

UZASADNIENIE

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Barniewice rejon ulicy Mirandy w mieście Gdańsku (nr planu 2163)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr LIX/1477/23 z dnia 9 lutego 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Barniewice rejon ulicy Mirandy w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Obszar planu, o powierzchni ok. 2,9 ha położony jest w południowo-zachodniej części Barniewic, w sąsiedztwie gminy Żukowo, ograniczony jest:

od północy: ul. Andromedy,
od wschodu: ulicą dojazdową,
od południa: ul. Mirandy; we fragmencie granicą Gminy Miasta Gdańska,
od zachodu: ul. Planetarną.

3. Cel sporządzenia planu

Do opracowania planu przystąpiono w celu:

- wyznaczenia zakresu rezerwy terenu niezbędnego dla realizacji celu publicznego pod zieleń urządzoną – w obszarze znacznego deficytu ogólnodostępnych terenów zielonych,
- ustalenia formalnego dostępu do drogi publicznej dla posesji przylegających do ulicy Mirandy.

4. Plany obowiązujące

Na obszarze planu obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- południowo-zachodniego rejonu Barniewic, o numerze ewidencyjnym 2111;
 - Barniewice rejon ulicy Planetarnej, o numerze ewidencyjnym 2139;
- Ustalenia planów przewidują rozwój ekstensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Wzdłuż ulicy Andromedy znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Grunty w większości stanowią własność osób fizycznych. Nieliczne działki, należące do Gminy Miasta Gdańska, pozostają niezainwestowane.

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 z usługami podstawowymi. Ustalone w planie przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej odpowiada zatem kierunkom określonym w Studium, a więc nie narusza 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 nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz parametrów zabudowy, kształtujących układ urbanistyczny. Parametry i warunki zabudowy dostosowane zostały do istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie oraz sąsiedztwie planu.

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.

Część obszaru objętego projektem planu to teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej (teren 05.1 ZP), na którym ustalono wysoki 70% udział powierzchni biologicznie czynnej, jednocześnie wykluczając możliwość zabudowy tego obszaru. Ponadto projekt planu wprowadza ochronę cennych drzew poprzez wskazanie ich do zachowania (z zagospodarowaniem wokół zapewniającym naturalną vegetację). Na obszarze objętym granicami planu nie występują grunty rolne ani leśne.

Obszar planu położony jest nad głównym zbiornikiem wód podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska. W celu ochrony warstwy wodonośnej nie dopuszcza się indywidualnych ujęć wody. Obowiązkowe jest korzystanie z sieci wodociągowej. Ścieki sanitarne należy odprowadzać do kanalizacji sanitarnej. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala zagospodarowanie ich na terenie lub odprowadzenie do układu odwadniającego.

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. Nie występują na tym obszarze żadne elementy dziedzictwa kulturowego, zabytków czy dóbr kultury współczesnej, co zostało potwierdzone poprzez 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)

Ustalony został odpowiedni udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

Dla całego obszaru planu ustalono stawkę procentową w wysokości 30%. Realizacja ustaleń planu umożliwi uzupełnienie kwartału zabudowy jednorodzinnej z niewielkim udziałem usług. 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 znajdują się grunty Gminy Miasta Gdańska, na których zaplanowano usługi społeczne i skwer.

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)

W projekcie planu wydzielono teren 04.1 UZ-UE, przeznaczony pod realizację m.in. domu pomocy społecznej lub przedszkola. Biorąc pod uwagę interes społeczny powstanie nowej placówki jest korzystne z uwagi na znaczny deficyt tego typu usług w dzielnicy Osowa. W projekcie planu wydzielono również teren zieleni urządzonej, w którym będzie możliwa realizacja infrastruktury rekreacyjnej i sportowej.

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. W sposobie zaopatrzenia w media i odprowadzenia ścieków plan nie przewiduje zmian. Uzbrojenie nowej zabudowy, na obszarze objętym planem, możliwe będzie w oparciu o istniejące sieci poprzez ich rozbudowę i przystosowanie do potrzeb planowanego zainwestowania. Zapisy planu umożliwiają lokalizowanie sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej na całym obszarze opracowania. Teren znajduje się w strefie dostępu do mediów szerokopasmowych. Oddalony jest od ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej. Plan dopuszcza ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych. We wschodniej części planu znajduje się przepompownia kanalizacji sanitarnej.

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 Barniewice rejon ulicy Mirandy 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 Osowa 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 ul. Mirandy, na styku z Gminą Żukowo, predysponowany jest do ekstensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla której parametry urbanistyczne (intensywność czy wysokość zabudowy) powinny zostać zachowane jak w planie obowiązującym. Ponadto sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej uzasadniło zmianę przeznaczenia działki w południowej części obszaru planu należącej do Gminy Miasta Gdańska z mieszkaniowo-usługowego na teren zieleni urządzonej. Zmiana przeznaczenia wpłynie na polepszenie jakości życia mieszkańców, dla których tereny zielone stanowią wartość deficytową. Możliwość realizacji obiektów publicznych takich jak infrastruktura rekreacyjna i sportowa wpłynie na poprawę funkcjonowania dzielnicy Osowa i integrację mieszkańców. Na 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)

Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami planu leży poza dostępnością do publicznego transportu zbiorowego.

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

Na obszarze planu wzdłuż odcinka ulicy Mirandy zostały ustalone chodniki jako wyposażenie minimalne. Ruch rowerowy odbywa się po jezdni ulic przylegających do planu na zasadach ogólnych.

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 Barniewic. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu uzupełni strukturę i program funkcjonalny dzielnicy.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2)

Plan jest zgodny z wynikami Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 2018 - 2022 oraz uchwałą Nr LXVIII/1736/23 RMG z dnia 28 września 2023 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż spełnia kryteria, o których mowa w uchwale oraz ocenie aktualności, zwłaszcza w jej rozdziale 6. Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych.

16. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3)

Ustalenia projektu planu nie spowodują skutków finansowych, o których mowa w art. 36. 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 zagospodarowania miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej o pow. ok. 0,25 ha (teren 05.1 ZP). 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.

II. 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 20.11.2023 r. do 18.12.2023 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 12.12.2023 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział 5 osób.

W ustawowym terminie, tj. do 02.01.2024 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 zbiorów danych przestrzennych opisuje się metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego, a dane przestrzenne tworzone dla planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały Rady Miasta w sprawie uchwalenia planu.

ZESPÓŁ AUTORSKI:

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

ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA – mgr inż. arch. Wiesława Szermer

PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY – mgr inż. arch. Maria Dąbrowska

KIEROWNIK ZESPOŁU – mgr inż. arch. Małgorzata Momont

PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr inż. arch. Alicja Niżyńska

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr Jolanta Florczyk

mgr inż. Kinga Kazańska

mgr inż. Aneta Woch-Szojda

mgr Katarzyna Hrynkiewicz

mgr inż. Jowita Olech

mgr inż. arch. Joanna Bober

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Aleksandra Dulkiwicz

Opinia Radcy Prawnego:

Anna Wołejko

RADCA PRAWNY

Sporządził:
Alicja Niżyńska

Zaakceptował:
Edyta Damszel-Turek

Zatwierdził:
Piotr Grzelak

.....

.....

.....

SEKRETARZ MIASTA GDAŃSKA
Danuta Janczarek