektu planu dotyczy tych gruntów, realizując politykę przestrzenną miasta. Dla części terenu utrzymano dotychczasowe przeznaczenie terenu, tj. funkcję mieszkaniową ekstensywną. W centralnej części obszaru umożliwiono rozwój funkcji mieszkaniowo-usługowej.

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

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

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

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez wyznaczenie ciągu pieszego wzdłuż ulicy Bysewskiej oraz wlotów ciągów pieszych, które docelowo mają wykształcić połączenia piesze między ulicą Bysewską, a potencjalnym przystankiem kolejowym w rejonie ulicy Maszynowej (poza północną granicą planu). W przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, należy zapewnić rekreacyjną zieleń przydomową. Ulica Bysewska została zaplanowana zgodnie z Gdańskim Standardem Ulicy Miejskiej, zatem przyjęto ustalenia, które uwzględniają potrzeby wszystkich uczestników ruchu.

#### **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)**

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media w standardzie miejskim, a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów infrastruktury.

Istniejące sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczne, gazowe i ciepłownicze obsłużą nową zabudowę na obszarze objętym planem.

Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

Dostępność drogową do terenów objętych planem będzie zapewniać przede wszystkim ulica Bysewska oraz projektowana ulica lokalna (poza wschodnią granicą planu).

#### **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](http://www.gdansk.pl) i [www.brg.gda.pl](http://www.brg.gda.pl), o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego Kokoszki Mieszkaniowe rejon ulicy Bysewskiej i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu, a w trakcie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

W trakcie procedowania planu, zastosowane zostały dodatkowe działania niewynikające z ustawy, takie jak: udostępnienie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz projektu planu Radzie Dzielnicy Kokoszki 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 terenu z zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej na mieszkaniowo-usługową oraz korekta parametrów urbanistycznych umożliwi wykształcenie małej zabudowy wielorodzinnej z usługami (ustalone są one obligatoryjnie, w parterach na obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego), co wpłynie na rozszerzenie oferty usługowej w dzielnicy.

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

Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi. Dla ulicy Bysewskiej wykonana została analiza zgodnie z Gdańskim Standardem Ulicy Miejskiej. W planie ustalono wloty ciągów pieszych uwzględniające rozwój układu transportu zbiorowego, którego dostępność znacznie wzrośnie po zrealizowaniu potencjalnego przystanku w rejonie ulicy Maszynowej (poza północną granicą planu).

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

W granicach planu ustalono ciąg pieszy wzdłuż ulicy Bysewskiej (w terenach mieszkaniowych), pomiędzy dwoma szpalerami drzew. Dodatkowo ustalono wloty ciągów pieszych, aby zapewnić pieszym dostęp m.in. do potencjalnego przystanku kolejowego w rejonie ulicy Maszynowej.

W ulicy Bysewskiej w śladzie istniejącej jezdni zaplanowano chodnik oraz drogę dla rowerów, oddzielone od docelowej jezdni szpalerem drzew do zachowania i uzupełnienia.

Trasa rowerowa ma docelowo połączyć ulicę Kartuską z ulicą Budowlanych.

#### **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 jest niezabudowany i głównie użytkowany rolniczo. Znajduje się pomiędzy istniejącymi terenami przemysłowymi (Kokoszki Przemysłowe) i zabudową mieszkaniową ekstensywną, po południowej stronie ulicy Bysewskiej. Zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu jest wynikiem analizy funkcjonalno-przestrzennej dzielnicy Kokoszki Mieszkaniowe.

#### **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 roku 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)

Ustalenia projektu planu wyznaczają funkcje celu publicznego na obszarze ok. 0,88 ha gruntów. Dla wszystkich terenów w obszarze planu (ok. 12,3 ha) ustalono 30%-ową stawkę opłaty planistycznej pobieranej przez prezydenta miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy.

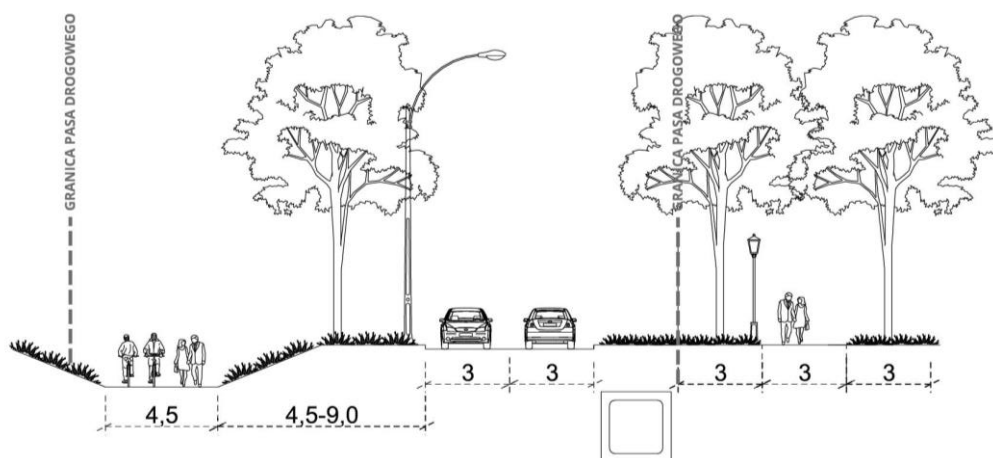
Inwestycje publiczne dotyczą realizacji drogi zbiorczej oraz ciągu pieszego. Inwestycje te finansowane będą z budżetu gminy z możliwością współfinansowania np. w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego. W granicach planu znajduje się łącznie ok. 11,5 ha gruntów inwestycyjnych stanowiących własność prywatną. Projekt planu umożliwi realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej o maksymalnej powierzchni użytkowej ok. 26 tys. m<sup>2</sup> oraz powierzchni mieszkaniowej w zabudowie ekstensywnej o powierzchni użytkowej ok. 20 tys. m<sup>2</sup>, co przełożyć się może na nowe miejsca pracy oraz wzrost liczby mieszkańców.

## III. WYTYCZNE DO KONCEPCJI PROGRAMOWO-PRZESTRZENNYCH ULIC

Zgodnie z Gdańskim Standardem Ulicy Miejskiej, przyjętym Zarządzeniem Prezydenta Miasta Gdańska nr 1753/20 z dnia 18 grudnia 2020 r., w toku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy sporządzić wytyczne do Koncepcji Programowo-Przestrzennych (KPP) ulic objętych granicami sporządzonego planu, bądź bezpośrednio z nim sąsiadujących.

### 1. Wytyczne do Koncepcji Programowo-Przestrzennej ulic w planie miejscowym

#### 1.1. Odcinek ulicy Bysewskiej – 06-KD82



Rysunek 1 - przekrój normalny

- przekrój normalny przedstawiony został na rysunku 1.
- Infrastruktura dla pieszych:** chodnik o szerokości min. 2,0 m po południowej stronie jezdni, przebiegający w śladzie istniejącej jezdni ulicy Bysewskiej; chodnik o szerokości min. 3,0 m w terenie funkcyjnym, oddzielony od jezdni szpalerem drzew.
- Infrastruktura rowerowa:** trasa rowerowa w formie drogi rowerowej o szerokości min. 2,5 m przebiegająca w śladzie istniejącej jezdni ulicy Bysewskiej.
- Zieleń i retencja:** pas zieleni usytuowany bezpośrednio przy krawędzi jezdni ze szpalerem drzew; dwa szpalery drzew – po obu stronach chodnika, w terenie funkcyjnym.
- Miejsca postojowe:** z uwagi na brak przestrzeni nie przewiduje się realizacji miejsc postojowych w pasie drogowym.

#### **IV. PROCEDURA**

##### **1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej**

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 13.03.2023 r. do 11.04.2023 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 28.03.2023 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięła udział 1 osoba.

W ustawowym terminie, tj. do 25.04.2023 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 (t.j. 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 2020 r. poz. 177 i 284) 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. Małgorzata Momont

PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr inż. arch. Ewa Lichota

##### ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. Jowita Olech

inż. Grażyna Opalińska

mgr inż. Magdalena Andrzejczuk

mgr inż. arch. Joanna Bober

mgr Justyna Przeworska

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Aleksandra Dulkwicz

Opinia Radcy Prawnego:

RADCA PRAWNY

Katarzyna Urban

Sporządziła:

Ewa Lichota

Zaakceptowała:

Edyta Damszel-Turek

Zatwierdził:

Piotr Grzelak

.....

.....

.....