

UZASADNIENIE

Szadółki rejon ulicy Nowej Jabłoniowej w mieście Gdańsku (nr planu 2353)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XVII/361/19 z dnia 28 listopada 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szadółki rejon ulicy Nowej Jabłoniowej w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Obszar planu, o powierzchni ok. 43,8 ha położony jest w Szadółkach, w jednostce pomocniczej Jasień i graniczy:

- od północy: z osiedlem Leszczynowy Staw i z terenami niezagospodarowanymi,
- od wschodu: ulicami Leszczynową i Jabłoniową,
- od południa: z ulicą Stężycą, projektowaną tzw. nową Stężycą, Potokiem Szadółskim i Potokiem Oruńskim,
- od zachodu: z osiedlem Optima.

3. Cel sporządzenia planu

- dostosowanie ustaleń planistycznych do dróg projektowanych w procedurze uzyskania Zezwolenia na Realizację Inwestycji Drogowej,
- zmiana lokalizacji rezerwy pod planowaną szkołę,
- na terenie gminnym wydzielenie rezerwy pod drogę łączącą Nową Stężycą z drogą projektowaną w sąsiednim planie,
- zmodyfikowanie parametrów dla gminnych działek w sąsiedztwie ośrodka usługowego ustalonego poza zachodnią granicą planu,
- w rejonie ulicy Jabłoniowej i Nowej Jabłoniowej - ustalenie lokalnego ośrodka usługowego wraz z ogólnodostępną przestrzenią publiczną w powiązaniu z terenem gminnym, zagospodarowanym w formie parku nad Zielonym Stawem – zgodnie z projektem Gdańskiej Przestrzeni Lokalnej (GPL).

4. Plany obowiązujące

Na obszarze planu obowiązują sześć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Szadółki – ulica tzw. „Nowa Stężycza” o numerze ewidencyjnym 2314,
- Szadółki rejon ulic Jabłoniowej i tzw. „Nowej Abrahama” o numerze ewidencyjnym 2315,
- Szadółki rejon ulic Stężyczej i Lubowidzkiej z 2006 r. o numerze ewidencyjnym 2325,
- Szadółki rejon ulicy Lubowidzkiej o numerze ewidencyjnym 2320,
- Jasień rejon ulicy Źródlanej o numerze ewidencyjnym 2348,
- Jasień, rejon ulicy Nowej Leszczynowej o numerze ewidencyjnym 2344.

Powyższe plany miejscowe w obszarze planu ustalają dla terenów zróżnicowane przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, składową, usługi (w tym usługi oświaty) oraz zieleni. Jednocześnie obowiązujące zapisy planistyczne nie są zgodne z projektowanym układem drogowym w ramach procedury ZRiD.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

W północno-zachodniej części planu znajdują się tereny niezainwestowane obejmujące m.in. tzw. „Turzycową dolinkę”. W północnej części planu, pomiędzy dwoma dużymi zespołami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, znajduje się częściowo zagospodarowany teren rekreacji wokół Zielonego Stawu i żłobek. Pomiędzy ulicami Potęgowską i Lubowidzką znajdują się tereny zabudowy ekstensywnej oraz, od zachodniej strony, gminne działki niezagospodarowane i boisko otoczone szpalerami zieleni wysokiej. Na południe od ulic Stężyczej i Lubowidzkiej znajdują się obszary z zabudową ekstensywną a także niewielkie tereny inwestycyjne w rejonie skrzyżowania ww. ulic. Nieruchomości w granicach planu należą do Gminy Miasta Gdańska, osób fizycznych, spółek prawa handlowego. Niewielki procent powierzchni planu należy do innych podmiotów, w tym do Skarbu Państwa.

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 wraz usługami podstawowymi. Północno-zachodnia i południowa część planu objęta jest ogólnomiejskim systemem terenów aktywnych biologicznie. Teren tzw. „Turzycowej dolinki” wskazano jako teren cenny przyrodniczo, proponowany do objęcia ochroną. Ustalenia projektu planu w pełni odzwierciedlają założenia obowiązującego Studium, w tym „cele, idee i zasady rozwoju przestrzennego miasta, a nie ściśle lokalizacje obiektów” (strona 10 SUIKZP miasta Gdańska). Konkretnie rozwiązania przyjęte w planie stanowią merytorycznie uzasadnione doprecyzowanie, zawartych w Studium, kierunków rozwoju przestrzennego i polityki miasta na tym obszarze.

W Studium wskazano, że: „Mogą się (...) rozwijać również inne funkcje, jednak muszą one uwzględniać standardy wyznaczone przez przeznaczenie dominujące” (strona 10 SUIKZP miasta Gdańska). Zgodnie z tym założeniem w centralnej części planu ustalono place ogólnodostępne z terenem mieszkaniowo-usługowym (08-M/U32) z dużym udziałem usług. Przy zachodniej granicy planu znajduje się teren mieszkaniowo-usługowy (01-M/U32) w sąsiedztwie istniejącego osiedlowego ośrodka usługowego zlokalizowanego poza granicami planu. Dodatkowo pomiędzy ul. Stężycą i Nową Stężycą wyznaczono teren usługowy z obowiązkową lokalizacją szkoły (09-U33). Pozwoli to na zwiększenie różnorodności funkcjonalnej i atrakcyjności inwestycyjnej nieruchomości z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań. 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).

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 zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji nowego zagospodarowania w postaci intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej z przestrzenią ogólnodostępną w formie placów, z atrakcyjnymi przestrzeniami dla mieszkańców, z obiektem usług sportu i rekreacji, parkiem rekreacyjnym i nowym układem drogowym dostosowanym do strategii komunikacyjnej miasta. Jednym z głównych założeń planistycznych, realizujących wymagania ładu przestrzennego na tym obszarze, było uwzględnienie osiedlowych ośrodków usługowych: nowoprojektowanego i istniejącego w bezpośrednim sąsiedztwie planu. W związku z powyższym zintensyfikowano parametry zabudowy terenów inwestycyjnych stosując zasadę - im bliżej centrów tym intensywniej, zmieniając przeznaczenie na zabudowę wielorodzinną mieszkaniowo-usługową. Ustalono obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, kształtujące układ urbanistyczny przyszłej zabudowy, pozwalające na wykreowanie m. in. placów ogólnodostępnych w obszarach „p1”, „p2” w terenie 08-M/U32. Dodatkowo od strony tych placów przewidziano realizację elewacji eksponowanych i frontów usługowych w parterach, dla których wprowadzono zapisy odnośnie wykończenia i przeszkleń. Elewacje eksponowane wskazano również dla zabudowy w rejonie skrzyżowania ulic zbiorczych 38-KD82 i 39-KD39. W terenach inwestycyjnych ustalono też zasady regulacji estetyki dla całych zespołów budynków w zabudowie wielorodzinnej. Wyznaczono miejsca dominant kompozycyjnych zlokalizowanych na placu w obszarze „p1” i w sąsiednim założeniu parkowym. Leżą one na osi widokowej spinającej kompozycyjnie centralną, kluczową część obszaru planu. Najwyższą zabudowę planuje się przy placu w obszarze „p1”, zostało to zaakcentowane przez ustalenie dominanty wysokościowej na zamknięciu placu, od strony południowej. Zaprojektowano szpalery drzew - wzdłuż ulicy zbiorczej 39-KD82 i ulicy lokalnej 34-KD81, a także na części terenów inwestycyjnych wzdłuż granicy z pasami

drogowymi. W terenie miejskiej zieleni urządzonej 05-ZP62 wskazano przebiegi ciągów pieszych z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i wytycznych wynikających z projektu Gdańskich Przestrzeni Lokalnych. Dodatkowo wprowadzono możliwość realizacji na tym terenie zabudowy o funkcjach społecznych, domykającej kompozycyjnie park od strony północnej. Na obszarze tzw. „Turzycowej Dolinki”, w terenie 02-M23 zaprojektowano ciąg pieszy, który wraz z obowiązkową zielenią do utrzymania lub wprowadzenia kreuje przestrzeń wolną od zabudowy o walorach rekreacyjnych i krajobrazowych. 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 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.

Plan wprowadza różnego rodzaju formy ochrony istniejącej zieleni oraz naturalnego ukształtowania. Potok Szadółski (23-D) wydzielono jako teren odprowadzenia wód opadowych. Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) w postaci płatów strukturalnych obejmuje duże tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w północnej części planu, miejską zielenią urządzonej ogólnodostępną z Zielonym Stawem, korytarz Potoku Szadółskiego, oraz tereny w południowej części planu. Obszar cenny przyrodniczo - część turzycowiska, tzw. „Turzycowa Dolinka” w terenie 02-M23 i podmokły obszar w sąsiedztwie Potoku Szadółskiego w terenie 13-M/U31 podlegają ochronie jako zieleni do utrzymania. Wskazano do zachowania istniejące szpalery zieleni (starodrzew w terenie 11-US), jak i pojedyncze, cenne przyrodniczo egzemplarze drzew. Wprowadzono również dodatkowe szpalery zieleni wysokiej będące uzupełnieniem kompozycyjnym istniejącej zieleni: szpalery w pasach drogowych ulic zbiorczych (38-KD82, 39-KD82), ulicy prof. Stankiewicza (34-KD81), szpalery w części terenów inwestycyjnych od strony ulic oraz szpalery wzdłuż Potoku Szadółskiego. Ponadto w planie na terenach mieszkaniowych ustalono wysoki procent powierzchni biologicznie czynnej od (40% do 70%) oraz wymóg realizacji zieleni przydomowej dla mieszkańców zabudowy powyżej 4 mieszkań, o powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² / 1 m² pow. użytkowej mieszkań. Ponadto w celu poprawy warunków środowiskowych, jak również walorów estetycznych i krajobrazowych, w większości terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono konieczność wprowadzenia drzew na parkingach w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych. Wprowadzono również obowiązek nasadzeń drzew na części powierzchni biologicznie czynnej.

Uwzględniając politykę przeciwpowodziową miasta w planie zostały wprowadzone zapisy ograniczające ilości odprowadzanych wód z terenów nowych inwestycji poprzez wprowadzenie wymogu określającego maksymalny współczynnik spływu wód opadowych, wprowadzono również tereny zieleni do utrzymania. Dodatkowo część powierzchni biologicznie czynnej ma pełnić funkcję retencji wód opadowych. Do zachowania jako otwarte ustalono zbiorniki wodne o lokalnych zdolnościach retencyjnych. Ponadto w planie zaleca się zagospodarowanie nieretencjonowanych wód opadowych na terenie z wykorzystaniem istniejącego zbiornika.

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

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

Obszar objęty granicami planu nie znajduje się w strefie konserwatorskiej, a żaden obiekt w granicach planu nie jest wpisany do rejestru zabytków. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk, rejon historycznej lokalizacji wsi Szadółki wskazano jako obszar do objęcia ochroną ze względu na stan zachowania elementów historycznej struktury przestrzennej. Na podstawie przeprowadzonych analiz historycznych, stanu obecnego i projektowanej przebudowy układu drogowego w rejonie ul. Jabłoniowej, ustalono w planie strefę ochrony konserwatorskiej dotyczącą terenów funkcyjnych w rejonie ulic Lubowidzkiej, Goszyńskiej i Jabłoniowej (obszar dawnej historycznej wsi Szadółki). W strefie tej znajdują się budynki o wartościach kulturowych, dla których ustalono m. in. wymóg ochrony usytuowania na działce, historycznej bryły budynków, materiałów elewacyjnych, historycznego ogrodzenia. 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 w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez informacje wskazujące, że część terenów jest potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od planowanych ulic zbiorczych 38-KD82 i 39-KD82. Ponadto możliwa będzie realizacja licznych ciągów pieszych dostosowanych dla użytkowników ze szczególnymi potrzebami (m.in. osób starszych czy osób z wózkami oraz małymi dziećmi). Zapisano obowiązkowe udogodnienia w postaci wejść do usług z poziomu chodnika. 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 części terenu oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%. Zmieniono przeznaczenia części terenów z funkcji mieszkaniowej ekstensywnej na mieszkaniowo-usługową i na mieszkaniową wszystkich rodzajów lub intensywną oraz zintensyfikowano parametry urbanistyczne. Powyższe ustalenia przeznaczeń i parametrów wpłyną na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej w sąsiedztwie osiedlowych ośrodków usługowych: istniejącego (poza zachodnią granicą planu) i projektowanego (w centralnej części planu, teren 08-M/U32). Realizacja nowej zabudowy pozwoli na podniesienie standardu zagospodarowania i jakości zabudowy w tej eksponowanej części dzielnicy Jasień. Ustalenia planu przyczynią się do optymalnego wykorzystania terenów niezagospodarowanych, będących w bliskim zasięgu transportu publicznego i umożliwią ożywienie gospodarcze tego obszaru, w tym stworzą szanse 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 w projekcie planu uwzględnione zostały poprzez poprawę warunków inwestowania i zmianę ustaleń funkcjonalnych czy parametrów zabudowy w sposób ograniczający ewentualną utratę wartości nieruchomości stanowiących własność prywatną.

Skala przyszłej przebudowy układu drogowego w rejonie ul. Jabłoniowej wymaga zajęcia terenów (prywatnych i gminnych), które nie są zarezerwowane w obowiązujących planach miejscowych pod funkcję drogową. Jednocześnie część terenów w wyniku powyższej inwestycji zostanie uwolniona pod przeznaczenie inwestycyjne. Przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne wynikające z ustaleń projektu planu (zarówno na gruntach prywatnych i gminnych) realizują politykę Gdańska w zakresie rozwoju tej części dzielnicy jako obszaru nowoczesnego zainwestowania mieszkaniowego i mieszkaniowo-usługowego z terenami rekreacyjnymi takimi jak np. duży teren zieleni ogólnodostępnej urządzonej przy Zielonym Stawie (05-ZP62).

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, co zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały poprzez wyznaczenie przestrzeni publicznej - parku miejskiego w sąsiedztwie Zielonego Stawu (05-ZP62) z układem ciągów pieszych i możliwością realizacji obiektu usług społecznych. Ustalenia planistyczne wpisują się w projekt Gdańskich Przestrzeni Lokalnych. Całość założenia jest odpowiedzią na potrzeby mieszkańców tej części dzielnicy Jasień związanych z zapewnieniem odpowiednich warunków do wypoczynku i rekreacji. W strategicznym miejscu, u zbiegu nowoprojektowanych, głównych arterii komunikacyjnych (38-KD82 i 39-KD82), zlokalizowano osiedlowe centrum usługowe. Zakłada się wykreowanie na osi kompozycyjnej, dwóch placów ogólnodostępnych domkniętych elewacjami z frontami usługowymi w parterach. Zadbano o wygodne połączenie placów: od południa z przystankami komunikacji zbiorowej, a od północy z parkiem miejskim. Przewidziano też miejsce pod usługę oświatową – szkołę (09-U33), sportu (11-US), gdzie mogłoby zostać zlokalizowane boisko wielofunkcyjne wraz z niewielką zabudową towarzyszącą, a także inne usługi społeczne (06-U33).

Wzdłuż Potoku Szadólskiego (23-D) zaprojektowano ciąg pieszo-rowerowy z dopuszczeniem miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej oraz obiektów obsługujących użytkowników niewymagających pozwolenia na budowę. Dla poprawy dostępności mieszkańców do ww. usług sportu i potoku wydzielono teren pod ciąg pieszo-rowerowy (22-KX). W ramach ustaleń planistycznych w terenie 02-M23 wskazano ciąg pieszy ułatwiający dostępność i przemieszczanie się mieszkańców po tym rozległym obszarze inwestycyjnym. Wyznaczono też wloty ciągów pieszych przebiegających przez zainwestowane tereny (03-MW24 i 07-M/U32). Rezerwy drogowe dostosowane zostały do projektowanego w procedurze ZRiD układu drogowego, co umożliwi obsługę komunikacyjną terenów. Wydzielono nowe drogi publiczne o szerokości w liniach rozgraniczających pozwalających na ich realizację w pełnym wyposażeniu (m.in. ze ścieżkami rowerowymi, zatokami autobusowymi, obustronnymi chodnikami) z dodatkowymi szpalerami zieleni wysokiej (uwzględniając ograniczenia infrastrukturalne). Powyższe ustalenia wpłyną na poprawę funkcjonowania i wzrost atrakcyjności tego rejonu miasta.

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. Zaopatrzenie planowanej zabudowy w niezbędne media ustala się z sieci ogólnomiejskich: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej i ciepłowniczej. Wody opadowe z obszaru planu mogą zostać odprowadzone poprzez układ odwadniający lub zagospodarowane na terenie. Pozostałe punkty dotyczące systemów infrastruktury technicznej są standardowymi zapisami, pozwalającymi na elastyczne korzystanie z mediów energetycznych oraz telekomunikacji zgodnie z indywidualnymi preferencjami. Na terenie planu nie ma ograniczeń w dostępie do przewodowych i bezprzewodowych sieci szerokopasmowych.

Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

Dostępność drogowa do terenów objętych planem będzie zapewniona przede wszystkim od projektowanych ulic: zbiorczych 38-KD82 i 39-KD82, Stankiewicza (34-KD81) i lokalnej 37-KD81 – stanowiących szkielet komunikacyjny przebudowywanego układu. Dodatkowo wydzielono ulicę dojazdową 33-KD80 łączącą tzw. Nową Stężycą z drogą projektowaną w sąsiednim 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 Szadółki rejon ulicy Nowej Jabłoniowej 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.

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 Jasień 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.

Teren położony w rejonie ulic Potęgowskiej i Stankiewicza wskazano pod lokalizację osiedlowego ośrodka usługowego (08-M/U32) z placami ogólnodostępnymi.

Otoczenie tego ośrodka oraz teren 01-M/U32 leżący w bezpośrednim sąsiedztwie osiedlowego ośrodka usługowego zlokalizowanego za zachodnią granicą planu, są predysponowane do realizacji intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w dostosowaniu do skali sąsiedniej zabudowy.

Z uwagi na nowy układ dróg w stosunku do zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, kolidujący z dotychczasowym przeznaczeniem pod funkcję oświatową, wyznaczono nową rezerwę pod realizację szkoły (teren 09-U33). Na miejską zieleń urządzoną ogólnodostępną przeznaczono duży obszar w centralnej części planu z uwagi na potrzebę zwiększenia dostępności do miejsc rekreacji i wypoczynku (05-ZP62). Częściowo teren ten został zagospodarowany w ramach Budżetu Obywatelskiego. Funkcję usług sportowych zapewniono w terenie 11-US umożliwiając realizację boiska i zabudowy obsługującej. Realizacja proponowanego zainwestowania (zieleń, usługi) wpłynie pozytywnie na poprawę jakości warunków życia w analizowanym rejonie.

Nowy układ drogowy wpłynął również na przeznaczenie części terenów prywatnych przez zajęcie ich fragmentów pod funkcje drogowe. Na pozostałych prywatnych terenach zainwestowanych zostało utrzymane dotychczasowe przeznaczenie.

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

Intensyfikacja parametrów urbanistycznych wokół osiedlowych ośrodków usługowych (01-M/U32 i 08-M/U32) w powiązaniu ze zmianą przeznaczenia z mieszkaniowego na mieszkaniowo-usługowe (01-M/U32) realizują ideę rozwoju miasta do wewnątrz, która została przyjęta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska. Przeważający mieszkaniowy charakter zabudowy wymaga zapewnienia dostępu do usług. Realizacja osiedlowego ośrodka usługowego pozwoli na zaspokojenie potrzeb zarówno obecnych jak i przyszłych mieszkańców tego rejonu miasta.

Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi.

Obszar objęty granicami planu ma ograniczoną dostępność do publicznego transportu zbiorowego. Ustalenie w planie ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, ma na celu zwiększenie dostępności do komunikacji zbiorowej, szczególnie w sąsiedztwie centrów usługowych.

Ponadto przyjęte w planie parametry warunkują powstanie zabudowy ekstensywnej, co minimalizuje transportochłonność układu drogowego.

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. Projektowane w planie ciągi piesze i pieszo-rowerowe stanowią najdogodniejsze dojścia (i dojazdy rowerem) dla okolicznych mieszkańców do środków komunikacji publicznej oraz planowanych centrów usługowych. Dodatkowo ustalone ciągi biegną wzdłuż atrakcyjnych krajobrazowo terenów, wokół zbiorników wodnych 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 struktury, głównie mieszkaniowej, z usługami towarzyszącymi. Jest ona częściowo intensywnie zagospodarowana (północno-wschodnia część). Na pozostałym terenie dominuje zabudowa ekstensywna i obszary niezainwestowane. Nowa zabudowa i zagospodarowanie terenu, które mogą powstać dzięki ustaleniom planu uzupełnią i wzbogacą strukturę oraz program funkcjonalny dzielnicy. Zaplanowany osiedlowy ośrodek usługowy (w terenie 08-M/U32) zapewni przyszłym mieszkańcom dostęp do usług podstawowych oraz do terenów rekreacji m. in. parku (w terenie 05-ZP62).

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 powodują skutki finansowe, o których mowa w art. 36. Możliwość wystąpienia roszczeń o rekompensaty, o których mowa w art. 36 ust. 1, wynika z przeznaczenia części działek należących do Skarbu Państwa, spółek i osób fizycznych na cele publiczne. Plan wyznacza odcinki lub fragmenty ulic zbiorczych (38-KD38, 39-KD82), lokalnych (ul. Oliwkowa 36-KD81, 37-KD81) i dojazdowych (m.in.: 30-KD80, 40-KD80). Ponadto w planie ustalono przeznaczenia retencyjne oraz ciągi pieszo-jezdne, pieszo-rowerowe oraz piesze. Łącznie realizując ustalenia planu Gmina powinna nabyć prawa własności do gruntów o pow. około 3,0 ha.

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 ulic zbiorczych (38-KD82, 39-KD82), lokalnych (ul. Stankiewicza 34-KD81, 35-KD81, ul. Oliwkowa 36-KD81, 37-KD81) i dojazdowych (m.in.: 30-KD80, 33-KD80, 40-KD80). Zamierzenia gminne obejmują również urządzenie miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej (04-ZP62, 05-ZP62, 15-ZP62 i 25-ZP62), tereny odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej (23-D i 24-D) oraz wykonanie ciągów pieszo-jezdnych, pieszo-rowerowych i pieszych.

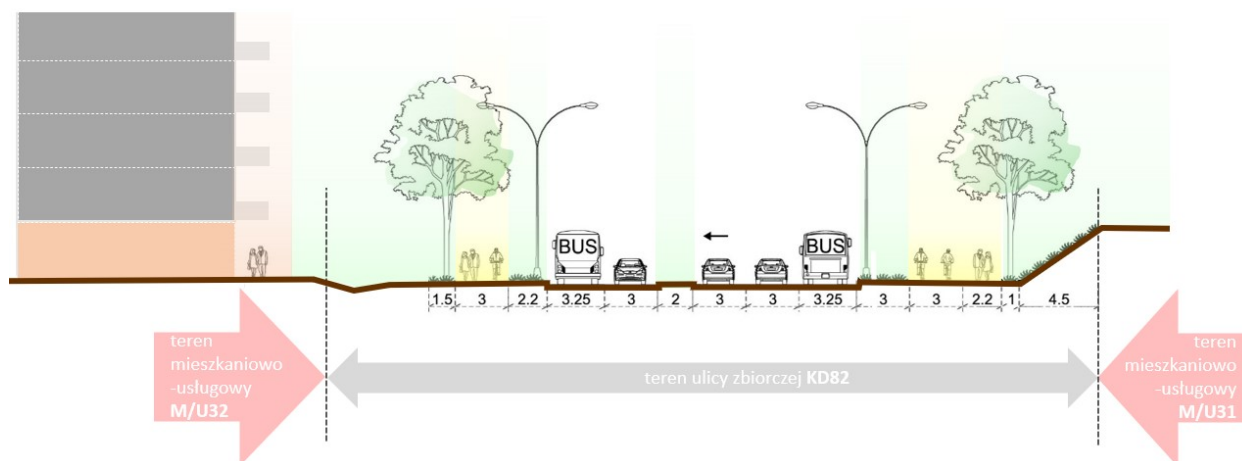
Potencjalne zwiększenie dochodów gminy wynika z wzrostu wpływów do budżetu miasta z tytułu opłat i podatków, w szczególności podatku od nieruchomości, wynikających z możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej.

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.

Wytyczne do Koncepcji Programowo-Przestrzennej ulic w planie miejscowym.

1. Ulica zbiorcza - teren 38-KD82

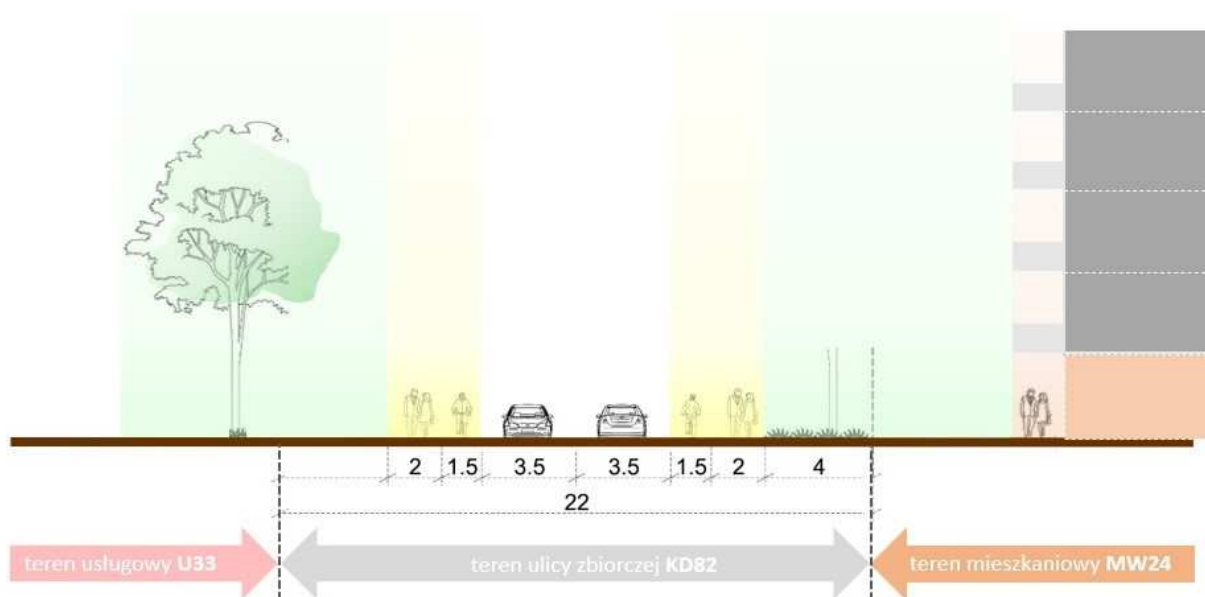


Rysunek 1 - przekrój normalny ulicy zbiorczej teren 38-KD82

- Przekrój normalny:** pas drogowy o szerokości od 31,5 m do 46,0 m; przekrój ulicy dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, z obustronnymi chodnikami oraz trasą rowerową. Dopuszcza się funkcjonowanie jednego pasa ruchu na każdej z jezdni jako pasa dla autobusów. Docelowy przekrój normalny przedstawiony został na rysunku 1,
- Infrastruktura dla pieszych:** chodnik o szerokości minimalnie 2,0 m po południowo-wschodniej stronie jezdni oraz o szerokości min 3,0 m po północno-zachodniej stronie jezdni,

- c) **Infrastruktura rowerowa:** trasa rowerowa w formie wydzielonej drogi rowerowej,
- d) **Zieleń i retencja:** szpalery drzew w pasie drogowym wzdłuż granic z terenami 08-M/U32, 12-M/U31 oraz 17-M/U31. Zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych,
- e) **Sąsiedztwo:** w terenach inwestycyjnych sąsiadujących z ulicą od strony zachodniej i północnej ustalono pierzeje eksponowane. Na granicy z terenem 08-M/U32 ustalono poziomy wejść do budynków wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy dostosowane do projektowanych rzędnych ulicy oraz dopuszczenie wycofania elewacji budynków maksymalnie o 6 m w głąb terenu od linii zabudowy ustalonej od strony ulicy.

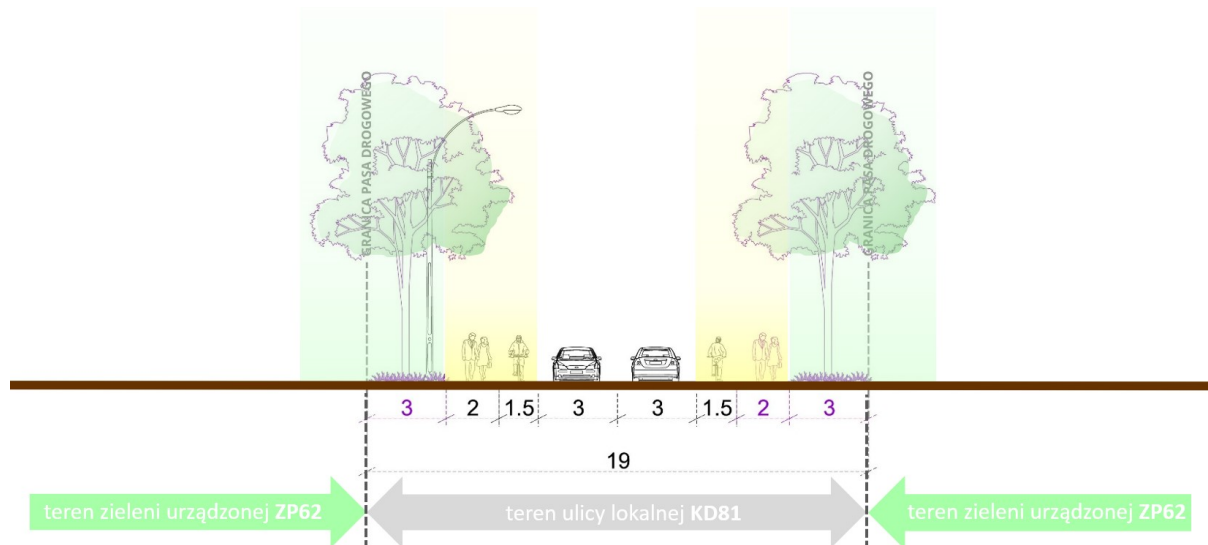
2. Ulica zbiorcza – teren 39-KD82



Rysunek 2 - przekrój normalny ulicy zbiorczej teren 39-KD82

- a) **Przekrój normalny:** pas drogowy o szerokości od 19,0 m do 50,0 m; przekrój ulicy jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z obustronnymi chodnikami i trasą rowerową. Docelowy przekrój normalny przedstawiony został na rysunku 2,
- b) **Infrastruktura dla pieszych:** chodniki obustronne o szerokości minimalnie 2,0 m,
- c) **Infrastruktura rowerowa:** wydzielona trasa rowerowa w formie pasów rowerowych lub w formie drogi rowerowej;
- d) **Zieleń i retencja:** szpalery drzew w pasie drogowym i w części wschodniej terenu 09-U33, zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych,
- e) **Sąsiedztwo:** w terenie sąsiadującym z ulicą od strony północnej i południowej ustalono pierzeje eksponowane.

3. Ulica Stankiewicza - teren 34-KD81



Rysunek 3 - przekrój normalny ulicy zbiorczej teren 34-KD81

- Przekrój normalny:** pas drogowy o szerokości od 14,5 m do 22,0 m; przekrój ulicy jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z obustronnymi chodnikami i trasą rowerową. Docelowy przekrój normalny przedstawiony został na rysunku 3.
- Infrastruktura dla pieszych:** chodniki obustronne o szerokości minimalnie 2,0 m.
- Infrastruktura rowerowa:** trasa rowerowa w formie pasów rowerowych.
- Zieleń i retencja:** pasy zieleni z obustronnymi szpalerami drzew w pasie ulicznym wzdłuż terenów 03-MW24, 04-ZP62, 05-ZP62 i 08-M/U32, 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 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 13.04.2023 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział 16 osób.

W ustawowym terminie, tj. do 19.05.2023 r. do projektu planu wniesiono uwagi, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11.09.2023 r. do 09.10.2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 05.10.2023 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięły udział 3 osoby.

W ustawowym terminie, tj. do 23.10.2023 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.). 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 zbiór 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. Agnieszka Ostrzycka

PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr inż. arch. Winicjusz Momont

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr Beata Ochmańska

mgr inż. Alicja Gumienna

mgr inż. Michał Kozłowski

mgr Anna Gralewska

mgr Katarzyna Hrynkiewicz

mgr inż. arch. Joanna Bober

Wnioskodawca: PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
z up.

Danuta Janczarek
Sekretarz Miasta Gdańska

Opinia Radcy Prawnego:

Anna Wolejko

RADCA PRAWNY

Sporządził:
Winicjusz Momont

Zaakceptował:
Edyta Damszel-Turek

Zatwierdził:
Piotr Grzelak

.....

.....

.....