

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Łostowice rejon ulic Darżlubskiej, Świętokrzyskiej i Jerzego Świrskiego w mieście Gdańsku (nr planu 1855)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna.

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XXVI/683/20 z dnia 27 sierpnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łostowice rejon ulic Darżlubskiej, Świętokrzyskiej i Jerzego Świrskiego w mieście Gdańsku.

2. Położenie.

Obszar planu o powierzchni około 20 ha położony jest w Łostowicach i Zakoniczynie, pomiędzy ulicami Darżlubską, Bieszczadzką, Jerzego Świrskiego, Wieżycką, Świętokrzyską, Niepołomicką i Wielkopolską.

3. Cele sporządzenia planu

- przeznaczenie północnej części obszaru planu na cel publiczny - fragment planowanego Parku Południowego,
- wzmocnienie walorów przyrodniczych potoku Oruńskiego i jego sąsiedztwa,
- ochrona istniejących i wprowadzenie nowych szpalerów drzew wzdłuż wybranych ciągów pieszych, pieszo-rowerowych i terenów drogowych,
- ustalenie przestrzeni współdzielonej w rejonie Szkoły Podstawowej nr 86 i zbiornika retencyjnego Wielkopolska oraz skweru w sąsiedztwie zbiornika retencyjnego Wieżycka i planowanej ulicy Nowej Unruga, zgodnie z projektem Gdańskich Przestrzeni Lokalnych (GPL),
- zwiększenie rezerwy terenowej pod usługi oświaty i opieki nad dziećmi do lat 3, w celu umożliwienia rozbudowy Szkoły Podstawowej nr 86 wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- dopuszczenie usług oświaty - przedszkola na terenie prywatnym, położonym w południowej części obszaru planu,
- dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na części terenów inwestycyjnych,
- zwiększenie parametrów urbanistycznych w rejonie ulicy Świętokrzyskiej w celu wzmocnienia funkcji usługowej,
- dopuszczenie realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² m.in. w rejonie ulicy Niepołomickiej.

4. Plany obowiązujące.

Obszar planu objęty jest granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Łostowice Centrum, o numerze ewidencyjnym 1815,
- Zakoniczyn II, o numerze ewidencyjnym 1826,
- Łostowice rejon ulicy Świętokrzyskiej, o numerze ewidencyjnym 1835.

W planach obowiązujących przeważająca część obszaru planu znajduje się w granicach terenów mieszkaniowo-usługowych. Zbiornik Wieżycka, Wielkopolska i potok Oruński objęte są granicami terenów zieleni urządzonej, a istniejąca Szkoła Podstawowa nr 86 zlokalizowana przy ulicy Wielkopolskiej granicami terenu usługowego.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów.

Obszar planu w dużej mierze jest zainwestowany. W jego granicach znajduje się m.in. Szkoła Podstawowa nr 86 zlokalizowana w rejonie ulicy Wielkopolskiej, prywatne przedszkole przy ulicy Porębskiego, zabudowa usługowa w sąsiedztwie ulic Niepołomickiej, Świętokrzyskiej. Zabudowa mieszkaniowa to głównie domy jednorodzinne zlokalizowane przy ulicach Wielkopolskiej, Wieżyckiej oraz częściowo przy ulicy Świętokrzyskiej. W granicach planu znajdują się także dwa zbiorniki retencyjne: Wieżycka i Wielkopolska wraz z zielenią oraz odcinek potoku Oruńskiego. W sąsiedztwie potoku przy ulicy Wielkopolskiej rośnie pomnik przyrody - dąb szypułkowy, którego wiek szacuje się na około 300 lat. Przez obszar planu przebiegają

odcinki ulic Świętokrzyskiej, Wielkopolskiej, Wieżyckiej oraz Porębskiego. Południową część, w rejonie zbiornika Wielkopolska, przecina ulica Darżlubska.

Grunty w przeważającej części stanowią własność prywatną (około 55%); pozostałe to własność Gminy Miasta Gdańska (około 39%) oraz Skarbu Państwa (około 6%).

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUiKZP.

(Uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 roku, zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 roku).

Przeznaczeniem dominującym, określonym w Studium dla obszaru objętego planem miejscowym, jest funkcja mieszkaniowa z usługami podstawowymi, a także tereny zieleni obejmujące swym zasięgiem m.in. zbiorniki retencyjne: Wieżycka i Wielkopolska oraz potok Oruński. Przeważająca część obszaru planu objęta jest granicami płata strukturalnego Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB). Na rysunku studium oznaczono także ww. zbiorniki retencyjne: Wieżycka i Wielkopolska oraz wybrane ulice: Świętokrzyską i Nową Zakoniczyńską. Cały obszar planu znajduje się w strefie C nieograniczonego parkowania.

Ustalone w planie przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, usługową, miejską zielenią urządzoną ogólnodostępną (istniejące tereny rekreacji i wypoczynku) odpowiada zatem kierunkom określonym w Studium. Rozwiązania te wynikają m.in. z istniejącego zagospodarowania, ale także z chęci zapewnienia zróżnicowanej oferty na obszarach jeszcze niezagospodarowanych (rejon skrzyżowania ulic Świętokrzyskiej, Nowej Unruga, Nowej Zakoniczyńskiej) poprzez dopuszczenie oprócz zabudowy mieszkaniowej również usługowej, które powinny się wzajemnie uzupełniać. Intencją tych zamierzeń było zachowanie istniejących funkcji usługowych z możliwością dalszego ich rozwoju - służących mieszkańcom i tworzących lokalne miejsca pracy. Jest to szczególnie ważne dla prawidłowego rozwoju obszarów o przewadze zabudowy mieszkaniowej.

Należy podkreślić, że ustalenia projektu planu w pełni odzwierciedlają założenia obowiązującego Studium. Szczegółowe rozwiązania zaproponowane w projekcie planu stanowią merytorycznie uzasadnione doprecyzowanie zawartych w Studium kierunków rozwoju przestrzennego i polityki miasta na tym obszarze, a tym samym 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 zabudowy mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowej, usługowej, z atrakcyjnymi przestrzeniami dla mieszkańców. Jednym z założeń planistycznych, realizujących wymagania ładu przestrzennego na tym obszarze, było uwzględnienie wytycznych Gdańskich Przestrzeni Lokalnych (GPL) dla rejonu istniejących zbiorników retencyjnych Wieżycka i Wielkopolska, które wraz z ciągami pieszymi i zielenią towarzyszącą stanowią tereny rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców. Wymagania ładu przestrzennego zrealizowane zostały także poprzez ustalenie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wyodrębnienie liniami podziału wewnętrznego obszarów, w ramach których ustalono możliwości inwestycyjne w zakresie lokalizacji m.in. zabudowy mieszkaniowej. W granicach OSTAB, obejmującego swym zasięgiem tereny wzdłuż potoku Oruńskiego, możliwa będzie lokalizacja zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej. Natomiast poza OSTAB w rejonie ulicy Świętokrzyskiej, dopuszczono także zabudowę mieszkaniową wielorodzinną powyżej czterech mieszkań.

W rejonie skrzyżowania ulic Świętokrzyskiej (24-KD82) i planowanej Nowej Unruga (poza granicami planu) ustalono skwer o spójnej kompozycji zagospodarowania z uwzględnieniem: posadzki, oświetlenia i elementów małej architektury, na podstawie całościowej koncepcji, który będzie stanowił atrakcyjne połączenie w kierunku zbiornika retencyjnego Wieżycka. W jego sąsiedztwie wyznaczono dominantę kompozycyjną w celu zaakcentowania i podkreślenia rangi tego miejsca oraz wprowadzono wymóg realizacji frontów usługowych z lokalami usługowymi na minimum 80% długości elewacji budynku w kondygnacji

parteru i obowiązek urządzenia w parterze budynku przeszklonych witryn handlowo-usługowych na odcinku co najmniej 70% długości elewacji.

Dzięki ustaleniom projektu planu możliwe będzie również powstanie nowych terenów zieleni urządzonej z infrastrukturą towarzyszącą w ramach planowanego Parku Południowego, które powiązane siatką ciągów pieszych i pieszo-rowerowych ze szpalerami drzew zapewnią mieszkańcom większą dostępność do terenów zieleni. Również ustalenia dotyczące wymogu nasadzenia nowych oraz utrzymania istniejących szpalerów drzew, w wybranych terenach drogowych, wzdłuż planowanych ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, w granicach terenów przeznaczonych pod zieleni urządzonej i wzdłuż potoku Oruńskiego - wzmocnią walory przyrodnicze i krajobrazowe tego rejonu, przyczyniając się do poprawy warunków środowiskowych tej części miasta. W granicach terenu ulicy Wielkopolskiej (22-KD80) oznaczono pomnik przyrody – dąb szypułkowy, którego wiek szacuje się na około 300 lat. Również dość okazała wierzba rosnąca po południowej stronie zbiornika Wielkopolska, na terenie zieleni rekreacyjnej, oznaczona została jako drzewo do zachowania.

W ramach projektu planu ustalono także zasady 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.

Jednym z celów sporządzenia planu było wyznaczenie terenów pod miejską zieleni urządzonej ogólnodostępnej w ramach planowanego założenia parkowego dla dzielnicy Południe - Parku Południowego. Razem z terenami istniejących zbiorników retencyjnych Wieżycka i Wielkopolska oraz potokiem Oruńskim, połączone siatką projektowanych i istniejących ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, będą stanowiły atrakcyjne tereny rekreacyjne i wypoczynkowe z wysokim udziałem zieleni, w tym zadrzewień. W planie wskazano także pomnik przyrody do ochrony, dąb szypułkowy rosnący w rejonie budynku przy ulicy Wielkopolskiej 16 oraz drzewo do zachowania, wierzbę rosnącą na południe od zbiornika Wielkopolska, dwa okazałe szpalery (kasztanowce, wierzby) drzew do ochrony wzdłuż ulicy Świętokrzyskiej oraz w rejonie zbiornika Wieżycka. Na części terenów obejmujących zbiorniki retencyjne Wieżycka i Wielkopolska oraz teren zieleni położony w północnej części obszaru 01-ZP62 zawarto informację o potencjalnym występowaniu chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk i ostoi.

W celu zachowania ciągłości OSTAB w tym rejonie, w projekcie planu wyznaczone zostały płyty strukturalne obejmujące swym zasięgiem istniejące zbiorniki retencyjne, potok Oruński, tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej, fragmentarycznie tereny przeznaczone pod zabudowę i tereny drogowe. W obrębie terenu ulicy Świętokrzyskiej (24-KD82) wyznaczony został ciąg łączący OSTAB, w granicach którego nakazano zachowanie możliwości migracji płazów oraz innej drobnej zwierzyny. Ponadto na części terenów drogowych, wzdłuż ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, ale także w granicach terenów przeznaczonych pod miejską zieleni urządzonej ogólnodostępnej ustalono szpalery drzew do wprowadzenia, zachowania. Jednocześnie we wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę wprowadzono wymóg nasadzenia drzew na parkingach w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych. W celu zapewnienia odpowiednich standardów zamieszkiwania, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powyżej czterech mieszkań ustalono wymóg realizacji rekreacyjnej zieleni przydomowej w proporcji co najmniej 0,3 m² / 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania.

Obszar opracowania znajduje się w zlewni potoku Oruńskiego, który stanowi dopływ Kanału Raduni. W planie zostały wprowadzone współczynniki spływu określające maksymalne natężenie odpływu wód opadowych do sieci zgodnie z polityką miasta. Dodatkowo część powierzchni biologicznie czynnej ma pełnić funkcję retencji wód opadowych. Zalecono także zagospodarowanie wód opadowych na terenie z wykorzystaniem różnych rozwiązań technicznych ułatwiających infiltrację, retencjonowanie czy rozsączanie.

Na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne ani leśne.

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

Przeważająca część terenów położonych po południowej stronie ulicy Świętokrzyskiej (poza granicami planu) objęta jest granicami strefy ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów tworzących historyczny układ ruralistyczny dawnej wsi Łostowice (budynki, układ dróg, układ wodny). Również ulica Wieżycka (25-KD80) i jej przecięcie z ulicą Porębskiego (26-KD81) znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zachowanej historycznej struktury przestrzennej założenia dworsko-folwarcznego w Zakoniczynie przy ulicy Wieżyckiej. Dla ww. terenów określone zostały zasady ich ochrony opisane w poszczególnych kartach terenów. Zgodnie z wymogiem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wzdłuż ulicy Świętokrzyskiej dla nowej zabudowy wprowadzono ograniczenia dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy i gabarytów. Dodatkowo, w ramach terenu ulicy Wieżyckiej, w celu podkreślenia historycznej drogi dojazdowej do zespołu dworsko-parkowego, wyznaczono oś kompozycyjną oraz szpalery drzew do wprowadzenia wzdłuż tej ulicy. Wszystkie te elementy, razem z ustalonymi szpalerami drzew do nasadzenia, podkreślą historyczny przebieg ulicy Wieżyckiej, eksponując jednocześnie walory krajobrazowe tego obszaru. Na terenie planu wskazano także cztery budynki o wartościach kulturowych, zlokalizowane wzdłuż ulic Świętokrzyskiej i Wielkopolskiej, które podlegają ochronie. Obszar planu nie obejmuje swym zasięgiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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 wymogu odpowiedniego poziomu hałasu w środowisku dla danego przeznaczenia ustalonego w planie. Ustalony został także odpowiedni udział miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w celu zabezpieczenia potrzeb parkingowych osób ze szczególnymi potrzebami.

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

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie komercyjnych funkcji dla części terenów oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%.

Realizacja ustaleń planu pozwoli na optymalne wykorzystanie terenów niezagospodarowanych co wpłynie na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej tego obszaru. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna powyżej czterech mieszkań dopuszczona w granicach kilku terenów położonych wzdłuż ulicy Świętokrzyskiej uzupełni strukturę i program funkcjonalny tego rejonu. Realizacja ustaleń planu umożliwi również ożywienie gospodarcze obszaru, a tym samym możliwość utworzenia nowych miejsc pracy, szczególnie w ramach terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową. Nowe inwestycje to także 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 zostały uwzględnione poprzez poprawę warunków inwestowania, w tym zmianę ustaleń funkcjonalnych, na terenie położonym wzdłuż ulicy Świętokrzyskiej oraz utrzymanie dotychczasowych możliwości inwestycyjnych na pozostałych gruntach prywatnych. Przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne wynikające z ustaleń projektu planu dotyczące zarówno działek gminnych jak i prywatnych, realizują politykę miasta w zakresie rozwoju tej części dzielnicy jako obszaru nowoczesnego zainwestowania usługowego i mieszkaniowo-usługowego w rejonie planowanego Parku Południowego.

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 – Ośrodkiem Zamiejscowym w Gdańsku.

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

Wymagania te zostały zrealizowane poprzez wyznaczenie terenów zieleni urządzonej w ramach planowanego Parku Południowego, oraz terenów odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej - obejmujących swym zasięgiem potok Oruński, a także dwa zbiorniki retencyjne Wielkopolska i Wieżycka z zielenią towarzyszącą i przestrzeniami publicznymi (wskazanymi do zagospodarowania w opracowaniu Gdańskie Przestrzenie Lokalne) - które połączone siatką istniejących i planowanych ciągów pieszych i pieszo-rowerowych zapewnią dogodną dostępność do terenów wypoczynku i rekreacji. Zabezpieczenie i usankcjonowanie istniejących i planowanych terenów drogowych, oznaczenie głównych ciągów pieszych i pieszo-rowerowych oraz ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb i zasad kształtowania przestrzeni publicznych (w ramach ww. ciągów komunikacyjnych) również realizują wymagania w zakresie potrzeb interesu publicznego. Dzięki ustaleniom projektu planu możliwa będzie również rozbudowa Szkoły Podstawowej nr 86 zlokalizowanej przy ulicy Wielkopolskiej oraz realizacja funkcji społecznej na terenie prywatnym - przedszkola po południowej stronie ulicy Darżlubskiej. Ustalenia planu nakazują także realizację frontów usługowych w kondygnacji parteru budynku (na minimum 80% długości elewacji) przy wyznaczonym - w sąsiedztwie skrzyżowania ulic Świętokrzyskiej (24-KD82) i planowanej Nowej Unruga (poza granicami planu) - skwerze, który będzie stanowił atrakcyjną przestrzeń prowadzącą do zbiornika retencyjnego Wieżycka. Ponadto, w ramach dwóch terenów zieleni urządzonej, na niewielkim powierzchniowo obszarze, dopuszczono zabudowę usługową, uzupełniającą parkowe zagospodarowanie. Również możliwość intensyfikacji funkcji usługowych, m.in. wzdłuż ulicy Świętokrzyskiej przyczyni się do zwiększenia miejsc pracy, zapewniając ofertę terenową dla różnorodnych nowych inwestycji. Jest to szczególnie ważne dla prawidłowego rozwoju obszarów o przewadze zabudowy mieszkaniowej, w ramach których wskazane jest aby ww. funkcje wzajemnie się uzupełniały.

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. Przez obszar planu przebiega grawitacyjny kanał sanitarny o średnicy 1,6 / 2,4 m oraz wodociąg o średnicy 1200 mm, oznaczone na rysunku planu, dla których zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych, w tym pas wolny od zabudowy o minimalnej szerokości 4 m i 5 m od skrajni ww. kolektorów.

Dostępność drogową do terenów zapewnią planowana ulica tzw. Nowa Zakonicyńska oraz istniejące ulice: Jerzego Świrskiego, Porębskiego, Wieżycka, Świętokrzyska, Wielkopolska i Niepołomska.

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 Łostowice rejon ulic Darżlubskiej, Świętokrzyskiej i Jerzego Świrskiego w mieście Gdańsku i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących, gestorów mediów oraz rady dzielnicy.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz 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 sporządzania planu oraz projektu planu Radzie Dzielnicy Ujeścisko-Łostowice z prośbą o zajęcie stanowiska. Dodatkowo, w celu zapoznania się z ustaleniami projektu planu m.in. w zakresie Gdańskich Przestrzeni Lokalnych dotyczących rejonu zbiornika Wielkopolska oraz sąsiedztwa zbiornika Wieżycka, odbyło się także spotkanie, na którym zaprezentowano proponowane rozwiązania planistyczne w granicach projektu planu.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art.1 ust. 3).

Ustalając przeznaczenie terenów, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenów Prezydent Miasta Gdańska wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny.

Jednym z celów sporządzenia planu było przeznaczenie części obszaru na cel publiczny – fragment Parku Południowego oraz zabezpieczenie zbiorników retencyjnych (Wielkopolska, Wieżycka) i potoku Oruńskiego, poprzez wyznaczenie ich w odrębnych strefach pod miejską zieleń urządzoną ogólnodostępną oraz odprowadzenie wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej.

W ramach planu zwiększono także rezerwę terenową pod usługi oświaty, opieki nad dziećmi do lat 3, w bezpośrednim sąsiedztwie Szkoły Podstawowej nr 86, co przyczyni się do poprawy funkcjonowania placówki dzięki możliwości rozbudowy szkoły wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Obecnie, powierzchnia działki szkolnej jest niewystarczająca, aby zwiększyć program funkcjonalno-przestrzenny placówki.

Ponadto przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że prywatne grunty inwestycyjne położone wzdłuż ulicy Świętokrzyskiej, predysponowane są pod zabudowę mieszkaniowo-usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powyżej czterech mieszkań, która w planie obowiązującym jest wykluczona. Również możliwość intensyfikacji zabudowy usługowej w granicach planu przyczyni się do wzmocnienia funkcji usługowej w tym rejonie, zapewniając m.in. dodatkowe miejsca pracy.

Ustalony planem podział na tereny funkcyjne odzwierciedla m.in. stan faktyczny - istniejącą strukturę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową i usługową. Projekt planu, w miarę możliwości, uwzględnia wnioski właścicieli gruntów umożliwiając realizację ich zamierzeń inwestycyjnych.

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 ma dogodną dostępność do publicznego transportu zbiorowego - poprzez system autobusów miejskich. Ponadto, po realizacji ulic Nowej Unruga oraz Nowej Zakonicyńskiej, dostępność do publicznego transportu zbiorowego jeszcze się poprawi. Dlatego też plan daje możliwość maksymalnego wykorzystania tego położenia poprzez dopuszczenie realizacji nowej zabudowy na terenach inwestycyjnych, dla których przewidziano przekształcenia w kierunku struktury wielofunkcyjnej. Wyznaczenie terenów mieszkaniowo-usługowych (z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej powyżej czterech mieszkań na terenach wyznaczonych wzdłuż ulicy Świętokrzyskiej) i usługowych (z częściową intensyfikacją parametrów urbanistycznych w rejonie skrzyżowania ulic Świętokrzyskiej, Nowej Unruga i Nowej Zakonicyńskiej) jest korzystne dla minimalizowania transportochłonności.

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

Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów na przeważającej części obszaru planu odbywa się poprzez istniejący układ drogowy, w tym dobrze wykształconą siatkę powiązań pieszych. Układ ten został wzbogacony przez planowane ciągi pieszo-rowerowe m.in. wzdłuż potoku Oruńskiego.

W większości terenów drogowych jako wyposażenie minimalne ulic wskazano chodnik lub chodniki, a na części z nich także trasę rowerową. Ponadto plan ustala wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania rowerów, koniecznych do zrealizowania dla nowych budynków.

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. Ustalenia planu umożliwią realizację zabudowy o zwartym charakterze, co przyczyni się do wzmocnienia struktury i programu funkcjonalnego tego obszaru, ale także do podniesienia jego atrakcyjności, m.in. poprzez lokalizację przestrzeni publicznych i usług w parterach budynków.

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 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 ulic lokalnych (23-KD81, 26-KD81 oraz 27-KD81), ulicy zbiorczej (24-KD82), ulic dojazdowych (22-KD80 oraz 25-KD80). Ponadto w planie ustalono przeznaczenia pod tereny odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej, miejską zielenią urządzonej ogólnodostępnej oraz wydzielony ciąg pieszy (21-KX). Gmina powinna nabyć prawa własności do gruntów o powierzchni około 2,46 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.

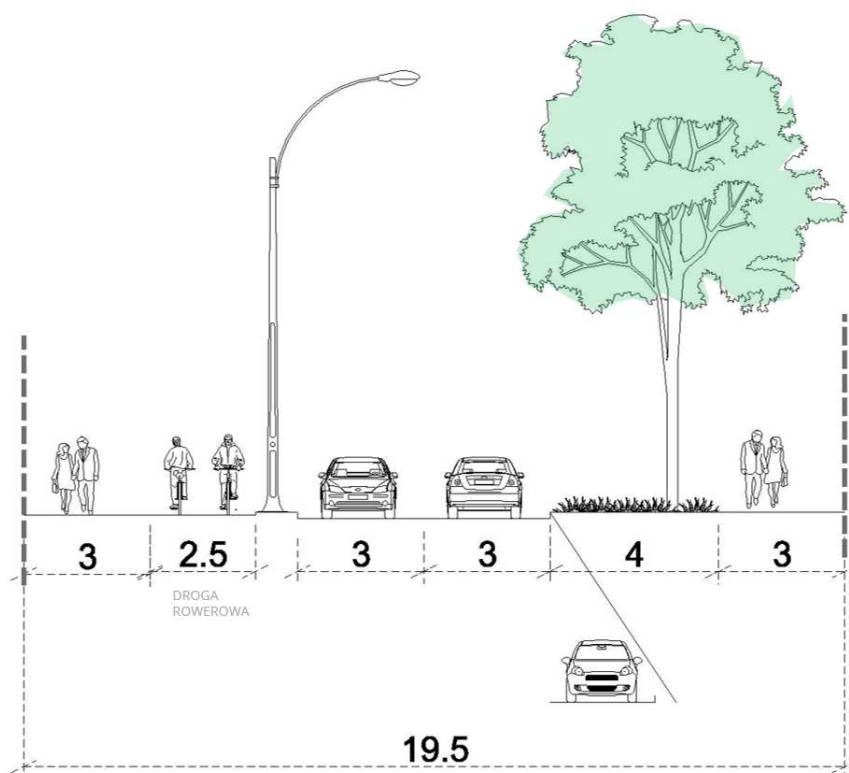
Inwestycje publiczne dotyczą realizacji terenu ulicy lokalnej – odcinka ulicy tzw. Nowej Zakonicyńskiej (23-KD81) oraz terenu wydzielonego ciągu pieszego (21-KX). Zamierzenia gminne obejmują również rozbudowę szkoły podstawowej w terenie 17-U33, urządzenie miejskiej zieleni ogólnodostępnej (01-ZP62, 03-ZP62, 07-ZP62 oraz 19-ZP62), terenów odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej (02-D, 09-D, 15-D oraz 18-D) oraz ciągów pieszych i pieszo-rowerowych.

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 i 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.
ulica lokalna – odcinek ulicy tzw. Nowej Zakonicyńskiej, teren 23-KD81**



Rysunek

- Przekrój normalny:** pas drogowy o szerokości od 22,0 m do 73,5 m; przekrój ulicy jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z chodnikami oraz trasą rowerową. Docelowy przekrój normalny przedstawiony został na ww. rysunku,
- Infrastruktura dla pieszych:** obustronne chodniki o minimalnej szerokości 3,0 m każdy,
- Infrastruktura rowerowa:** trasa rowerowa w formie wydzielonej drogi rowerowej o minimalnej szerokości 2,5 m po południowo-zachodniej stronie jezdni,
- Zieleń i retencja:** pas zieleni bezpośrednio przy północno-wschodniej krawędzi jezdni ze szpalerem drzew do wprowadzenia oraz zielenią; zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych; część terenu objęta płatem strukturalnym OSTAB, w granicach którego wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu należy przeznaczyć pod zieleń.

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 26.06.2023 r. do 24.07.2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 28.06.2023 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział 5 osób.

W ustawowym terminie, tj. do 07.08.2023 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 18.12.2023 r. do 18.01.2024 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 08.01.2024 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział 5 osób.

W ustawowym terminie, tj. do 01.02.2024 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. Agnieszka Ostrzycka

PROJEKTANT PROWADZĄCY mgr inż. arch. Magdalena Kawka

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr Katarzyna Hrynkiewicz

mgr inż. Alicja Gumienna

mgr inż. arch. Joanna Bober

mgr Beata Ochmańska

mgr inż. Barbara Stefańska

mgr inż. Angelika Muzolf

mgr inż. Joanna Zielińska

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Aleksandra Dulkiewicz

Opinia Radcy Prawnego:

RADCA PRAWNY

Katarzyna Urban

Sporządził:

Magdalena Kawka

Zaakceptował:

Edyta Damszel-Turek

Zatwierdził:

Piotr Grzelak

.....

.....

.....

SEKRETARZ MIASTA GDAŃSKA

Danuta Janczarek