

UZASADNIENIE

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Maćkowy – rejon ulic Niepołomickiej i Starogardzkiej w mieście Gdańsku [nr planu 1924]

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Nr XLIII/1193/17 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćkowy - rejon ulic Niepołomickiej i Starogardzkiej w mieście Gdańsku zmienionej uchwałą Nr LVII/1688/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 września 2018 r.

2. Położenie

Obszar planu o powierzchni około 101 ha położony jest w południowo-wschodniej części Oruni Górnej - Gdańsk Południe, w rejonie ulic Niepołomickiej, Starogardzkiej, Czerskiej, Borkowskiej, Władysława Jagiełły. Od południowego zachodu granice planu przebiegają wzdłuż granicy administracyjnej miasta Gdańska, a od południowego wschodu wzdłuż Obwodnicy Południowej.

3. Cele sporządzenia planu

- wyznaczenie w odrębnych strefach dwóch planowanych zbiorników retencyjnych wraz z potokiem M2 na terenach najbardziej narażonych na podtopienia oraz rowu R4 na granicy miasta z gminą Pruszcz Gdański,
- wyznaczenie terenów zieleni urządzonej oraz siatki powiązań pieszych i pieszo-rowerowych w tym rejonie, w szczególności na obszarach niezagospodarowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową,
- korekta rezerwy drogowej w rejonie skrzyżowania ulic tzw. Nowej Niepołomickiej, Niepołomickiej, Starogardzkiej i Czerskiej,
- poprawa dostępności do usług o charakterze lokalnym,
- dopuszczenie usług wzdłuż ulicy Niepołomickiej,
- zmiana przeznaczenia terenu położonego między ulicami tzw. Nową Niepołomicką i Niepołomicką z funkcji mieszkaniowo-usługowej na produkcyjno-usługową w celu umożliwienia lokalizacji np. stacji benzynowej,
- ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów położonych w rejonie Obwodnicy Południowej, na których nie obowiązuje żaden plan miejscowy,
- ustalenie obsługi drogowej terenów położonych w południowo-wschodniej części obszaru planu, w rejonie Obwodnicy Południowej.

4. Plany obowiązujące

Obszar planu na przeważającej części objęty jest granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- "Łostowice Południowe" w mieście Gdańsku, o numerze ewidencyjnym 1802,
- "Święty Wojciech-Lipce" - rejon ul. Borkowskiej, o numerze ewidencyjnym 2003,
- Łostowice Południowe rejon ulic Niepołomickiej i Starogardzkiej w mieście Gdańsku, o numerze ewidencyjnym 1904,
- Lipce - skarpa Wysoczyzny Gdańskiej w mieście Gdańsku, o numerze ewidencyjnym 1909,
- Maćkowy III w mieście Gdańsku, o numerze ewidencyjnym 1910,
- Maćkowy IV w mieście Gdańsku, o numerze ewidencyjnym 1913.

W planach obowiązujących przeważająca część terenów przeznaczona została pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową. Niewielkie fragmenty położone na granicy z Borkowem przy ulicy Starogardzkiej oraz w rejonie ulicy Borkowskiej objęte zostały granicami terenów produkcyjno-usługowych. W południowo-wschodniej części w rejonie Obwodnicy Południowej wyznaczony został teren zieleni urządzonej. Południowa część obszaru planu wzdłuż obwodnicy nie jest objęta granicami żadnego obowiązującego planu.

Część terenów położonych we wschodniej części znajduje się w granicach płata strukturalnego OSTAB.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Obszar planu jest częściowo zainwestowany. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zlokalizowana jest w sąsiedztwie ulic Starogardzkiej, Kazimierza Wielkiego, Czerskiej, Niepołomickiej, Władysława Jagiełły oraz skrzyżowania ulic Starogardzkiej i Borkowskiej. Pojedyncze budynki mieszkalne jednorodzinne zlokalizowane są wzdłuż ulic Niepołomickiej, Borkowskiej, Kazimierza Wielkiego. Zabudowa usługowa to przede wszystkim pawilon handlowy LIDL oraz lokale usługowe w budynkach jednorodzinnych. Obszar planu obejmuje swym zasięgiem także potok M2 oraz rów R4 przebiegający wzdłuż zachodniej granicy miasta. Teren planu przecinają m.in. ulice Niepołomicka, Czerska, Borkowska, Starogardzka - wzdłuż której przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia.

Omawiany teren w około 79% stanowi własność prywatną. Gmina Miasta Gdańska posiada około 17% gruntów. Pozostałe grunty stanowią własność Skarbu Państwa, Województwa Pomorskiego i Powiatu Miasta Gdańska.

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 oraz funkcja przemysłowo-usługowo-składowa wzdłuż Obwodnicy Południowej. Wschodnie fragmenty znajdują się w granicach płata strukturalnego Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB). Na rysunku Studium oznaczono również przebieg ulicy tzw. Nowej Niepołomickiej, istniejącą ulicę Starogardzką i ulicę Czerską, potok M2, istniejący gazociąg oraz istniejącą napowietrzną linię wysokiego napięcia. Cały obszar planu znajduje się w strefie C nieograniczonego parkowania.

Istniejąca zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana w rejonie ulic Czerskiej, Borkowskiej, Kazimierza Wielkiego oraz część gruntów inwestycyjnych objęta została, zgodnie z kierunkiem określonym w Studium, granicami terenów o przeznaczeniu mieszkaniowym. W celu doprecyzowania i uporządkowania rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych w projekcie planu w ramach dominującej funkcji mieszkaniowej z usługami podstawowymi, wprowadzono uszczegółowienie przeznaczenia niektórych terenów o funkcje mieszkaniowo-usługową, produkcyjno-usługową (m.in. sąsiedztwo Obwodnicy Południowej) i usługową (rejon ulic Starogardzkiej, Czerskiej, Borkowskiej, Niepołomickiej) w celu zapewnienia oferty terenowej dla różnorodnych nowych inwestycji, w tym zwiększenie miejsc pracy. Jest to szczególnie ważne dla prawidłowego rozwoju obszarów o przewadze zabudowy mieszkaniowej, w ramach których wskazane jest aby ww. funkcje wzajemnie się uzupełniały. Ponadto w celu zapewnienia mieszkańcom dostępu do terenów zieleni urządzonej oraz poprawy warunków odwodnieniowych, w granicach planu wyznaczono kilka terenów z przeznaczeniem pod miejską zielenią urządzonej ogólnodostępnej, dwa zbiorniki retencyjne oraz tereny odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej. Przestrzeń miejska, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, powinna być wielofunkcyjna, z zastrzeżeniem jedynie eliminacji ewidentnych sytuacji konfliktowych (str. 10 SUIKZP miasta Gdańska).

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 ład 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 zabudowy mieszkaniowo-usługowej, głównie o niskiej intensywności. Wzdłuż ulicy Starogardzkiej (na południe od skrzyżowania ulic Czerskiej/ Starogardzkiej/ Niepołomickiej i planowanej ulicy tzw. Nowej Niepołomickiej) ustalono wyższą

intensywność zabudowy, z koncentracją funkcji usługowej i produkcyjno-usługowej. Również w rejonie ulicy Czerskiej i Władysława Jagiełły (poza granicami planu) ustalono nieco wyższą intensywność zabudowy (podobnie jak w planie obowiązującym) z uwagi na sąsiedztwo planowanego nieopodal ośrodka usługowego. Pozwoli to na wzmocnienie tego typu funkcji na obszarze o przewadze zabudowy mieszkaniowej.

Dzięki ustaleniom projektu planu możliwe będzie również powstanie nowych terenów zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych, które powiązane siatką ciągów pieszych i pieszo-rowerowych ze szpalerami drzew przyczynią się do poprawy walorów krajobrazowych obszaru planu. Również ustalenia dotyczące wymogu nasadzenia szpalerów drzew, w wybranych terenach drogowych, wzdłuż planowanych ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, w granicach terenów przeznaczonych pod zielenią urządzonej, tereny odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej, w tym dwa zbiorniki retencyjne oraz częściowo wzdłuż granicy miasta, podkreślą walory estetyczne i krajobrazowe tego rejonu, co jednocześnie przyczyni się do poprawy warunków środowiskowych tej części miasta. W granicach terenu ulicy Czerskiej (64-KD82) oznaczono drzewo do zachowania, które stanowi dominantę przyrodniczą w tym obszarze.

Ponadto w projekcie planu ustalono zasady dotyczące sposobu regulacji w zakresie estetyki jak i sposobu realizacji (formy) części naziemnych i nadziemnych infrastruktury telekomunikacyjnej oraz zalecono lokalizację dominanty kompozycyjnej u zbiegu ulic Starogardzkiej i planowanej tzw. Nowej Niepołomickiej.

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 zaopiniowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Jednym z celów sporządzenia planu było wyznaczenie rezerw gruntowych pod zbiorniki retencyjne na terenach najbardziej narażonych na podtopienia. W związku z tym we wschodniej części obszaru planu wyznaczono dwa tereny przeznaczone pod zbiorniki retencyjne i potok M2 w miejscach do tego najbardziej predysponowanych (w obniżeniach terenu). Również istniejący rów R4 wraz ze szpalerem drzew oraz działką gminną porośniętą zakrzewieniami (w rejonie Obwodnicy Południowej), pas terenu wzdłuż ulicy Borkowskiej oznaczonej na rysunku planu jako ciąg pieszo-rowerowy, oraz niewielki zbiornik retencyjny położony w sąsiedztwie ulicy Władysława Jagiełły, zostały objęte granicami stref D odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej, co także wzmocni przyrodnicze elementy obszaru planu. Ponadto w celu poprawy dostępności mieszkańców do terenów rekreacji i wypoczynku w projekcie planu wyznaczono sześć terenów przeznaczonych pod miejską zielenią urządzonej ogólnodostępnej powiązanych siatką ciągów pieszych i pieszo-rowerowych.

W celu zachowania ciągłości OSTAB w kierunku parku Ferberów (poza granicami planu) w projekcie planu wyznaczone zostały (w jego wschodniej części) płyty strukturalne OSTAB obejmujące swym zasięgiem m.in. planowane zbiorniki retencyjne, fragmenty terenów inwestycyjnych oraz terenów drogowych. Zasięg płyty strukturalnej OSTAB obejmuje również wybrane tereny w południowo-wschodniej części obszaru planu.

W celu wzmocnienia i poprawy warunków środowiskowych, w wybranych terenach drogowych, wzdłuż ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, ale także w granicach terenów przeznaczonych pod miejską zielenią urządzonej ogólnodostępnej ustalono szpalery drzew do wprowadzenia. Ponadto, w terenach przeznaczonych pod zabudowę wprowadzono wymóg nasadzenia drzew na parkingach w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, a dodatkowo na terenie 23-M23 w pasie o szerokości 20 m od granicy z obszarem zieleni do utrzymania lub wprowadzenia co najmniej 1 drzewo na 2 miejsca do parkowania samochodów osobowych. W granicach terenu ulicy Czerskiej (64-KD82) zaznaczono okazałe drzewo do zachowania.

Ponadto, w celu wzmocnienia przyrodniczych elementów wyznaczonych w projekcie planu, w tym możliwości zwiększenia retencji wód opadowych, w granicach kilku terenów wyznaczone zostały obszary zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie co najmniej 70%, 80%. W rejonie potoku M2 zielenią ta będzie pełniła rolę bufora wzdłuż potoku zapewniając przyrodniczą obudowę cieków.

Należy dodać, że na terenach inwestycyjnych, obecnie niezagospodarowanych, nastąpi częściowa likwidacja istniejącej szaty roślinnej i wprowadzenie roślinności towarzyszącej nowemu zagospodarowaniu. Ponadto realizacja ustaleń planu wpłynie na wzrost wielkości powierzchni nieprzepuszczalnych, co będzie miało wpływ na wzrost ilości wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do kanalizacji deszczowej. Obszar opracowania znajduje się w czterech zlewniach: potoku Maćkowy, potoku Borkowskiego, potoku M2 i w niewielkim zakresie kanału Raduni. W planie zostały wprowadzone współczynniki wpływu określające maksymalne natężenie odpływu wód opadowych do sieci zgodnie z polityką miasta. Dodatkowo część powierzchni biologicznie czynnej ma pełnić funkcję retencji wód opadowych. W planie zaleca się również zagospodarowanie wód opadowych na terenie z wykorzystaniem różnych rozwiązań technicznych ułatwiających infiltrację, retencjonowanie czy rozsączanie.

Ponadto, w celu zapewnienia odpowiednich standardów zamieszkiwania, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powyżej czterech mieszkań ustalono wymóg realizacji rekreacyjnej zieleni przydomowej w proporcji co najmniej $0,3 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$ powierzchni użytkowej mieszkania.

Realizacja ustaleń planu wymagała zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Zmiana ta dotyczyła obszaru o powierzchni około 0,3 ha, który jest własnością prywatną. Zgodę na zmianę jego przeznaczenia z gruntów leśnych na cele nieleśne wydał Marszałek Województwa Pomorskiego.

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

Część terenów objęta została w projekcie planu strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w obrębie których roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi. Obszar planu nie obejmuje swym zasięgiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków, dóbr kultury współczesnej czy też obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków. W celu spełnienia wymagań Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dotyczących wpływu ustaleń projektu planu na położone poza jego granicami historyczne założenie w Gdańsku Lipcach, w terenie 23-M23 wyznaczono obszar „a”, w granicach którego obniżono maksymalną wysokość zabudowy z 15 do 12 m i zalecono lokalizację zabudowy jednorodzinnej.

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. Nowa zabudowa (m.in. usługowa w rejonie ulicy Borkowskiej, produkcyjno-usługowa w rejonie ulicy Starogardzkiej i Obwodnicy Południowej) uzupełni strukturę i program funkcjonalny tego rejonu.

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 zostały uwzględnione poprzez utrzymanie w większości dotychczasowego przeznaczenia na terenach, które stanowią własność prywatną. Ponadto wzdłuż ulicy Niepołomickiej, na gruntach prywatnych, zwiększono możliwości inwestycyjne poprzez dopuszczenie oprócz zabudowy mieszkaniowej również zabudowy usługowej. Natomiast w rejonie skrzyżowania ulic tzw. Nowej Niepołomickiej, Niepołomickiej, Starogardzkiej zwiększono parametry urbanistyczne oraz wprowadzono wymóg realizacji frontów

usługowych w parterze budynków od strony ww. skrzyżowania w celu wykształcenia ośrodka usługowego w tym rejonie obejmującego także istniejący pawilon handlowy Lidl. Przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne wynikające z ustaleń projektu planu, dotyczące zarówno działek gminnych jak i prywatnych, realizują politykę miasta w zakresie rozwoju tej części dzielnicy.

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 interesu publicznego zostały zrealizowane poprzez wyznaczenie rezerwy terenowej pod zbiorniki retencyjne, potok M2, miejską zieleni urządzoną ogólnodostępną, rów R4, istniejący zbiornik retencyjny przy ulicy Władysława Jagiełły, odprowadzenie wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej w rejonie istniejącej ulicy Borkowskiej oraz zabezpieczenie i usankcjonowanie istniejących i planowanych terenów drogowych. W ramach ustaleń planistycznych w kilku terenach wskazano główne ciągi piesze i pieszo-rowerowe, które docelowo poprawią dostępność i ułatwią przemieszczanie się mieszkańców po tak rozległym obszarze. Również wymóg lokalizacji usług w kondygnacjach parteru w rejonie skrzyżowania ulic tzw. Nowej Niepołomickiej, Niepołomickiej, Starogardzkiej, Czerskiej oraz na dwóch terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową w rejonie ulicy Borkowskiej i planowanej drogi dojazdowej 61-KD80 (ustalenie to nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) spełnia wymagania interesu publicznego.

Wymagania te zrealizowane zostały także poprzez możliwość realizacji m.in. usług oświaty, kultury, sportu, rekreacji w południowo-wschodniej części obszaru planu oraz dopuszczenie obiektu usług społecznych, kultury, gastronomii na terenie miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej (37-ZP62) położonym przy ulicy Borkowskiej. Ponadto w rejonie Obwodnicy Południowej, w południowo-wschodniej części, możliwa będzie realizacja zabudowy produkcyjno-usługowej oraz usługowej służącej lokalnej społeczności, co przyczyni się do zwiększenia atrakcyjności tego rejonu i zachęci potencjalnych inwestorów do inwestowania na obszarze o przewadze zabudowy mieszkaniowej, zapewniając nowe miejsca pracy.

W projekcie planu w ramach uzupełnienia istniejącego układu drogowego wyznaczono nowe tereny drogowe, które po realizacji wpłyną na poprawę funkcjonowania całego rejonu.

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 sieci. Obszar opracowania wyposażony jest we wszystkie sieci infrastruktury technicznej. Wzdłuż ulicy Starogardzkiej przebiega magistrala wodociągowa, przez południową część planu przechodzi kolektor kanalizacji sanitarnej grawitacyjny 0,8 m. Sieci ciepłownicze występują wzdłuż ulic Niepołomickiej i Czerskiej oraz w ulicy Kazimierza Wielkiego. Przez plan przechodzi gazociąg 400 mm oznaczony na rysunku planu i opisany w części tekstowej. Wzdłuż ulicy Starogardzkiej przebiega dwutorowa linia napowietrzna wysokiego napięcia 110 kV, relacji GPZ Maćkowy do linii nr 1448 Pruszcz Gdański.

Uzbrojenie nowej zabudowy możliwe jest w oparciu o rozbudowę istniejących sieci i po przystosowaniu do potrzeb planowanego zagospodarowania. Przewiduje się utrzymanie sposobu zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej i sposobu zagospodarowania ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, natomiast odprowadzenie ścieków przemysłowych będzie się odbywało - zgodnie z obowiązującymi przepisami. Jako sposób odprowadzenia wód opadowych plan ustala zagospodarowanie na terenie lub / i do układu odwadniającego. Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

Pozostałe punkty 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.

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 Maćkowy – rejon ulic Niepołomickiej i Starogardzkiej 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 trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu, a w trakcie wyłożeń zorganizowano dyskusje publiczne 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 Radom Dzielnic z prośbą o zajęcie stanowiska.

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 wskazanie rezerwy pod zbiorniki retencyjne oraz zieleń urządzoną, co zostało uwzględnione w projekcie planu poprzez wyznaczenie trzech terenów pod zbiorniki retencyjne w rejonie ulic Czerskiej i Władysława Jagiełły oraz nowych terenów pod miejską zieleń urządzoną ogólnodostępną, a także terenów przeznaczonych m.in. pod odprowadzenie wód opadowych, obejmujących swym zasięgiem rów R4 i teren wyznaczony wzdłuż istniejącego odcinka ulicy Borkowskiej (oznaczonej jako ciąg pieszo-rowerowy w terenie 44-D).

Ponadto ustalenie funkcji z zakresu usług oświaty, nauki, zdrowia, sportu, rekreacji, kultury, pomocy oraz opieki społecznej, opieki nad dziećmi do lat 3, w południowo-wschodniej części obszaru planu, w rejonie ulicy Borkowskiej, zwiększy dostępność mieszkańców do usług społecznych.

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.

W ramach planu skorygowano także rezerwę drogową w rejonie skrzyżowania ulic tzw. Nowej Niepołomickiej, Niepołomickiej, Starogardzkiej i Czerskiej i wyznaczono ciąg pieszo-rowerowy wzdłuż północnego odcinka ulicy Starogardzkiej, co umożliwi realizację ulic zgodnie z projektowanym układem drogowym w tym rejonie.

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 funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami planu, po realizacji docelowego układu drogowego (realizacja m.in. ulicy tzw. Nowej Niepołomickiej, Borkowskiej, Władysława Jagiełły), będzie miał dobrą dostępność do transportu zbiorowego, co pozwoli na odpowiednią organizację i obsługę terenów komunikacją publicznego transportu zbiorowego – systemem autobusów miejskich.

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

Na obszarze planu ustalono szereg rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ustalono w planie ciągi piesze i pieszo-rowerowe, w ramach poszczególnych terenów, mają na celu ułatwienie przemieszczania się między istniejącymi i planowanymi osiedlami, zapewnienie mieszkańcom dogodnego dojścia i dojazdu rowerem m.in. do terenów wypoczynku i rekreacji takich jak park Ferberów (poza granicami planu), rowu R4, wyznaczonych w planie terenów miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej i terenów przy planowanych zbiornikach retencyjnych.

W większości terenów drogowych jako wyposażenie minimalne ulic wskazano chodnik lub chodniki, a na części z nich także trasę rowerową. Plan ustala także 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 i realizowanej struktury mieszkaniowo-usługowej. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu, nie tylko uzupełni strukturę i program funkcjonalny, ale także przyczyni się do możliwości powstania funkcji usługowych i produkcyjno-usługowych co wzbogaci program funkcjonalny tego rejonu miasta i pozwoli na zwiększenie liczby miejsc pracy.

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 planu miejscowego powodują skutki finansowe dla budżetu gminy.

Plan miejscowy przeznaczają około 5,22 ha gruntów należących do spółek, osób fizycznych, Skarbu Państwa - Państwowego Funduszu Ziemi i Województwa Pomorskiego na funkcje celu publicznego tj. funkcje odprowadzania wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej, miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej, wydzielonego ciągu pieszo-rowerowego oraz fragmenty dróg publicznych. W planie ustalono także przebieg publicznych ciągów pieszo-rowerowych i ciągu pieszo-jezdnego na gruntach prywatnych o łącznej powierzchni około 0,30 ha.

Ponadto plan miejscowy podtrzymuje skutki finansowe obowiązujących mppz dotyczące przeznaczenia gruntów prywatnych i Skarbu Państwa - Państwowego Funduszu Ziemi na cele publiczne (funkcje drogowe, miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej i wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego) względem około 1,55 ha gruntów. W tym około 0,02 gruntów prywatnych zlokalizowanych w terenie drogi zbiorczej – odcinku ulicy Starogardzkiej (65-KD82) powinno stanowić własność Województwa Pomorskiego (DW222).

Realizując ustalenia planu Gmina powinna nabyć prawa własności do wyżej wymienionych gruntów o łącznej powierzchni około 7,07 ha (0,02 ha powinno zostać nabyte na rzecz Województwa Pomorskiego). W tym około 0,97 ha gruntów prywatnych położonych w planie w terenach drogowych może stanowić przedmiot roszczeń, o których mowa w art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Plan uwalnia z rezerwacji na cele publiczne około 0,41 ha gruntów gminnych, przeznaczając je na funkcje zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

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.

Drogowe inwestycje publiczne dotyczą realizacji odcinków ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych o łącznej długości około 4,80 km oraz wydzielonych ciągów: pieszo-rowerowego i pieszo-jezdnego o łącznej długości około 0,20 km.

Realizacja ustaleń planu wiąże się ponadto z kosztami budowy sieci i urządzeń magistralnych tj. budową przewodów kanalizacji deszczowej o łącznej długości 0,38 km, budową koryta potoku M2 o długości 0,41 km, budową dwóch zbiorników retencyjnych o powierzchniach 1,56 ha i 0,95 ha oraz realizacją dróg eksploatacyjnych rowu R4 i potoku M2 o łącznej długości 1,08 km.

Budżet gminy obciążyć może ponadto urządzenie sześciu terenów miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej o łącznej powierzchni 5,34 ha oraz wykonanie ciągów pieszych, pieszo-rowerowych i pieszo-jezdnego o łącznej długości około 2,04 km.

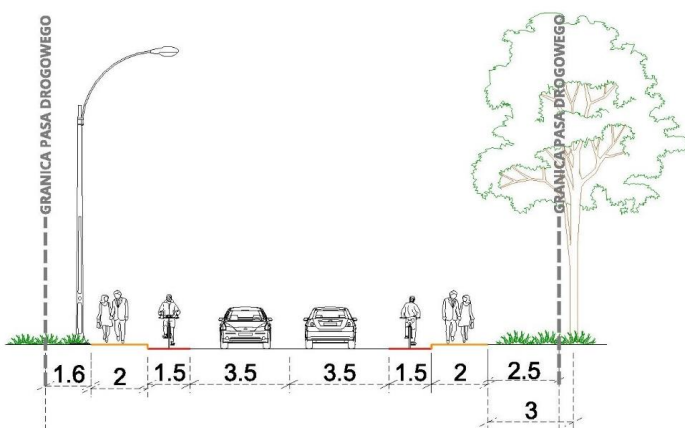
W granicach planu znajduje się 3,80 ha gruntów gminnych, które mogą stanowić przedmiot miejskich inwestycji, sprzedaży bądź oddania w użytkowanie. Potencjalne zwiększenie dochodów gminy wynika z wzrostu wpływów do budżetu miasta z tytułu opłat i podatków, w szczególności podatku od nieruchomości, wynikających z możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, produkcyjno-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

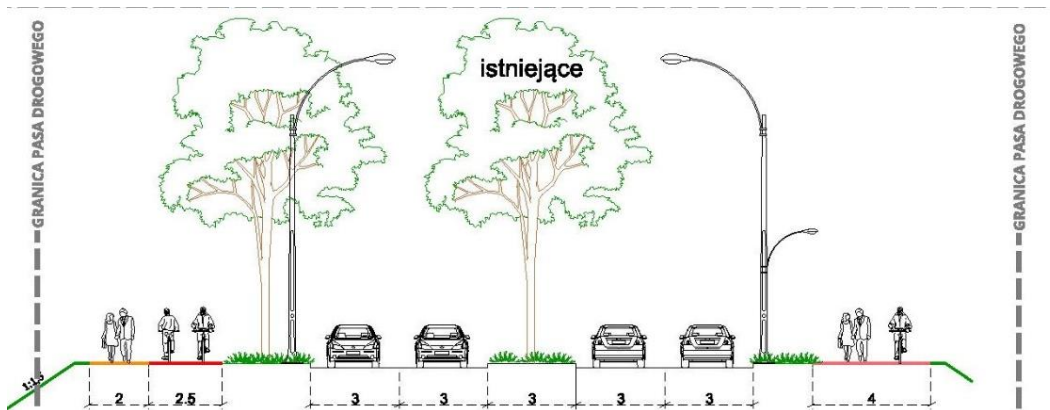
1. ulica zbiorcza – odcinek ulicy Czarskiej, teren 64-KD82



Rysunek nr 1

- Przekrój normalny:** pas drogowy o szerokości od 17,5 m do 30,0 m; przekrój ulicy jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z chodnikami oraz trasą rowerową. Docelowy przekrój normalny przedstawiony został na rysunku nr 1,
- Infrastruktura dla pieszych:** obustronne chodniki o minimalnej szerokości 2,0 m każdy,
- Infrastruktura rowerowa:** trasa rowerowa w formie pasów rowerowych w jezdni,
- Zieleń i retencja:** zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych; we wschodniej części drzewo do zachowania.

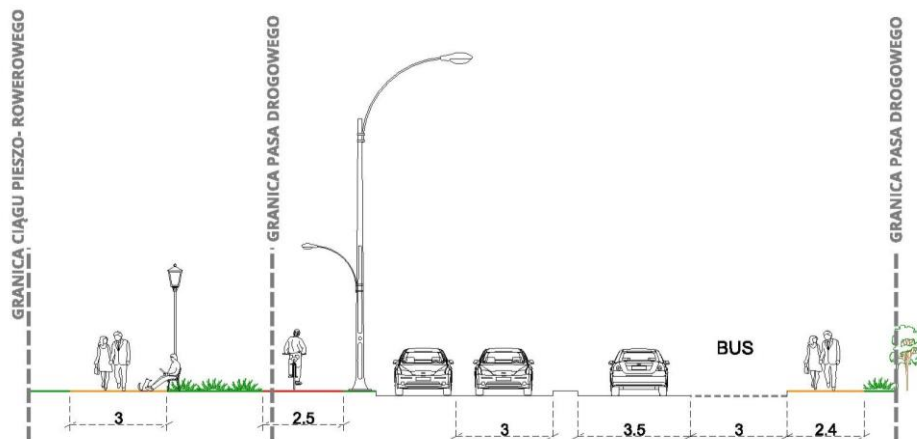
2. ulica zbiorcza – odcinek ulicy Starogardzkiej, teren 65-KD82



Rysunek nr 2

- Przekrój normalny:** pas drogowy o szerokości od 0 m do 68,5 m (w rejonie skrzyżowania z ulicami Czerską (64-KD82) i tzw. Nową Niepołomiczką (70-KD82)); przekrój ulicy dwie jezdnie, po dwa pasy ruchu, z chodnikami oraz trasą rowerową. Docelowy przekrój normalny przedstawiony został na rysunku nr 2,
- Infrastruktura dla pieszych:** obustronne chodniki o minimalnej szerokości 2,0 m każdy,
- Infrastruktura rowerowa:** trasa rowerowa w formie drogi rowerowej o minimalnej szerokości 3,0 m lub pasy rowerowe,
- Zieleń i retencja:** szpaler drzew w pasie drogowym wzdłuż granicy z terenami 05-M/U31 i 06-P/U41. Zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych; zaleca się zachowanie istniejących drzew po zachodniej stronie ulicy.

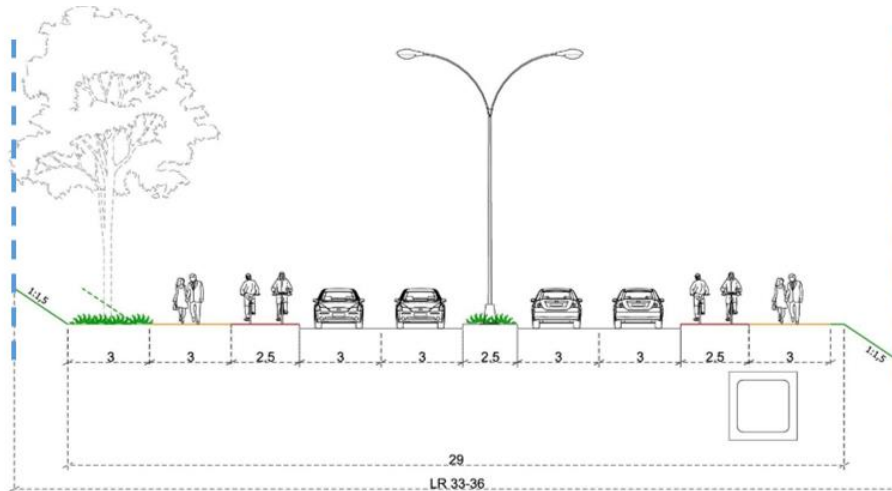
3. ulica zbiorcza – odcinek ulicy Starogardzkiej, teren 66-KD82



Rysunek nr 3

- Przekrój normalny:** pas drogowy o szerokości od 17,0 m do 21,0 m; przekrój ulicy jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z chodnikiem oraz trasą rowerową. Docelowy przekrój normalny przedstawiony został na rysunku nr 3; dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenu z terenem wydzielonego ciągu pieszo-rowerowego 09-KX,
- Infrastruktura dla pieszych:** chodnik o minimalnej szerokości 2,0 m po wschodniej stronie jezdni,
- Infrastruktura rowerowa:** trasa rowerowa w formie drogi rowerowej o minimalnej szerokości 3,0 m,
- Zieleń i retencja:** zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

4. ulica zbiorcza – odcinek ulicy tzw. Nowej Niepołomickiej, teren 70-KD82



Rysunek nr 4

- a) **Przekrój normalny:** pas drogowy o szerokości od 35,0 m do 52,0 m; przekrój ulicy dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, z obustronnymi chodnikami oraz trasą rowerową. Docelowy przekrój normalny przedstawiony został na rysunku nr 4,
- b) **Infrastruktura dla pieszych:** obustronne chodniki o minimalnej szerokości 2,0 m każdy,
- c) **Infrastruktura rowerowa:** trasa rowerowa w formie drogi rowerowej o minimalnej szerokości 2,5 m po obu stronach jezdni lub pasy rowerowe;
- d) **Zieleń i retencja:** szpaler drzew w pasie drogowym wzdłuż granicy z terenem 05-M/U31. Zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

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 22.05.2023 r. do 20.06.2023 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 31.05.2023 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział 14 osób.

W ustawowym terminie, tj. do 04.07.2023 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 04.12.2023 r. do 04.01.2024 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 19.12.2023 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział 8 osób.

W ustawowym terminie, tj. do 18.01.2024 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 02.04.2024 r. do 30.04.2024 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 23.04.2024 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział 12 osób.

W ustawowym terminie, tj. do 14.05.2024 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 Anna Gralewska

mgr Katarzyna Hrynkiewicz

mgr inż. arch. Joanna Bober

mgr Beata Ochmańska

mgr inż. Barbara Stefańska

mgr inż. Aneta Woch-Szojda

mgr inż. Joanna Zielińska

mgr inż. Alicja Gumienna

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

z up.

Danuta Janczarek

Sekretarz Miasta Gdańska

Opinia Rady Prawnego:

projekt *uchwały*

uzgodniono *Katarzyna Urban*

Radca Prawny Katarzyna Urban

dnia 04.06.2024 r.

Sporządził:

Magdalena Kawka

.....

Zaakceptował:

Edyta Damszel-Turek

.....

Zatwierdził:

Piotr Grzelak

.....

SEKRETARZ MIASTA GDAŃSKA

Danuta Janczarek