

UZASADNIENIE

Olszynka – rejon ulicy Zawodzie w mieście Gdańsku (nr planu 1619)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XLII/1089/21 z dnia 25 listopada 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Olszynka – rejon ulicy Zawodzie w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Obszar planu, o powierzchni ok. 8,15 ha położony jest w północno-wschodniej części dzielnicy Olszynka i graniczy:

od północnego wschodu: z terenami zabudowy mieszkaniowej,

od południowego wschodu: z terenami kolejowymi,

od zachodu: z terenami zabudowy mieszkaniowej, terenem produkcyjno-składowym oraz obszarem ogrodów działkowych – ROD im. Stefana Żeromskiego.

3. Cel sporządzenia planu

Do opracowania planu przystąpiono w celu:

- umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej w bliskim sąsiedztwie Śródmieścia. Nowe założenia przestrzenne poprawią atrakcyjność dzielnicy Olszynka, dodatkowo wpływając na zwiększenie i zróżnicowanie oferty mieszkaniowej w Gdańsku. Dostosowanie terenów obecnie niezabudowanych, a przeznaczonych w SUIKZP pod rozwój funkcji mieszkaniowej, zgodnie z polityką miasta;
- zarezerwowania terenu pod niezbędny do prawidłowego funkcjonowania lokalny układ drogowy.

4. Plany obowiązujące

Na obszarze planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Olszynka rejon ulicy Modrej i ulicy Zawodzie w mieście Gdańsku, o numerze ewidencyjnym 1612. Obszar objęty projektem planu przeznaczony jest głównie na teren rolniczy i ogrodów działkowych.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

W przeważającej mierze teren jest niezagospodarowany i pokryty roślinnością ruderalną, wyjątek stanowi zabudowa zagrodowa w południowej części planu. Droga dojazdowa do gospodarstwa, od ul. Zawodzie, prowadzi przez drogę gruntową, której teren jest własnością Gminy Miasta Gdańska. W północnej części planu znajduje się utwardzona płytami betonowymi droga, prowadząca do zabudowy produkcyjno-usługowej zlokalizowanej poza granicą planu. Grunty w większości stanowią własność osób fizycznych.

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, określonym w Studium dla obszaru objętego planem miejscowym, jest funkcja mieszkaniowa wraz z usługami podstawowymi. Ponadto teren ten położony jest w granicach obszaru o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, gdzie dopuszcza się uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej w ramach rozwoju miasta do wewnątrz.

Ustalone w planie przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej odpowiada zatem kierunkom określonym w Studium, którego celem jest m.in. optymalne wykorzystanie istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej i społecznej, przy jednoczesnym utrzymaniu wewnętrznej różnorodności miasta oraz szerokiej oferty inwestycyjnej.

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 ustalenie obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, kształtujących układ urbanistyczny przyszłej zabudowy. Przebieg jednego z rowów melioracyjnych podkreślony został szpalerem drzew. Ze względu na strefę ochrony ekspozycji sylwety historycznego Śródmieścia Gdańska wysokość budynków została zalimitowana do 9 m. Ograniczony został maksymalny wymiar rzutu pojedynczego budynku: 10 m x 15 m. Zapis ten zastosowano w nawiązaniu do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie. Ponadto dla wszystkich budynków ustala się dach stromy o nachyleniu połąci symetrycznym względem kalenicy pod kątem od 40 do 50 stopni, z wykluczeniem dachów w kształcie kopuły i kolebki.

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.

Wyznaczony w poprzednim planie płat strukturalny OSTAB został powiększony do północnej oraz południowej granicy opracowania. Na jego obszarze ustalono minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej. W północnej części planu wydzielony został teren odprowadzania wód opadowych – kanał „A”. Dodatkowo na rysunku planu oznaczono rowy melioracyjne, a wzdłuż nich zalecono utrzymanie i wprowadzenie roślinności hydrogeniczej. Ponadto wskazane zostały wartościowe drzewa do zachowania. Na południe od obszaru planu, projektowana jest ulica Nowa Sandomierska, a dalej za nią biegnie istniejąca linia kolejowa. W ich sąsiedztwie zaleca się zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej. Przy południowej granicy planu ustalono zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, która będzie pełnić funkcję izolacyjną.

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

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

W granicach planu znajduje się teren, który został objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Ponadto cały obszar objęty granicami planu położony jest w strefie ochrony ekspozycji sylwety historycznego Śródmieścia Gdańska od strony południowej i wschodniej. Dodatkowo cały teren położony jest w obszarze kulturowego krajobrazu otwartego Żuław Gdańskich, w którym należy zachować elementy historycznego układu polderowego, w tym rowów melioracyjnych oraz towarzyszącej im zieleni hydrogeniczej. Ponadto wskazano budynek mieszkalny przy ul. Zawodzie 23a, jako budynek o wartościach kulturowych. Ochronie podlega bryła budynku oraz układ zabudowy wokół czworobocznego dziedzińca.

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 m.in. poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%.

Zmiana przeznaczenia z rolniczego i ogrodów działkowych na mieszkaniowo-usługowe oraz intensyfikacja parametrów urbanistycznych wpłyną na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej dzielnicy Olszynka, a realizacja nowej zabudowy zwiększy ofertę mieszkaniową w Gdańsku.

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 uwzględnione zostały m.in. poprzez zmianę dotychczasowego przeznaczenia na terenach, które stanowią własność prywatną. W granicach planu dominują grunty osób fizycznych, na których to wniosek przystąpiono do zmiany przeznaczenia funkcji terenu zgodnie z obowiązującym SUiKZP.

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 zaprojektowanie ulic dojazdowych (07-KD80 i 08-KD80) w powiązaniu z ul. Zawodzie, istniejącą poza granicami planu. Dzięki temu wszystkie działki ewidencyjne uzyskają połączenie z drogą publiczną. Ponadto poszerzono teren wydzielony do odprowadzania wód opadowych – kanał główny „A”. Podjęto też działania w kierunku ochrony historycznego układu rowów melioracyjnych poprzez zachowanie odkrytych koryt rowów, umocnienie brzegów materiałami naturalnymi, a także zapewnienie warunków rozwoju roślinności hydrogeniczej.

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 drogowa do terenów objętych planem będzie zapewniona poprzez zaplanowane ulice dojazdowe (07-KD80 i 08-KD80) powiązane z ul. Zawodzie, istniejącą poza granicami 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 i www.brg.gda.pl, o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Olszynka - rejon ulicy Zawodzie 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 Olszynka 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 sąsiedztwie ulicy Zawodzie predysponowany jest

do zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, dla której parametry urbanistyczne takie jak intensywność czy wysokość zabudowy powinny zostać przyjęte w nawiązaniu do zabudowy mieszkaniowej na terenach sąsiadujących. Ponadto sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej oraz bliskość Śródmieścia Gdańska uzasadniły zmianę przeznaczenia tego terenu. Zmiana przeznaczenia wpłynie na zwiększenie atrakcyjności dzielnicy Olszynka.

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

Zmiana przeznaczenia z rolniczego i ogrodów działkowych na mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe oraz 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 dostępność do publicznego transportu zbiorowego – poprzez autobusy miejskie. W celu poprawy komunikacji zaleca się relokację przystanku autobusowego „Dworkowa 01” w stronę północnej granicy obszaru planu. W związku z przeznaczeniem terenów pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą i bliźniaczą, zakłada się duży udział transportu indywidualnego.

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

Na obszarze planu ustalono dwa tereny dróg dojazdowych (07-KD80 i 08-KD80), które ułatwią przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Wjazdy na obszar objęty granicą planu zlokalizowane są w północnej i południowej części i powiązane są z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania z ulicą Zawodzie. Drogi zaprojektowano tak, aby stwarzały możliwość komunikacji wszystkich działek osób prywatnych.

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 mieści się w sąsiedztwie istniejącej struktury mieszkaniowo-usługowej – osiedla Olszynka. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu, zwiększy i zróżnicuje ofertę mieszkaniową w bliskim sąsiedztwie Śródmieścia Gdańska. Nowe założenia przestrzenne zwiększą atrakcyjność dzielnicy Olszynka.

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 planu miejscowego powodują skutki finansowe dla budżetu gminy.

Realizując ustalenia planu w zakresie przebiegu dróg publicznych i terenów odprowadzania wód opadowych (06-D, 07-KD80, 08-KD80) Gmina powinna nabyć prawa własności do gruntów o łącznej powierzchni ok. 1,42 ha, w tym ok. 0,26 ha gruntów Skarbu Państwa.

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 odcinków ulic dojazdowych o łącznej długości ok. 0,88 km (07-KD80, 08-KD80) oraz poszerzenia odcinka rowu „A” o długości ok. 140 m.

W granicach planu znajduje się ok. 0,07 ha gruntów gminnych, które mogą stanowić przedmiot sprzedaży bądź oddania w użytkowanie. 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 mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.

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 04.09.2023 r. do 02.10.2023 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 20.09.2023 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział 9 osób.

W ustawowym terminie, tj. do 16.10.2023 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 214) dla planu miejscowego. Zgodnie z art. 67a ust. 4 i 5 ustawy zbiorów danych przestrzennych opisuje się metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego, a dane przestrzenne tworzone dla planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały Rady Miasta w sprawie uchwalenia planu.

ZESPÓŁ AUTORSKI:

DYREKTOR BIURA, GENERALNY PROJEKTANT – mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek

ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA – mgr inż. arch. Wiesława Szermer

PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY – mgr inż. arch. Maria Dąbrowska

KIEROWNIK ZESPOŁU – mgr inż. arch. Monika Rościszewska

PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr inż. arch. Karolina Rogala

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr Agata Łukaszewska

mgr inż. Alicja Gumienna

inż. Grażyna Opalińska

mgr inż. arch. Joanna Bober

mgr Anna Gralewska

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

z up.

Danuta Janczarek

Sekretarz Miasta Gdańska

Opinia Radcy Prawnego:

Anna Wolejko

RADCA PRAWNY

Sporządził:
Karolina Rogala

Zaakceptował:
Edyta Damszel-Turek

Zatwierdził:
Piotr Grzelak

.....

.....

.....