

UZASADNIENIE

Owczarnia rejon węzła Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta w mieście Gdańsku (nr planu 2162)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr LIX/1476/23 z dnia 9 lutego 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Owczarnia rejon węzła Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Obszar planu, o powierzchni około 2 ha położony jest w Owczarni; od północy graniczy z Rodzinnym Ogrodem Działkowym „Owczarnia”, od wschodu z ulicą Owczarnia, od południa z ulicą Meteorytowa, a od zachodu z węzłem Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta.

3. Cel sporządzenia planu

Celem sporządzenia planu jest wyznaczenie zakresu rezerwy terenu niezbędnego dla realizacji celu publicznego – pętli autobusowej. Realizacja pętli w Owczarni pozwoli na wydłużenie linii autobusowej kursującej w dzielnicy Osowa, co poprawi dostępność transportową mieszkańcom Owczarni. Zrealizuje to założenia polityki miasta dotyczące dogodnej dostępności do przystanków transportu zbiorowego. Poza tym sporządzenie planu umożliwi nieznaczne rozszerzenie zakresu dopuszczonych funkcji usługowych.

4. Plany obowiązujące

Na obszarze planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Barniewice Wschodnie- Owczarnia, o numerze ewidencyjnym 2102. Ustalenia planu przeznaczają teren pod funkcję mieszkaniowo-usługową i układ drogowy.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Obecnie w części wschodniej obszaru znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z ogrodami przydomowymi, natomiast na pozostałej części występują tereny niezainwestowane, pokryte roślinnością ruderalną oraz odcinki ulic. Grunt stanowi własność spółki prawa handlowego, osób fizycznych, Gminy Miasta Gdańska, w tym we współwłasności z osobami fizycznymi oraz 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 mieszkaniowo-usługowa. Ustalone w planie przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i usługową odpowiada zatem kierunkom określonym w Studium.

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 ładu przestrzennego w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, kształtującej układ urbanistyczny przyszłej zabudowy w terenie usługowym i mieszkaniowo-usługowym. Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtu budynku, kształtu dachu oraz układu kalenic w stosunku do ulic, przyczynią się do powstania nowej zabudowy, która będzie nawiązywała swoją formą do historycznej zabudowy wsi Owczarnia.

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 realizację wytycznych wynikających z opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały potwierdzone w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu, a także zaaprobowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Teren położony jest w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi. Przez obszar objęty planem przebiega trasa migracji zwierząt chronionych (płazów), stąd wprowadzono zapis, że roboty ziemne należy prowadzić poza sezonem migracji płazów. Nakazano również realizację przejść ekologicznych w ogrodzeniach oraz przepustów pod ulicami, które umożliwią migrację drobnych zwierząt (płazów). Ponadto wskazano drzewo przydrożne, które zakwalifikowano jako drzewo do zachowania.

Obszar planu położony jest nad głównym zbiornikiem wód podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska. W zakresie odprowadzenia wód opadowych plan ustala zagospodarowanie ich na terenie lub odprowadzenie do układu odwadniającego. Ponadto wprowadza zalecenie zastosowania form małej retencji tj. zagospodarowania wód opadowych na terenie poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp. Na obszarze objętym granicami planu nie występują grunty rolne ani leśne.

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

W granicach planu nie znajdują się obszary i obiekty wymagające ochrony z zakresu dziedzictwa kulturowego, zabytków, ani dóbr kultury współczesnej. Jednakże ze względu na to, że obszar planu położony jest na przedpolu dawnego folwarku Owczarnia, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków (folwark położony poza granicami planu), ustalenia, a w szczególności parametry zabudowy i sposób jej kształtowania, uwzględniają to sąsiedztwo. 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 będą zrealizowane m.in. poprzez zapisy dotyczące stosowania odpowiednich zabezpieczeń akustycznych. Wprowadzono przeznaczenie usługowe w terenie 01.1, co ma stanowić bufor od strony węzła drogowego Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej w terenie 02.1. Ponadto w celu zachowania dobrych warunków jakości powietrza ustala się zaopatrzenie w ciepło pochodzące z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych. Ustalony także został odpowiedni udział miejsc postojowych 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 komercyjnych funkcji dla terenu oraz dla całego obszaru planu stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%. Teren graniczący bezpośrednio z węzłem Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta został przeznaczony pod usługi z nieznacznym rozszerzeniem zakresu dopuszczonych funkcji usługowych względem ustaleń planu obowiązującego. Jest to teren dogodny do rozwoju usług.

6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7)

Grunty stanowią własność spółki prawa handlowego, osób fizycznych, Gminy Miasta Gdańska, w tym we współwłasności z osobami fizycznymi oraz Skarbu Państwa. Ustalenia planu podnoszą ich atrakcyjność inwestycyjną (przez doprecyzowanie przeznaczenia terenu, rozszerzenie zakresu dopuszczonych funkcji usługowych).

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.

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

Przy sporządzaniu projektu planu kierowano się troską o dobro publiczne zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym.

Wymagania interesu publicznego w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez wyznaczenie pętli autobusowej wraz z jej wyposażeniem (obiekt obsługujący użytkowników) – w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” w terenie 05.1 KDL.

Układ drogowy umożliwi dogodny dojazd do terenów inwestycyjnych poprzez ulicę dojazdową i wewnętrzną, natomiast ulica lokalna wraz z pętlą autobusową poprawi dostępność transportową mieszkańcom Owczarni. Projekt planu realizuje założenia polityki miasta dotyczący dogodnej dostępności do przystanków transportu zbiorowego.

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 przez uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów infrastruktury. Istniejące i realizowane sieci wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe i ciepłownicze obsługują nową zabudowę na obszarze objętym planem. Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

Dostępność drogowa do terenu usługowego została zapewniona od drogi wewnętrznej 03.1 KR, a do terenu mieszkaniowo-usługowego od drogi wewnętrznej 03.1 KR i od ulicy Owczarnia (04.1 KDD).

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 Owczarnia rejon wężła Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta 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 ulicy Meteorowej predysponowany jest dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej, dla której parametry urbanistyczne takie, jak procent pokrycia działki zabudową, czy wysokość zabudowy, powinny pozostać bez zmian w stosunku do planu obowiązującego. Ponadto bliskie sąsiedztwo Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta i związany z nim zwiększony hałas drogowy, pociągnęły za sobą zmianę przeznaczenia części terenu z mieszkaniowo-usługowego na usługowy, co zostało zrekomensowane rozszerzeniem zakresu dopuszczonych funkcji usługowych. Na zainwestowanych terenach prywatnych 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 terenów i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami konserwatorskimi, funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami planu będzie miał dobrą dostępność poprzez układ drogowy w postaci dróg lokalnych, co pozwoli na odpowiednią organizację i obsługę terenów komunikacją publicznego transportu zbiorowego – poprzez system autobusów miejskich.

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

Plan zabezpiecza odpowiednią szerokość pasa drogowego dla odcinków ulic Meteorytowej i Owczarni, w których ustalono chodnik jako wyposażenie minimalne oraz trasy rowerowe po jezdni na zasadach ogólnych.

Ponadto plan ustala wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych dla rowerów, koniecznych do zrealizowania dla poszczególnych inwestycji.

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 funkcjonalno-przestrzennej Owczarni. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu, uzupełni strukturę i program funkcjonalny tej części dzielnicy (z uwzględnieniem historycznego kontekstu obszaru).

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 rekompensatę, o których mowa w art. 36 ust. 1, wynika z przeznaczenia części działek o powierzchni około 312 m² należących do Skarbu Państwa oraz osób fizycznych, na cele publiczne (ulica Owczarnia 05.1 KDL).

Dla całego obszaru planu (około 2,0 ha) 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 pętli autobusowej wraz z wyposażeniem, o powierzchni około 700 m² w ramach terenu 05.1 KDL. Będą one finansowane z budżetu gminy z możliwością współfinansowania np. w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

Potencjalne zwiększenie dochodów gminy wynika z wzrostu wpływów do budżetu miasta z tytułu opłat i podatków, w szczególności podatku od nieruchomości. Projekt planu umożliwia realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej o maksymalnej powierzchni użytkowej około 3,5 tys. m².

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 26.02.2024 r. do 25.03.2024 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 13.03.2024 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział osiem osób. W ustawowym terminie tj. do 08.04.2024 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 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. Ewa Łopacka

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. Aneta Woch-Szojda

mgr inż. Joanna Zielińska

mgr inż. Kinga Kazańska

mgr inż. arch. Joanna Bober

mgr Katarzyna Hrynkiewicz

mgr Jolanta Florczyk

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Aleksandra Dulkiwicz

Opinia Rady Prawnego:

projekt uchwały

uzgodniono Radca Prawny Katarzyna Urban

dnia 14.05.2024 r.

Sporządził:
Ewa Łopacka

Zaakceptował:
Edyta Damszel-Turek

Zatwierdził:
Piotr Grzelak

.....

.....

.....

SEKRETARZ MIASTA GDAŃSKA

Danuta Janczarek