

UZASADNIENIE

Sienna Grobla – rejon ulic Wiesława i Siennickiej w mieście Gdańsku (nr planu 11107)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XIV/301/19 z dnia 26 września 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sienna Grobla – rejon ulic Wiesława i Siennickiej w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Obszar planu, o powierzchni ok. 15,88 ha położony jest w historycznym Śródmieściu Gdańska - na obszarze tzw. Siennej Grobli i graniczy:

od północnego-wschodu z rzeką Martwą Wisłą,

od południowego - zachodu z odcinkiem ulicy Długa Grobla oraz ulicą Wiesława włącznie,

od północnego - zachodu z terenami przemysłowymi i częściowo z realizowanym zespołem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

od południowego-wschodu z odcinkiem ulicy Siennickiej.

3. Cel sporządzenia planu

Głównym celem publicznym sporządzenia planu jest zarezerwowanie terenu pod odcinek drogi stanowiący kontynuację drogi projektowanej w planie sąsiednim (mpzp Polski Hak – rejon ulicy tzw. Nowej Wałowej w mieście Gdańsku – nr 11102) wraz z regulacjami obsługi komunikacyjnej terenów inwestycyjnych.

Celem planu jest również dopuszczenie funkcji mieszkaniowej w zwiększonym zakresie, ze względu na zmieniający się charakter obszaru Siennej Grobli (wycyfywanie się funkcji produkcyjnej, складowej i magazynowej). Takie działanie jest zgodne z polityką miasta zawartą w SUiKZP, tzw. rozwoju miasta do wewnątrz, czyli intensyfikowania zabudowy mieszkaniowej w dzielnicach posiadających rozwiniętą infrastrukturę społeczną i transportową.

4. Plany obowiązujące

Na obszarze planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia – rejon Siennej Grobli i Polskiego Haka w mieście Gdańsku z 2005 roku (nr 1116). Ustalenia planu przeznaczają ten teren głównie pod funkcje produkcyjne i usługowe oraz odcinek projektowanej ulicy tzw. Nowej Wałowej.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Obecnie obszar ten jest częściowo zainwestowany i ma charakter produkcyjno-usługowo-magazynowy. W granicach przystąpienia zlokalizowane są przedsiębiorstwa Lotos Petrobaltic S.A. (w sąsiedztwie rzeki Martwej Wisły) oraz Metalzbyt Sp. z o.o. (w sąsiedztwie ulicy Wiesława). W centralnej części obszaru zlokalizowana jest Jednostka Ratowniczo - Gaśnicza nr 2 Gdańsk – Śródmieście. Pozostały obszar to niezagospodarowany teren przemysłowy.

Na obszarze planu przeważają grunty stanowiące własność Skarbu Państwa i Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym. W południowo-zachodniej części zlokalizowany jest grunt spółki prawa handlowego. Własność Gminy Miasta Gdańska stanowi jedynie odcinek ulicy Wiesława i odcinek drogi dojazdowej do terenu przedsiębiorstwa Lotos Petrobaltic S.A. w północno-wschodniej części.

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 mieszkaniowo-usługowa (część centralna i południowa obszaru planu) i przemysłowo-usługowo-складowa, portowa (część północna obszaru planu). W centralnej części obszaru planu Studium zakłada przebieg ulicy zbiorczej z linią tramwajową, co zostało odwzorowane w ustaleniach planu miejscowego. Ustalone w planie przeznaczenie terenów głównie pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i fragmentarycznie usługową oraz produkcyjno-usługową odpowiada zatem kierunkom określonym w Studium.

W związku z powyższym ustalenia 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 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 m.in. poprzez ustalenie obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, kształtujących układ urbanistyczny przyszłej zabudowy. Od strony istotnych ciągów komunikacyjnych i parku ustalone zostały pierzeje eksponowane, dla których wprowadzono zapisy odnośnie szlachetnego wykończenia elewacji oraz wprowadzenia przeszkleń i oświetlonych witryn w parterach lokali usługowych na min. 70% długości elewacji. Od strony przestrzeni publicznych - wzdłuż projektowanej ulicy 003-KD80 i ulicy Siennickiej (poza granicami planu) oraz wzdłuż ciągów pieszych ustalonych w południowo-wschodniej części terenu 007-M/U32, dodatkowo ustalono fronty usługowe w parterach zabudowy na minimum 80% długości elewacji. Ponadto wskazane zostały lokalizacje dominant kompozycyjnych (w postaci budynków o oryginalnym wyrazie architektonicznym, wykończonych materiałami szlachetnymi) stanowiących wyróżniki architektoniczne i oś widokowa, kształtujące układ urbanistyczny przyszłej zabudowy.

Dodatkowo, w celu ochrony ekspozycji historycznej sylwety Starego i Głównego Miasta oraz widoku na zabytkowe obiekty i zespoły zabudowy - głównie z rejonu mostu Siennickiego, wprowadzono ograniczenie wysokości zabudowy (w granicach strefy ekspozycji) do maksymalnie 12,0m.

Ustalono pojedyncze szpalery drzew w celu wytworzenia „zielonego bulwaru” w ciągu ulicy Wiesława i podkreślenia ważnych ciągów pieszych oraz odseparowania przestrzeni publicznych od wlotu do tunelu projektowanej ul. tzw. Nowej Wałowej i funkcjonującego terenu produkcyjno-składowego (teren nr 001-P/U42). W bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowo-usługowych zaprojektowano park o powierzchni około 0,7 ha oraz poddano ochronie rosnące na obszarze planu cenne drzewa. Ponadto w planie, nad planowanym tunelem, została wydzielona przestrzeń publiczna – fragment placu integralnie związanego z terenem, poza zachodnią granicą planu, przeznaczonym pod plac.

Na terenach przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne ustalono zasady regulacji w zakresie estetyki dla całego zespołów budynków.

Plan ustala również zasady dotyczące lokalizacji garaży nadziemnych wprowadzając szereg ograniczeń odnośnie ich lokalizacji, m.in. wyłączając możliwość realizacji garaży w eksponowanych miejscach, czy ustalając wymóg maskowania elewacji garaży od strony ważniejszych przestrzeni publicznych.

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 dotyczące ochrony środowiska w projekcie planu zostały zrealizowane w oparciu o wytyczne i wnioski wynikające z Opracowania ekofizjograficznego podstawowego. W opracowaniu podkreślono fakt, iż teren ten posiada silnie przekształcone (na skutek działań antropogenicznych) środowisko biotyczne oraz abiotyczne. Wytyczne te potwierdzono w Prognozie oddziaływania na środowisko, a także zostały one zaakceptowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Realizacja ustaleń planu wpłynie na zwiększenie potencjału przyrodniczo-rekreacyjnego poprzez wydzielenie w jego granicach terenu funkcjonalnego przeznaczonego pod zieleń urządzoną oraz wprowadzenie nowych szpalerów drzew. Ponadto w planie ustalono w terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej wymóg realizacji zieleni przydomowej dla mieszkańców o powierzchni nie mniejszej niż 0,15 m² / 1 m² pow. użytkowej mieszkań. Ustalenia projektu planu będą miały w sposób istotny pozytywny wpływ na walory krajobrazowe oraz wartości historyczne obszaru objętego projektem planu.

Obszar planu sąsiaduje od północy z Martwą Wisłą. Większość terenu zagrożona jest powodzią o niskim prawdopodobieństwie (raz na 500 lat). Część północna to tereny szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na rysunku planu - powódź o prawdopodobieństwie 1% (raz na 100 lat). Budynki na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, wymagają wyposażenia w osłony (zabezpieczenia) przeciwpowodziowe do poziomu 0,7 m powyżej rzędnej zwierciadła wody stuletniej, natomiast dla budynków o funkcji hotelarsko-turystycznej, wymaga się, aby posadowienie poziomu posadzki parteru znajdowało się ponad rzędną zwierciadła wody stuletniej. Zaleca się również przewidzieć drogi ewakuacji w czasie powodzi. Ponadto zaleca się zagospodarowanie wód opadowych (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp. Natomiast na wylotach kanalizacji deszczowej do odbiornika zaleca się stosować urządzenia blokujące wody wsteczne.

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

Południowa część obszaru planu położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta Gdańska, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego. Obszar ten podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Całość obszaru opracowania objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. W obrębie stref roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi. Obszar położony na północ od granicy wpisu do rejestru zabytków układu urbanistycznego miasta Gdańska, objęto strefą ochrony ekspozycji sylwetki historycznego Gdańska od strony północnej. W związku z powyższym, w projekcie planu ustalono ograniczenie wysokości zabudowy - w granicach strefy do maksymalnie 12,0 m.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez zapisy o obowiązującym dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla strefy śródmiejskiej. 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 w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie komercyjnych funkcji dla większości terenu oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%. Zmiana przeznaczenia dla części obszaru, względem obowiązującego planu miejscowego, z usługowego na mieszkaniowo-usługowe oraz częściowa intensyfikacja parametrów urbanistycznych wpłyną na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej tego obszaru a realizacja nowej zabudowy pozwoli na podniesienie standardu zagospodarowania i jakości zabudowy w tej prestiżowej i eksponowanej części Śródmieścia Gdańska.

Realizacja ustaleń planu umożliwi ożywienie gospodarcze obszaru, w tym stworzy szanse wygenerowania nowych miejsc pracy. Nowa inwestycja 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 w projekcie planu uwzględnione zostały m.in. poprzez utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia lub zmianę przeznaczenia na terenach, które stanowią własność Skarbu Państwa oraz spółki prawa handlowego utrzymując lub podnosząc wartość tych nieruchomości.

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, 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 zaprojektowanie układu dróg publicznych, mającego za zadanie obsłużyć nowe tereny inwestycyjne i umożliwić prawidłowe i bezpieczne funkcjonowanie całego obszaru planu wraz z terenami inwestycyjnymi położonymi poza granicami planu oraz ułatwić, zmotoryzowanym mieszkańcom tego obszaru, wygodne i bezpieczne dotarcie do głównych dróg wyprowadzających ruch samochodowy w kierunku Obwodnicy Trójmiasta i centrum Gdańska.

Drugim ważnym elementem, z punktu widzenia interesu publicznego, jest ustalenie parku (teren 008-ZP62) o powierzchni około 0,7 ha, który to obszar będzie pełnił m.in. rolę naturalnej retencji jak również atrakcji krajobrazowej, stanowiącej uzupełnienie części rekreacyjnej związanej z przyległymi terenami mieszkaniowymi.

Ponadto wyznaczony został w planie fragment placu publicznego nad planowanym tunelem.

Dodatkowo zaplanowano szereg ciągów pieszych, z których główne prowadzą z rejonu funkcjonujących przystanków komunikacji miejskiej w ulicy Siennickiej i planowanych przystanków w rejonie węzła komunikacyjnego poza wschodnią granicą planu - poprzez projektowany park, w kierunku nowych terenów mieszkaniowych. Zaplanowane ciągi piesze oraz wloty ciągów pieszych mają zapewnić komfort użytkownika i bezpieczeństwo poruszania się po terenach mieszkaniowych zarówno mieszkańcom, jak i innym użytkownikom.

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 w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wprowadzenie wymogu 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 obsługują nową zabudowę na obszarze objętym planem. Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych oraz zaleca ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej. W ul. Wiesława planuje się budowę kablowej linii wysokiego napięcia 110kV nr 1404 GPZ Leśniewo – GPZ Motława, w przebiegu wyznaczonym przez korytarz infrastruktury technicznej. Po jej realizacji istniejąca na obszarze planu napowietrzna linia wysokiego napięcia zostanie zlikwidowana.

Dostępność drogową do terenów objętych planem będzie zapewniać przede wszystkim ul. Wiesława (004-KD81). W celu poprawienia obsługi terenów inwestycyjnych poza zachodnią granicą planu oraz ze względów bezpieczeństwa przyszłych i obecnych użytkowników, zaprojektowana została droga dojazdowa 003-KD80 - jako kontynuacja projektowanej drogi dojazdowej w obowiązującym w sąsiedztwie planie (nr 11102). Ze względu na obecne zainwestowanie, do terenu 001-P/U42 została dopuszczona dostępność drogowa z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe.

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 Sienna Grobla – rejon ulic Wiesława i Siennickiej 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.

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 Śródmieście 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.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że teren położony w historycznym Śródmieściu Gdańska w sąsiedztwie planowanej ulicy tzw. Nowej Wałowej z linią tramwajową i przystankami predysponowany jest do zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Ponadto realizowana obecnie w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu zabudowa mieszkaniowa z usługami na Polskim Haku oraz planowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa na sąsiadujących z obszarem planu terenach dawnych zakładów mięsnych czy terenie zakładu Lodmor, uzasadniło zmianę przeznaczenia części terenu na Siennej Grobli z usługowego na mieszkaniowo-usługowe. Wprowadzenie funkcji mieszkaniowo-usługowej w zwiększonym zakresie wpłynie na polepszenie jakości zabudowy i zagospodarowania, a realizacja ustalonych i zalecanych obiektów publicznych takich jak plac miejski nad tunelem, bulwar nadwodny na terenie gminnym wzdłuż rzeki Martwej Wisły z dostępem do cumowania łodzi, park w sąsiedztwie planowanej zabudowy mieszkaniowej, ciągi piesze wewnątrz kwartałów zabudowy łączące tereny mieszkaniowe z parkiem i komunikacją miejską wpłyną pozytywnie na funkcjonowanie przyszłego osiedla, integrację i jakość życia przyszłych mieszkańców.

Zarówno na gminnych, Skarbu Państwa jak i prywatnych terenach objętych obowiązującym planem miejscowym zostało utrzymane dotychczasowe przeznaczenie lub wprowadzono nowe, zgodne z polityką miasta wyrażoną w SUIKZP, które wskazuje dla tego obszaru kierunek rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowej, w miejsce wygaszanej funkcji produkcyjnej, magazynowej i składowej oraz zachowanie funkcji produkcyjno-usługowej na terenie bazy Lotos Petrobaltic S.A. Wprowadzenie nowego sposobu zagospodarowania z jednoczesnym częściowym podniesieniem parametrów zabudowy spowoduje wzrost

wartości terenów inwestycyjnych; dotyczy to zarówno nieruchomości gminnych, Skarbu Państwa jak i prywatnych objętych planem.

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

Zmiana przeznaczenia z usługowego na mieszkaniowo-usługowe oraz częściowa intensyfikacja parametrów urbanistycznych realizuje ideę rozwoju miasta do wewnątrz, która została przyjęta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, w celu jak najlepszego i najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej.

Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami planu ma dobrą dostępność do komunikacji miejskiej, a po realizacji układu drogowego docelowego ta dostępność się zwiększy.

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

Na obszarze planu ustalono szereg rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Projektowana w planie trasa rowerowa w ulicy tzw. Nowej Wałowej stanowić będzie w przyszłości dogodne połączenie rowerowe z terenem Młodego Miasta, a planowany odcinek trasy rowerowej w terenie 005-U33 połączy trasę rowerową w ulicy tzw. Nowej Wałowej z nowo zagospodarowywanymi obecnie terenami Polskiego Haka. Projektowane w planie ciągi piesze stanowią najdogodniejsze dojścia dla przyszłych mieszkańców do środków komunikacji publicznej (również po powstaniu tunelu pod Motławą z linią tramwajową i przystankami) oraz do planowanych usług. Dodatkowo projektowane ciągi będą wzdłuż atrakcyjnych krajobrazowo terenów zieleni - park i zapewniają powiązania z przyległymi terenami inwestycyjnymi.

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 – dzielnicy Śródmieście Historyczne. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu nie tylko uzupełni strukturę i program funkcjonalny tego fragmentu dzielnicy, ale także przyczyni się do poprawy wizerunku obszaru zajmowanego dotychczas przez obiekty produkcyjno-usługowo-składowe. Ponadto m.in. poprzez ustalone w planie parametry urbanistyczne i zapisy odnośnie wykończenia pierzei eksponowanych i nawierzchni w przestrzeniach publicznych, realizowana zabudowa i zagospodarowanie podniosą prestiż i znaczenie tego miejsca.

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)

Projekt planu przeznaczają na cele drogowe 2,05 ha gruntów nie będących własnością Gminy Miasta Gdańska. Z tego 0,93 ha to nowe skutki z projektu planu (w tym 0,77 we własności Skarbu Państwa), natomiast 1,12 ha stanowi podtrzymanie ustaleń planów obowiązujących (w tym 0,53 we własności Skarbu Państwa).

Pod inne cele publiczne – plac publiczny i miejską zielenią urządzonej ogólnodostępnej – projekt planu przeznaczają 0,78 ha gruntów, z tego 0,74 ha to grunty Skarbu Państwa, natomiast 0,04 ha grunty w użytkowaniu wieczystym.

Wykupowi mogą również podlegać grunty pod zaprojektowanymi ciągami pieszymi i pieszo-rowerowym o łącznej powierzchni ok. 0,17 ha.

Dla całego obszaru planu (ok. 15,88 ha) 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.

Przewiduje się, że uchwalenie analizowanego projektu planu nie wpłynie ujemnie na wartość nieruchomości położonych w granicach planu, jak również poza jego granicami, w związku z czym art. 36 ust. 3 nie będzie miał zastosowania.

Inwestycje publiczne dotyczą realizacji dróg, tunelu wraz z placem publicznym nad nim, ciągów pieszych, ciągu pieszo-rowerowego oraz urządzenia terenu zieleni ogólnodostępnej, które mogą być także zrealizowane w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

Zwiększenie dochodów gminy wynika z przewidywanego wzrostu wpływów do budżetu miasta z tytułu opłat i podatków, w szczególności podatku od nieruchomości.

III. 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 kwietnia 2023 r. do 17 maja 2023 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 27 kwietnia o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięły udział dwie osoby.

W ustawowym terminie, tj. do dnia 31 maja 2023 r. do projektu planu wniesiono uwagi, 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 (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 – 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. Monika Rościszewska
PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr inż. arch. Tomasz Lewandowski

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. Aneta Woch-Szojda
mgr inż. Barbara Stefańska
mgr inż. Jolanta Florczyk
mgr Justyna Przeworska
mgr inż. arch. Joanna Bober

Wnioskodawca:
PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Aleksandra Dulkiewicz

Opinia Radcy Prawnego:

Anna Wołejko

RADCA PRAWNY

Sporządził:
Tomasz Lewandowski

Zaakceptował:
Edyta Damszel-Turek

Zatwierdził:
Piotr Grzelak

.....

.....

.....