

UZASADNIENIE
Pieklisko rejon ulic Lema i Zielony Stok w mieście Gdańsku
(nr planu 1856)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XXXI/801/20 z dnia 17 grudnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Pieklisko rejon ulic Lema i Zielony Stok.

2. Położenie

Obszar planu, o powierzchni ok. 8,2 ha położony jest wzdłuż ulicy Lema, na granicy dzielnic Ujeścisko-Łostowice i Siedlce i graniczy:

- od północy: z osiedlem Słoneczna Morena,
- od wschodu: z Rodzinnymi Ogrodami Działkowymi „Nowolipie” i terenem o funkcji usługowej,
- od południa: z ulicą Kartuską i cmentarzem św. Franciszka,
- od zachodu: z terenami zabudowy jednorodzinnej, ulicą Miłosza, terenem zbiornika „Zabornia” i ulicą Zielony Stok.

3. Cel sporządzenia planu

- umożliwienie realizacji przedłużenia ulicy Lema, na odcinku od ulicy Hausbrandta do ulicy Kartuskiej, jako drogi publicznej o normatywnych parametrach, zamiast obecnie ustalonego ciągu pieszo-jezdnego,
- zmiana przeznaczenia i sposobu zagospodarowania dla niezainwestowanego terenu na południe od ulicy Kartuskiej, w obowiązującym planie przeznaczonym pod funkcję radionawigacyjną,
- dostosowanie ustaleń planu do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej.

4. Plany obowiązujące

Na obszarze planu obowiązują cztery miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- Piecki Migowo rejon ulicy Myśliwskiej i Piekarniczej, o numerze ewidencyjnym 1007;
- Piecki - rejon ulicy Piekarniczej, o numerze ewidencyjnym 1829;
- Piecki - Migowo, rejon ulic Kartuskiej i Pagórkowej, o numerze ewidencyjnym 1822;
- rejonu ulic Łostowickiej i Kartuskiej, o numerze ewidencyjnym 1825.

Na fragmencie obejmującym teren ogrodów działkowych nie obowiązuje żaden plan miejscowy. Ustalenia planów przeznaczają teren m.in. pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, usługową, produkcyjno-usługową i funkcję radionawigacyjną. Ustalono również wydzielony ciąg pieszo-jezdny, który jest przedłużeniem ulicy Lema na odcinku od ulicy Hausbrandta do ulicy Kartuskiej. Tereny gminne projektowane są głównie jako ulice.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

W północnej części obszaru dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Po północnej stronie ulicy Kartuskiej usytuowana jest zabudowa o funkcji usługowej, a po jej południowej znajduje się teren niezainwestowany. Wschodnia granica planu obejmuje fragment ogrodów działkowych.

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 północnej części obszaru objętego planem miejscowym, jest funkcja mieszkaniowa. Wzdłuż ulicy Lema, po jej wschodniej stronie, przewiduje się

tereny zieleni. W sąsiedztwie ulicy Kartuskiej, po północnej stronie, dominuje funkcja mieszkaniowo-usługowa, a po południowej – mieszkaniowa. Należy podkreślić, że 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). Szczegółowe rozwiązania zaproponowane w projekcie planu 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 dla terenu zlokalizowanego w północnej części planu podtrzymano przeznaczenie pod funkcję usługową wynikające z obowiązującego planu. Działania te zwiększą różnorodność funkcjonalną i atrakcyjność inwestycyjną nieruchomości, uwzględniając lokalne uwarunkowania. Ponadto, uwzględniając obecne uwarunkowania przyrodnicze, dokonano aktualizacji przebiegu granicy płata strukturalnego OSTAB oraz wprowadzono zapisy chroniące istniejącą zielen. 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)

Obszar planu jest zróżnicowany pod względem zagospodarowania. W północnej części planu na obszarze położonym na stoku dominuje zabudowa jednorodzinna ekstensywna. Wyjątkiem jest teren przy skrzyżowaniu ulic Hausbrandta i Lema, który ma przeznaczenie usługowe. Nawiązuje to funkcjonalnie do usług działających po drugiej stronie skrzyżowania, poza granicami planu. Tereny w południowej części planu w rejonie doliny Potoku Siedleckiego, obecnie zagospodarowane różnorodnie, przeznaczono pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Dla terenu inwestycyjnego po południowej stronie ulicy Kartuskiej wprowadzono ustalenia pozwalające na realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Parametry urbanistyczne kształtujące pierzeję ulicy Kartuskiej, zostały dostosowane do charakteru sąsiedniej zabudowy. Ustalono ograniczenia w długości elewacji budynków, odległości pomiędzy budynkami, liczby kondygnacji zabudowy i wskazano kształt dachu. W celu wykształcenia przyjaznych przestrzeni dla mieszkańców dodatkowo wprowadzono szpaler zieleni wysokiej, oddzielającej przestrzennie teren przyszłej zabudowy od istniejącego zainwestowanego usługowego. Ograniczono możliwość realizacji dróg wewnętrznych i parkingów w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy. W terenie 04-MN21, który charakteryzuje się dużymi różnicami terenu, ustalono nieprzekraczalną wysokość zabudowy określoną względem poziomu morza oraz na części wprowadzono zakaz makroniwelacji.

Wymagania ładu przestrzennego w projekcie planu zrealizowane zostały dodatkowo m.in. poprzez ustalenie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, uwzględniających istniejącą zabudowę i ograniczenia infrastrukturalne, pozwalających na częściową realizację przekroju drogowego ulicy Lema w standardzie ulicy miejskiej (przewiduje się realizację obustronnych chodników, miejscami oddzielonych

od jezdni szpalerami drzew). Uwzględniono również w planie 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 w projekcie planu 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 terenu. Szpalery drzew do zachowania lub wprowadzenia ustalono wzdłuż ulic Lema i Hausbrandta i w terenie 02-M/U32. Zielenią do utrzymania lub wprowadzenia objęto głównie tereny o wysokich spadkach na skarpach, posiadające niekorzystne uwarunkowania dla inwestycji budowlanych (01-M/U31 i 03-M/U31). Natomiast w terenie drogowym 08-KD-81 zieleń do utrzymania lub wprowadzenia dotyczy obszaru intensywnie zalesionego. Na terenie Zakładu Higieny Weterynaryjnej (01-M/U31), wskazano drzewo do zachowania oraz grupę drzew do ochrony. Ponadto w planie dla terenów inwestycyjnych zlokalizowanych przy ulicy Kartuskiej (01-M/U31, 02-M/U32 i 03-M/U31), ustalono wymóg realizacji zieleni przydomowej dla mieszkańców o powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² / 1 m² pow. użytkowej mieszkań. W planie zostały wprowadzone współczynniki spływu określające maksymalne natężenie odpływu wód opadowych do sieci zgodnie z polityką miasta. Uwzględniono również wniosek Gdańskich Wód, który wskazywał na potrzebę wyznaczenia korytarza infrastrukturalnego na potrzeby kanalizacji deszczowej. W tym rejonie przepływa skanalizowany Potok Siedlecki, który zbiera wodę z tego rejonu. 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)

W terenach 01-M/U31 i 03-M/U31 zlokalizowane są dwa budynki o wartościach kulturowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Ponadto w terenie 03-M/U31 znajduje się obiekt techniczny o wartościach kulturowych – trafostacja, która jest użytkowana zgodnie z historyczną funkcją. Na etapie uzgadniania projektu planu Wojewódzki Konserwator Zabytków podał jako warunek uzgodnienia, m. in: ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy 10 m w sąsiedztwie ulicy Kartuskiej, zmianę linii zabudowy w terenach 01-M/U31 i 03-M/U31 co zapewni niezabudowane przedpole cennych kulturowo obiektów od strony ulicy Kartuskiej. Wskazano również dodatkowe budynki do ochrony w terenie 03-M/U31. Poza wyżej wymienionymi budynkami, nie występują na tym obszarze żadne inne elementy dziedzictwa kulturowego, zabytki czy dobra kultury współczesnej wymagające wskazania lub objęcia ochroną. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków nie wniósł ostatecznie wniosków i zastrzeżeń do planu.

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 zapisy dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku dla danego przeznaczenia ustalonego w planie. Obszar planu położony jest w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska im. Lecha Wałęsy, gdzie wymagane jest zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi. Ustalony został także 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 dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%. Zmiana przeznaczenia z produkcyjno-usługowego na mieszkaniowo-usługowe (teren 03-M/U31), a także rezygnacja z rezerwy planistycznej pod obiekt radionawigacyjny na rzecz funkcji mieszkaniowo-usługowej (teren 02-M/U32) wpłyną na wzrost

atrakcyjności inwestycyjnej tego obszaru, a realizacja nowej zabudowy pozwoli na podniesienie standardu zagospodarowania i jakości zabudowy w tej części miasta. Ustalenia planu przyczynią się do optymalnego wykorzystania potencjału inwestycyjnego terenów niezagospodarowanych i stworzą możliwości 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. Przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne wynikające z ustaleń projektu planu (zarówno na gruntach prywatnych i gminnych) realizują politykę miasta w zakresie rozwoju tej części dzielnicy jako obszaru nowoczesnego zainwestowania mieszkaniowego i mieszkaniowo-usługowego.

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 w projekcie planu zrealizowane zostały poprzez: zabezpieczenie i usankcjonowanie istniejących i planowanych terenów drogowych. Rozwiązania projektowe poprawiają również warunki komunikacji w rejonie, poprzez ustalenie parametrów ulicy Lema pozwalających na jej zrealizowanie w standardowym wyposażeniu (obowiązujący plan przewidywał budowę ciągu pieszo-jezdnego). Zapewniono również odpowiednie standardy zamieszkania dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poprzez konieczność realizacji rekreacyjnej zieleni przydomowej.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13)

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media w standardzie miejskim, a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów infrastruktury. Na potrzeby kanalizacji deszczowej, na wniosek Gdańskich Wód, zarezerwowano teren pod korytarz infrastrukturalny. Zaopatrzenie planowanej zabudowy w niezbędne media ustala się z sieci ogólnomiejskich: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej i ciepłowniczej. Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych. Wody opadowe z obszaru planu mogą zostać odprowadzone kanalizacją deszczową lub zagospodarowane na terenie. Pozostałe ustalenia 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. Dostępność drogowa do terenów objętych planem będzie zapewniona przede wszystkim od istniejących ulic: Kartuskiej, Lema, Hausbrandta oraz od terenu drogi wewnętrznej – odcinek ulicy Miłosza.

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 Piekliko rejon ulic Lema i Zielony Stok i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu. Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów, w tym również wniosek Gdańskich Wód o odsunięcie planowanej zabudowy od zarzucanego Potoku Siedleckiego. 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 Radom Dzielnic: Piecki-Migowo, Siedlce i Ujeścisko-Łostowice 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 na południe od ulicy Kartuskiej predysponowany jest do zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla której parametry urbanistyczne takie jak intensywność czy wysokość zabudowy, powinny zostać dostosowane do skali sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej (pierwotnie ww. teren był przeznaczony pod funkcję radionawigacyjną). Teren po północnej stronie ulicy Kartuskiej przekształcono z funkcji produkcyjno-usługowej na mieszkaniowo-usługową co pozwoli na bardziej racjonalne wykorzystanie jego potencjału inwestycyjnego. Zaprojektowana w nowym standardzie ulica Lema usprawni komunikację samochodową w rejonie. Realizacja proponowanego zainwestowania wpłynie pozytywnie na poprawę jakości warunków życia w tym obszarze.

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

Zmiana przeznaczenia z produkcyjno-usługowo, infrastrukturalnego (radionawigacja) na mieszkaniowo-usługowe 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, poza terenem zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, ma dobrą dostępność do publicznego transportu zbiorowego – poprzez system autobusów miejskich obejmujący głównie ulicę Kartuską.

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 celu usprawnienia komunikacji pieszej w rejonie planu, wskazano wloty ciągu pieszego łączącego ulicę Lema z terenami wokół zbiornika Zabornia poprzez teren 03-M/U31. Ruch rowerowy będzie się odbywać pasami rowerowymi (ulica Kartuska, 09-KD82) i na zasadach ogólnych - ulice Lema (08-KD81) i Hausbrandta (07-KD81). Dla ulic w planie, w ramach wyposażenia minimalnego, ustalono obustronne chodniki.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt 4)

Obszar objęty granicami planu stanowi część istniejącej struktury mieszkaniowo-usługowej dzielnicy. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom planu, uzupełni strukturę i program funkcjonalny obszaru planu o funkcję mieszkaniową, ale także przyczyni się do uporządkowania obszaru dotychczas niezainwestowanego (rezygnacja z funkcji radionawigacyjnej czy z funkcji produkcyjnej).

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 m.in. do osób fizycznych oraz Skarbu Państwa na potrzeby ulicy Lema (08-KD81) o powierzchni ok 0,09 ha. Łącznie realizując ustalenia planu Gmina powinna nabyć prawa własności do gruntów o powierzchni około 0,12 ha. Zgodnie z ustawą o rodzinnych ogrodach działkowych z dnia 13 grudnia 2013 r., realizując ustalenia planu Gmina poniesie również dodatkowe koszty likwidacji części Rodzinnego Ogrodu Działkowego „Nowolipie” o powierzchni około 0,2 ha, przeznaczonych w planie na ulicę Lema (08-KD81). Roszczenia z powodu możliwego obniżenia wartości nieruchomości wystąpić mogą na gruntach o powierzchni ok. 0,87 ha. Wiąże się to głównie ze zmianą przeznaczenia terenu z produkcyjno-usługowego na mieszkaniowo-usługowy oraz z zajęciem części działki prywatnej pod rezerwę drogową. 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. Gmina poniesie koszty związane z realizacją odcinka ulicy lokalnej - ulicy Lema (08-KD81) o długości około 800 m. Potencjalne zwiększenie dochodów gminy wynika ze wzrostu wpływów do budżetu miasta z tytułu opłat i podatków, w szczególności podatku od nieruchomości, wynikających z możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz 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 13.02.2023 r. do 13.03.2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 02.03.2023 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział 18 osób. W ustawowym terminie, tj. do 27.03.2023 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 21.08.2023 r. do 18.09.2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 28.08.2023 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział 8 osób. W ustawowym terminie, tj. do 02.10.2023 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 08.01.2024 r. do 05.02.2024 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 15.01.2024 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział 4 osoby. W ustawowym terminie, tj. do 19.02.2024 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 (t.j. 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. Joanna Zielińska

mgr inż. Barbara Stefańska

mgr Anna Gralewska

mgr inż. arch. Joanna Bober

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Aleksandra Dulkwicz

Opinia Radcy Prawnego:

Anna Wolejko

RADCA PRAWNY

Sporządził:

Winicjusz Momont

Zaakceptował:

Edyta Damszel-Turek

Zatwierdził:

Piotr Grzelak

.....

.....

.....

SEKRETARZ MIASTA GDAŃSKA

Danuta Janczarek