

UZASADNIENIE

Kielpino Górne rejon ulicy Mamuszki i Obwodnicy Zachodniej Trójmiasta w mieście Gdańsku (nr planu 2254)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XXXVII/940/21 z dnia 24.06.2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kielpino Górne rejon ulicy Mamuszki i Obwodnicy Zachodniej Trójmiasta w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Obszar planu, o powierzchni około 22,16 ha położony jest w Gdańsku, w Kielpinie Górnym w rejonie ulic Mamuszki, Łagowskiej, Goplańskiej i Stężyckiej, od strony wschodniej ograniczony jest aleją Kazimierza Jagiellończyka (Obwodnicą Zachodnią Trójmiasta).

3. Cel sporządzenia planu

Do opracowania planu przystąpiono w celu ustalenia przeznaczenia terenu oraz określenia sposobu jego zagospodarowania i zabudowy, które umożliwią zmianę przebiegu korytarza infrastruktury technicznej. W związku z rezygnacją Gdańskiej Infrastruktury Wodociągowo-Kanalizacyjnej Sp. z o.o. (GIWK) z realizacji kanalizacji ściekowej (wraz z pompownią ścieków) w korytarzu infrastruktury technicznej zarezerwowanym w obowiązującym planie, zmiana ta jest możliwa. Planowane przeniesienie tej inwestycji na teren sąsiedni (po stronie południowej) umożliwi racjonalne zagospodarowanie terenu przeznaczonego pod funkcje produkcyjno-usługowe. W związku z planowaną rozbudową Obwodnicy Zachodniej Trójmiasta i rezygnacją z planowanej trasy tramwajowej w ulicy tzw. Nowej Gostyńskiej w planie zweryfikowany został istniejący i planowany układ komunikacyjny.

4. Plany obowiązujące

Na obszarze planu obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- w rejonie ulicy tzw. Nowej Gostyńskiej, z 2004 r. (o numerze ewidencyjnym 2219),
- rejonu ulicy Goplańskiej i Obwodowej Trójmiasta w Kokoszkach, z 2003 r. (o numerze ewidencyjnym 2216).

Ustalenia planów przeznaczają teren na zabudowę produkcyjno-usługową (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), zabudowę mieszkaniowo-usługową, korytarz infrastruktury technicznej z zalecaną lokalizacją przepompowni ścieków, Główny Punkt Zasilania (GPZ) oraz odcinek ulicy zbiorczej tzw. Nowej Gostyńskiej w śladzie ulic: Franciszka Mamuszki i Stężyckiej. W części południowej teren objęty jest Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Obecnie obszar ten jest w większości niezainwestowany i niezagospodarowany. Przy ulicy Goplańskiej zlokalizowana jest hurtownia. Na styku z Obwodnicą Zachodnią Trójmiasta postępuje nowa inwestycja – kompleks salonów samochodowych. Przez teren przebiegają linie wysokiego napięcia. Grunty objęte granicami planu stanowią własność spółki prawa handlowego, Gminy Miasta Gdańska, osób prywatnych i Skarbu Państwa w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad (GDDKiA).

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 produkcyjno-usługowo-składowa i mieszkaniowo-usługowa oraz rezerwa terenu pod projektowaną stacją transformatorową wysokiego napięcia (Główny Punkt Zasilania) i ulicę zbiorczą.

Plan miejscowy ustala przeznaczenie terenów zgodnie z ww. funkcjami.

W związku z powyższymi ustaleniami planu 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 ład 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 m.in. poprzez dyspozycję funkcjonalną terenów przylegających do Obwodnicy Zachodniej Trójmiasta (elementu mającego wpływ na kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru). Wzdłuż niej lokalizowana jest zabudowa o funkcji produkcyjno-usługowej, która oddzieli zabudowę mieszkaniową od uciążliwości hałasowych ulicy. W Kiełpinie Górnym w głębi osiedla dominuje zabudowa mieszkaniowa ekstensywna i rozwija się w formie zabudowy jednorodzinnej. Ustalono również maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, kształtujące układ przyszłej zabudowy w strefach produkcyjno-usługowych i mieszkaniowo-usługowej. Wprowadzono szpalery drzew w ulicach (zgodnie z Gdańskim Standardem Ulicy Miejskiej) oraz 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 dotyczące ochrony środowiska w projekcie planu zostały oparte o wytyczne wynikające z opracowania ekofizjograficznego podstawowego. Wytyczne te potwierdzono w prognozie oddziaływania na środowisko, a także zostały zaaprobowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Wyznaczono teren pod zieleń do utrzymania w miejscu najniższej położonym, który będzie pełnił funkcję retencji wraz z istniejącym oczkiem wodnym. Wprowadzono współczynniki spływu określające maksymalne natężenie odpływu wód opadowych zgodnie z wnioskiem Gdańskich Wód. Południowa część terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej graniczy z terenem leśnym wchodzącym w skład Otomińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Na obszarze planu nie występują grunty rolne ani leśne, ani żadne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody.

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

W granicach planu nie znajdują się obiekty wymagające ochrony z zakresu dziedzictwa kulturowego, zabytków, czy dóbr kultury współczesnej, natomiast niewielka część terenu przy południowo-zachodniej granicy planu objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Zapisy planu zostały uzgodnione z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem 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 w związku z sąsiedztwem Obwodnicy Zachodniej Trójmiasta. 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 m.in. poprzez ustalenie komercyjnych funkcji dla większości terenu oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%. Realizacja ustaleń planu, poprzez powstanie nowej zabudowy jako przedsiębiorstw produkcyjno-usługowych (w pasie dotychczas zupełnie nie zainwestowanym, a więc nie wykorzystanym pod względem potencjału), da możliwość utworzenia nowych miejsc pracy. Nowe inwestycje to również większe wpływy z podatków, a więc większe możliwości prowadzenia miejskich zadań publicznych, realizowanych dla dobra wszystkich mieszkańców Gdańska.

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

Wymagania te uwzględnione zostały m.in. poprzez utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia na terenach, które stanowią własność prywatną. W granicach planu dominują grunty prywatne i większość przekształceń

funkcjonalno-przestrzennych wynikających z ustaleń projektu planu dotyczy tych gruntów, realizując politykę przestrzenną miasta.

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 w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie: publicznego układu drogowego, ochrony konserwatorskiej i przyrodniczej, zasad zagospodarowania wód opadowych (współczynnik spływu) oraz utrzymanie przeznaczenia terenów umożliwiających stworzenie nowych miejsc pracy.

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

Dostępność drogową do terenów objętych planem będą zapewniać przede wszystkim ulice istniejące i projektowane – ustalone w planie.

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 Kiełpino Górne rejon ulicy Mamuszki i Obwodnicy Zachodniej Trójmiasta 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.

Plan ustala przebieg ulicy Mamuszki w klasie ulicy zbiorczej, jako realizację celu publicznego (podtrzymanie ustalenia z planu obowiązującego z modyfikacją przekroju – rezygnacja z trasy tramwajowej).

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że teren położony w rejonie ulic Mamuszki i Stężyckiej predysponowany jest do rozwoju zabudowy produkcyjno-usługowej oraz mieszkaniowo-usługowej, dla których ustalono parametry urbanistyczne pozwalające na optymalne jego wykorzystanie.

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 terenów i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami planu będzie miał dobrą dostępność poprzez uzupełniony układ drogowy w postaci dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, co pozwoli na odpowiednią organizację i obsługę terenów komunikacją publicznego transportu zbiorowego – poprzez system autobusów miejskich po wybudowaniu układu drogowego.

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

W ustaleniach planu zawarto szereg rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, które znacząco wpływają na poprawę ruchu pieszo-rowerowego w dzielnicy. Plan zabezpiecza również odpowiednią szerokość pasa drogowego ulicy Mamuszki i Stężyckiej, w których ustalono chodniki oraz trasę rowerową jako minimalne wyposażenie. Ponadto plan ustala wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych dla rowerów do zrealizowania dla poszczególnych terenów inwestycyjnych.

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 stanowi część istniejącej struktury mieszkaniowo-usługowej Kiełpina Górnego. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu, nie tylko uzupełni strukturę i program funkcjonalny osiedla, ale także przyczyni się do możliwości powstania obiektów produkcyjno-usługowych.

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 podtrzymują ustalenia planu obowiązującego dla fragmentów dróg publicznych o pow. 1,41 ha oraz wskazują nowe wykupy pod drogi – 0,03 ha gruntów prywatnych. Łącznie pod drogi publiczne do wykupu przeznaczonych będzie 1,44 ha gruntów. Projekt planu wskazuje pod cel publiczny – GPZ – około 0,45 ha gruntów prywatnych (podtrzymanie ustaleń planu obowiązującego), które będą wykupione przez operatora sieci elektroenergetycznej.

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.

Inwestycje publiczne dotyczą realizacji odcinka ulicy zbiorczej o długości około 750 m, a także odcinka ulicy lokalnej o długości około 610 m. Inwestycje te finansowane będą z budżetu gminy z możliwością współfinansowania np. w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

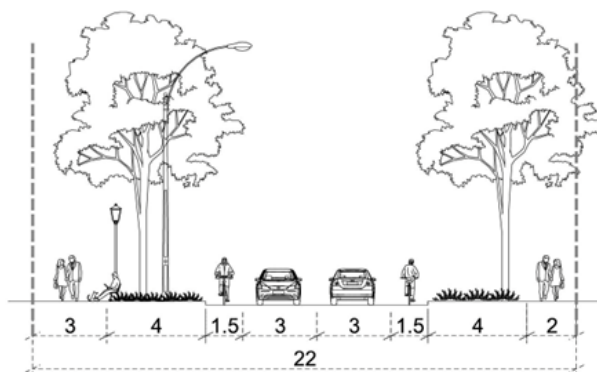
III. WYTYCZNE DO KONCEPCJI PROGRAMOWO-PRZESTRZENNYCH ULIC

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. W toku sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpino Górne rejon ulicy Mamuszki i Obwodnicy Zachodniej Trójmiasta sporządzono wytyczne do KPP dla ulic Mamuszki i Stężyckiej w terenie 06-KD82.

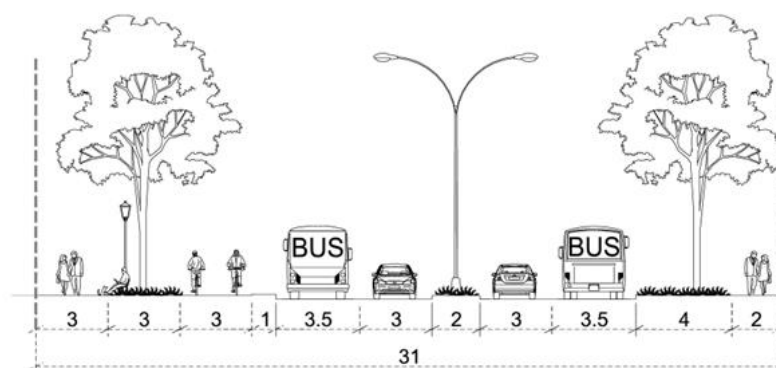
1. Wytyczne do koncepcji Programowo-Przestrzennej ulic w planie miejscowym

1.1. Odcinek ulicy Mamuszki i odcinek ulicy Stężyckiej – teren ulicy zbiorczej 06-KD82

- a) **Przekrój normalny:** pas drogowy o szerokości od 34 m do 85 m, docelowy przekrój ulicy 1x2 (jedna jezdnia, dwa pasy ruchu), z obustronnymi chodnikami, pasami zieleni ze szpalerami drzew oraz wydzieloną trasą rowerową w formie pasów rowerowych lub drogi rowerowej. Dopuszczono również realizację przekroju ulicy jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z buspasami. Poniżej przedstawiono przekrój normalny ulicy o przekroju 1x2 (Rysunek 1) oraz o przekroju 1x2 z buspasami (Rysunek 2).



Rysunek 1. Przekrój normalny ulic Mamuszki i Stężyckiej (06-KD82) – przekrój 1x2



Rysunek 2. Przekrój normalny ulic Mamuszki i Stężyckiej (06-KD82) – przekrój 1x2+BUS

- b) **Infrastruktura dla pieszych:** ustalono chodniki obustronne – o szerokości min. 3,0 m po południowo-zachodniej stronie jezdni oraz o szerokości min. 2,0 m po północno-wschodniej stronie jezdni.
- c) **Infrastruktura rowerowa:** ustalono wydzieloną trasę rowerową w formie pasów rowerowych lub drogi rowerowej. W przypadku realizacji trasy rowerowej w formie drogi rowerowej wskazane jest ulokowanie jej po południowo-zachodniej stronie jezdni – od strony terenów zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej.
- d) **Zieleń i retencja:** ustalono obustronne szpalery drzew do wprowadzenia. Wskazane jest, aby szpalery drzew zlokalizować w pasie zieleni pomiędzy jezdnią, a infrastrukturą dla pieszych. Zieleń w pasie ulicznym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

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 17.04.2023 r. do 17.05.2023 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 16.05.2023 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział 15 osób.

W ustawowym terminie, tj. do 31.05.2023 r. do projektu planu wniesiono dwadzieścia sześć uwag, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

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 zbior 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 Łopacka

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. Alicja Gumienna

mgr inż. arch. Joanna Bober

mgr Justyna Przeworska

inż. Grażyna Opalińska

mgr inż. Magdalena Andrzejczuk

mgr inż. Kinga Kazańska

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Aleksandra Dulkiwicz

Opinia Radcy Prawnego:

RADCA PRAWNY

Katarzyna Urban

Sporządził:
Ewa Łopacka

Zaakceptował:
Edyta Damszel-Turek

Zatwierdził:
Piotr Grzelak

.....

.....

.....