

UZASADNIENIE

Łostowice – rejon Potoku Kowalskiego w mieście Gdańsku (nr planu 1860)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna.

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Nr LVI/1410/22 Rady Miasta Gdańska z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łostowice – rejon Potoku Kowalskiego w mieście Gdańsku.

2. Położenie.

Obszar planu o powierzchni około 10 ha położony jest w Łostowicach i graniczy:

- od północy z ulicą Świętokrzyską,
- od wschodu z ulicą Karkonoską,
- od południa z ulicą Darżlubską, Potokiem Kowalskim i planowaną ulicą tzw. Nową Świętokrzyską,
- od zachodu z niezagospodarowanymi terenami położonymi na zachód od ulicy Marii Kureckiej.

3. Cele sporządzenia planu.

Plan ma na celu:

- zapewnienie zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi, zwiększenie odporności systemu odwadniającego poprzez umocnienia i stabilizację skarp oraz regulację Potoku Kowalskiego;
- wzmocnienie walorów przyrodniczych Potoku Kowalskiego i jego sąsiedztwa – wprowadzenie zieleni (w tym zadrzewień i zakrzewień), ochrona wskazanych grup drzew;
- umożliwienie powstania przestrzeni dla pieszych wzdłuż Potoku Kowalskiego i powiązań pieszych i rowerowych m. in. z rejonem przyszłego, projektowanego przystanku linii kolejowej PKM II Południe – Wielkopolska i Parkiem Południowym;
- poprawę dostępności do terenów rekreacyjnych poprzez wyznaczenie terenu zieleni urządzonej;
- korektę układu drogowego;
- ustalenie przeznaczenia i określenie sposobu zagospodarowania umożliwiającego spójne zagospodarowanie i uporządkowanie przestrzeni (w tym korektę linii zabudowy) w najbliższym sąsiedztwie Potoku Kowalskiego.

4. Plany obowiązujące.

Na obszarze objętym opracowaniem obowiązują we fragmentach trzy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- Łostowice - rejon ulic Świętokrzyskiej i Karkonoskiej - o numerze ewidencyjnym 1807;
- Łostowice Centrum - o numerze ewidencyjnym 1815;
- Zakonieczyn II - o numerze ewidencyjnym 1826.

W przeważającej części obszar planu przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową (jednorodziną i wielorodziną) oraz mieszkaniowo-usługową. Potok Kowalski wydzielony został w terenach odprowadzenia wód opadowych, wód chronionych i zieleni urządzonej. Ponadto plany miejscowe rezerwują tereny drogowe pod ulice: Świętokrzyską (ulica zbiorcza), Marii Kureckiej, drogę dojazdową równoległą do ul. Świętokrzyskiej i ciąg pieszo-jezdny.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów.

Obszar objęty planem jest częściowo zagospodarowany i zabudowany domami jednorodzinnymi w sąsiedztwie ulic Karkonoskiej, Beskidzkiej i Marii Kureckiej oraz budynkami usługowymi. Zabudowa usługowa występująca na obszarze planu to przede wszystkim przedszkole i żłobek oraz niewielkie firmy usługowe. Zachodnia część obszaru, z pozostałościami po dawnych sadach owocowych i plantacji leszczyny, jest mniej zainwestowana. Potok Kowalski przepływa przez obszar, który wymaga uporządkowania. Jest to teren nieużytków porośnięty miejscowo zadrzewieniami i zakrzewieniami.

W południowej części obszaru opracowania potok płynie w głębokim jarze, w terenie częściowo zagrożonym ruchami masowymi.

Przez teren planu przebiegają ulice: Karkonoska, Beskidzka, Marii Kureckiej, Bieszczadzka, Świętokrzyska i na niewielkim fragmencie – ulica Darżłubska.

Wzdłuż ulicy Świętokrzyskiej przebiega magistrala wodociągowa Straszyńska 1200 mm.

Grunty w większości stanowią własność prywatną, pozostałe to grunty Gminy Miasta Gdańska, Skarbu Państwa (Potok Kowalski, ulica Świętokrzyska) oraz jedna działka znajduje się we własności województwa (ul. Świętokrzyska).

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. Wschodnie fragmenty znajdują się w granicach płata strukturalnego Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB). Na rysunku Studium oznaczono ulicę Świętokrzyską oraz przebieg Potoku Kowalskiego.

Cały obszar planu znajduje się w strefie C nieograniczonego parkowania.

Ustalone w planie przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej odpowiada zatem kierunkom określonym w Studium.

Celem doprecyzowania i uporządkowania rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych w projekcie planu, w ramach dominującej funkcji mieszkaniowej z usługami podstawowymi, wprowadzono uszczegółowienie przeznaczenia terenów o funkcję ogólnodostępnej zieleni urządzonej, co zwiększy dostępność do terenów zieleni dla mieszkańców. Temu celowi oraz poprawie warunków odwodnieniowych, służyć będzie również obszar wzdłuż Potoku Kowalskiego (tereny z przeznaczeniem pod infrastrukturę techniczną, wodę lub zielen: 08.1 I-W-Z, 09.2 I-W-Z). Doprecyzowano również zasięg płata strukturalnego Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).

Założona w planie ekstensywna zabudowa o wysokim procencie powierzchni biologicznie czynnej, zintensyfikowana w południowej części obszaru, odpowiada ustaleniom Studium, które przewiduje, że: „w dzielnicach rozwojowych Południe i Zachód, gdzie rozwój odbywa się na terenach porolniczych, (...), ustala się wskaźnik dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej na stosunkowo niskim poziomie, rekompensując peryferyjne położenie mniejszą intensywnością zabudowy i bardziej kameralną jej skalą oraz większym proceniem powierzchni biologicznie czynnej, a także większym udziałem zabudowy jednorodzinnej.” (strona 223 SUIKZP miasta Gdańska).

Jednocześnie Studium zakłada wyższe wskaźniki intensywności zabudowy mieszkaniowo-usługowej dla terenów o najlepszej obsłudze transportem zbiorowym.

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 podtrzymanie istniejącego przeznaczenia (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do 4 mieszkań, z niewielkim udziałem usług) oraz umożliwienie realizacji nowego zagospodarowania - w postaci zabudowy usługowej o zwiększonych parametrach i mieszkaniowej wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań - w południowej części obszaru planu, gdzie możliwa będzie realizacja atrakcyjnych przestrzeni dla przyszłych mieszkańców. Jednym z założeń planistycznych było uwzględnienie wytycznych Gdańskiej Polityki Wodnej - polityki małych rzek i potoków. Wzdłuż Potoku Kowalskiego będą mogły powstać rekreacyjne ciągi piesze i rowerowe. Poszerzono granice płata strukturalnego OSTAB, obejmującego swoim zasięgiem tereny przylegające do Potoku Kowalskiego oraz Potoku Oruńskiego, tak, aby podkreślić naturalne walory krajobrazowe cieku wodnego. Zapisy planu umożliwią połączenie piesze i rowerowe obszaru planu z najbliższym otoczeniem oraz z sąsiadującym od północy Parkiem Południowym czy terenami przyrodniczo-rekreacyjnym od strony południowej.

Plan umożliwi poprawę dostępności do istniejących przystanków komunikacji zbiorowej, a w przyszłości również poprawi się dostępność w związku z projektowanym przystankiem Wielkopolska linii kolejowej PKM II Południe.

Na większości obszaru ustala się funkcję zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niewielkiej intensywności, wysokim procencie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz o ograniczonych maksymalnych powierzchniach rzutu kondygnacji nadziemnej. Nieco wyższe parametry zostały ustalone jedynie w południowej części planu, wzdłuż rezerwy terenowej transportu publicznego.

Wprowadzone w planie wymogi dotyczące nasadzenia nowych drzew oraz zachowania zieleni (np. szpalery drzew, grupy drzew do zachowania czy obszar zieleni do zachowania lub wprowadzenia) wzmocnią walory krajobrazowe i przyrodnicze, poprawią zdolności retencyjne tego rejonu oraz zwiększą dostępność zieleni dla mieszkańców.

Wzdłuż Potoku Kowalskiego, na północ od ulic Marii Kureckiej i Darżlubskiej dopuszczono zabudowę mieszkaniową do 4 mieszkań oraz usługową o ograniczonych powierzchniach rzutów kondygnacji naziemnych, dobrze wpisującą się w istniejącą strukturę zabudowy.

Od strony istotnych ciągów komunikacyjnych oraz wzdłuż koryta Potoku Kowalskiego, ustalone zostały nieprzekraczalne linie zabudowy porządkujące przyszłą rozbudowę w tym rejonie.

W terenie przeznaczonym pod zieleni urządzoną wyodrębniono obszar, w ramach którego umożliwiono realizację zabudowy usługowej obsługującej użytkowników oraz wskazano miejsca na realizację skweru zagospodarowanego zielenią z oświetleniem, miejscami do siedzenia oraz małą architekturą.

Wprowadzone zostały również zapisy dotyczące sposobu realizacji (formy) części naziemnych i nadziemnych infrastruktury telekomunikacyjnej.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3).

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez uwzględnienie wytycznych wynikających z opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie potwierdzone w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu, a także zaaprobowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Plan wprowadza różnego rodzaju formy ochrony istniejącej zieleni oraz naturalnego ukształtowania. Wzdłuż koryta Potoku Kowalskiego, w rejonie, w którym ma powstać pas techniczny pełniący rolę rekreacyjnego ciągu pieszo-rowerowego, nastąpi wprowadzenie roślinności towarzyszącej nowemu zagospodarowaniu.

Na terenie wzdłuż zachodniej granicy planu ustalono zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, która ma służyć zwiększeniu udziału powierzchni zieleni na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, utrzymania powiązań ekologicznych z terenami sąsiednimi i pośrednio - poprawie warunków retencyjnych.

W południowo-wschodniej części planu, na skarpie Potoku Kowalskiego, oznaczono grupę drzew do ochrony. Ustalono również szpalery drzew (do zachowania, uzupełnienia lub wprowadzenia) wzdłuż

południowej granicy planu oraz wzdłuż skarp potoku. Plan wprowadza też ogólnodostępną zieleń urządzoną w południowo-zachodniej części obszaru w celu poprawy dostępu do zieleni i terenów rekreacji dla okolicznych mieszkańców.

Wschodnia część obszaru planu wzdłuż Potoku Kowalskiego została objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).

W celu poprawy warunków środowiskowych, jak i walorów estetycznych oraz krajobrazowych, w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną powyżej 4 mieszkań ustalono konieczność wprowadzenia drzew na parkingach w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

Ponadto ustalono wysoki procent powierzchni biologicznie czynnej oraz wymóg realizacji rekreacyjnej zieleni przydomowej (w domach powyżej 4 mieszkań) o powierzchni nie mniejszej niż $0,3 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$ powierzchni użytkowej mieszkań.

Przez teren przepływają potoki: Oruński i Kowalski wraz z przepustem pod ulicą Świętokrzyską i rurociągiem $2 \times 1 \text{ m}$, stanowiącym element planowanego przerzutu wód z potoku Kowalskiego do zbiornika Świętokrzyska II. Do planu przystąpiono w związku z potrzebą regulacji potoku Kowalskiego zgodnie z założeniami projektu z 2019 r. „Przebudowa Potoku Kowalskiego z budową zbiornika retencyjnego K2”, co przyczyni się do ulepszenia systemu odwadniającego poprzez regulację potoku, umocnienie i stabilizację skarp, stworzenie pasa technicznego oraz nasadzenia zieleni.

Celem ograniczenia zagrożenia powodzią w zlewni Potoku Oruńskiego wprowadza się obowiązek redukcji odpływu jednostkowego 0,27, zgodnie z polityką miasta zawartą w Studium. Jako sposób odprowadzenia wód opadowych plan ustala odprowadzenie do układu odwadniającego lub zagospodarowanie na terenie.

Na obszarze objętym granicami planu nie występują grunty rolne.

Realizacja ustaleń planu wymagała uzyskania zgody Marszałka Województwa Pomorskiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na nieleśne (teren infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni). Zmiana ta dotyczyła powierzchni 0,0673 ha, znajdującej się w południowej części obszaru planu.

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

Obszar objęty granicami planu nie znajduje się w strefie konserwatorskiej, a żaden obiekt w granicach planu nie jest wpisany do rejestru zabytków. Na obszarze nie występują żadne elementy dziedzictwa kulturowego, zabytków czy dóbr kultury współczesnej, co zostało potwierdzone poprzez brak wniosków i zastrzeżeń 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 zrealizowane zostały m.in. poprzez zapisy dotyczące wymogu odpowiedniego poziomu hałasu w środowisku dla danego przeznaczenia. W związku z przewidywanym wzrostem natężenia poziomu hałasu od planowanej ulicy „Nowej Świętokrzyskiej” (poza południową granicą planu) i przewidywanym pogorszeniem klimatu akustycznego ustala się zapisy o konieczności dotrzymania standardów akustycznych w środowisku dla danego rodzaju zabudowy.

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 większości terenów oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%.

Intensyfikacja parametrów urbanistycznych, wzdłuż rezerwy transportowej przeznaczonej pod ulicę tzw. „Nową Świętokrzyską” i wzdłuż przewidywanego przebiegu linii kolejowej PKM II Południe, wpłynie na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej. Realizacja nowej zabudowy pozwoli na podniesienie standardu zagospodarowania i jakości zabudowy w tej części Łostowic, której rangę podniesie przewidywany w sąsiedztwie przystanek PKM II Południe Wielkopolska. Realizacja ustaleń planu może być impulsem dla rozwoju i wzbogacenia wachlarza usług lokalnych na obszarze planu.

Nowa zabudowa mieszkaniowo-usługowa, która ma szansę pojawić się na obszarze planu, szczególnie w części południowej, wzdłuż planowanej rezerwy terenowej pod transport, pozwoli także pełniej wykorzystać potencjał przewozowy komunikacji zbiorowej.

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).

Na całym obszarze planu poprawiono i ujednolicono warunki inwestowania na terenach, które stanowią, dominującą w granicach planu, własność prywatną oraz utrzymano dotychczasowe przeznaczenia. Zakłada się dopuszczenie, oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, również większego udziału zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej – szczególnie w terenach wzdłuż południowej granicy planu oraz zachowanie i poprawę możliwości inwestycyjnych na pozostałych gruntach prywatnych. Część przekształceń funkcjonalno-przestrzennych wynikających z ustaleń planu dotyczy gruntów wzdłuż Potoku Kowalskiego. Obejmuje to regulację linii rozgraniczających terenów wzdłuż potoku i zabezpieczenie terenu dla pasa technicznego wraz z przestrzeniami dla pieszych. Wprowadzenie tych ustaleń umożliwi realizację celu publicznego - poprawy zabezpieczenia przeciwpowodziowego mieszkańców.

Przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne wynikające z ustaleń projektu planu dotyczące zarówno działek gminnych, jak i prywatnych, realizują politykę miasta w zakresie rozwoju tej części Łostowic, jako obszaru zainwestowania mieszkaniowego i mieszkaniowo-usługowego wraz z terenami zieleni.

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).

W planie wyznaczono tereny infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni umożliwiające realizację zadania dotyczącego zabezpieczenia przeciwpowodziowego - zgodnie z wnioskiem Gdańskich Wód. Przebudowa Potoku Kowalskiego oprócz zwiększenia odporności systemu odwadniającego, przyczyni się do wzmocnienia potencjału przyrodniczego tego obszaru. W planie wyznaczono powiązania piesze, pieszo-rowerowe i pieszo-jezdne zapewniające dogodny dostęp do istniejących i planowanych głównych ulic z przystankami komunikacji zbiorowej oraz do terenów rekreacyjnych przy Potoku Kowalskim i do terenu zieleni urządzonej ustalonego w planie. Zabezpieczenie i usankcjonowanie istniejących i planowanych terenów drogowych oraz ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb i zasad kształtowania przestrzeni publicznych (w ramach ciągów komunikacyjnych) również realizują wymagania w zakresie potrzeb interesu publicznego. Dostępność mieszkańców do terenów rekreacji poprawi wprowadzenie w południowo-zachodniej części planu terenu ogólnodostępnej zieleni urządzonej, w granicach którego dopuszczono realizację obiektów służących użytkownikom np. gastronomia, sport, rekreacja oraz wyznaczono oświetlony skwer rekreacyjny z obowiązkowym wyposażeniem w miejsca do siedzenia oraz małą architekturę. Również możliwość intensyfikacji funkcji usługowych, wzdłuż planowanej ulicy Nowej Świętokrzyskiej, w rejonie planowanego przystanku PKM Wielkopolska, przyczyni się do zwiększenia liczby miejsc pracy, zapewniając ofertę terenową dla nowych inwestycji. Jest to szczególnie ważne dla prawidłowego rozwoju obszarów o przewadze zabudowy mieszkaniowej, w ramach których wskazane jest, aby wyżej wymienione 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 obsłużą nową zabudowę na obszarze objętym planem. Na obszarze planu nie istnieją obecnie czynne sieci ciepłownicze, ale istnieje techniczna możliwość przyłączenia przyszłych inwestycji do sieci. Na południe od ulicy Świętokrzyskiej przebiega magistrala wodociągowa Straszyńska 1200 mm.

Dostępność drogową do terenów objętych planem będzie zapewniać istniejąca ulica zbiorcza – Świętokrzyska oraz ulice dojazdowe: Beskidzka, Marii Kureckiej, Bieszczadzka oraz Karkonoska i Darżlubska (poza granicami planu).

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 Potoku Kowalskiego w mieście Gdańsku (nr planu 1860) 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 oraz uzasadnieniem był dwukrotnie 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 Radzie Dzielnicy Łostowice z prośbą o zajęcie stanowiska. Dodatkowo, w dniu 30.01.2024 r., przeprowadzono spotkanie w terenie, z udziałem mieszkańców ulic znajdujących w rejonie Potoku Kowalskiego, radnych dzielnicy oraz przedstawicieli Gdańskich Wód i Biura Rozwoju Gdańska.

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

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

Istotnym elementem realizacji zadań celu publicznego, które ustala plan w tym rejonie, jest rozbudowa systemu odwadniającego.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że teren położony w sąsiedztwie rezerwy transportowej ulicy tzw. „Nowej Świętokrzyskiej” i planowanego przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej II Południe Wielkopolska predysponowany jest do bardziej intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla której parametry urbanistyczne, takie jak intensywność, powierzchnia zabudowy czy wysokość zabudowy, powinny zostać podwyższone w stosunku do planu obowiązującego. Zmiana przeznaczenia i podwyższenie parametrów urbanistycznych wpłyną na większą różnorodność zastosowanych rozwiązań, zwiększą szanse na poprawę spójności oraz jakości zabudowy i zagospodarowania, a realizacja ustalonych i zalecanych przestrzeni publicznych, takich jak teren zieleni urządzonej z możliwością zabudowy usługowej obsługującej użytkowników (gastronomia, sport i rekreacja) czy ciągi pieszo-rowerowe, wpłyną na poprawę funkcjonowania osiedla oraz dostępności do transportu zbiorowego dla mieszkańców. Wprowadzenie ogólnodostępnej zieleni urządzonej na obszarze planu poprawia dostępność do terenów zieleni dla mieszkańców.

Na prywatnych terenach zainwestowanych zostało utrzymane dotychczasowe przeznaczenie. 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 od strony ulicy Świętokrzyskiej - poprzez system autobusów miejskich. Ponadto, po realizacji ulicy tzw. Nowej Świętokrzyskiej i linii kolejowej PKM II Południe z przystankiem Wielkopolska dostępność do transportu zbiorowego będzie bardzo dobra. Dlatego też plan daje możliwość maksymalnego wykorzystania tego położenia poprzez dopuszczenie realizacji nowej zabudowy na terenach inwestycyjnych w pasie wzdłuż rezerwy transportowej, dla których przewidziano przekształcenia w kierunku struktury wielofunkcyjnej. Rozszerzenie katalogu przeznaczeń terenu o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną powyżej 4 mieszkań, zintensyfikowanie parametrów urbanistycznych oraz zwiększenie możliwości inwestycyjnych dla zabudowy usługowej w południowej części obszaru planu wpisuje się w założenia zrównoważonego rozwoju, gdyż pozwala na optymalne wykorzystanie transportu zbiorowego.

Stworzenie siatki powiązań pieszych i rowerowych (często pełniących również funkcje rekreacyjne) w połączeniu z poprawą dostępności do transportu zbiorowego powodują, że przestrzenie inwestycyjne stają się w pełni i racjonalnie wykorzystane, a co za tym idzie – bardziej atrakcyjne dla przyszłych zamierzeń gospodarczych.

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. Istniejącą sieć powiązań uzupełniono o dodatkowe połączenia piesze, pieszo-rowerowe i pieszo-jezdne. Stanowią one dogodne łączniki pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowo-usługowej, terenami zieleni (w granicach i poza granicami planu) oraz przystankami transportu zbiorowego. Zaleca się wykorzystanie pasa drogi technologicznej wzdłuż Potoku Kowalskiego pod rekreacyjny ciąg pieszo-rowerowy łączący planowany na północ od granic planu Park Południowy z terenami zieleni w rejonie tzw. trzcinowiska (za południową granicą planu). Dogodny dostęp do terenu zieleni urządzonej (w południowo-zachodniej części planu), planowanej ulicy tzw. Nowej Świętokrzyskiej oraz przyszłego przystanku PKM II Południe Wielkopolska zapewnią wyznaczone w planie ciągi: pieszo-jezdny i pieszo-rowerowe. Umożliwiono realizację nowego skrzyżowania ulic Beskidzkiej i Świętokrzyskiej, z przejściami dla pieszych i przejazdami rowerowymi przez ulicę Świętokrzyską. Przejście piesze z przejazdem rowerowym ustalono też w rejonie skrzyżowania ulic Świętokrzyskiej i Konstantego Bergiela. Takie rozwiązania znacznie ułatwią przekraczanie ulicy Świętokrzyskiej oraz poprawią możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów pomiędzy osiedlami, terenami zieleni i innymi celami podróży (np. przystanek PKM, usługi) położonymi po obu jej stronach.

Ponadto w wyposażeniu minimalnym ulic: Świętokrzyskiej, Marii Kureckiej, Bieszczadzkiej i Beskidzkiej zostały ustalone chodniki. W terenie ulicy Świętokrzyskiej, ustalono trasę rowerową w formie wydzielonej drogi rowerowej.

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 mieszkaniowej - głównie jednorodzinnej, z niewielkim udziałem zabudowy usługowej. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu uzupełni strukturę przestrzenną i program funkcjonalny, przyczyni się do uporządkowania tego obszaru. Planowana w bezpośrednim sąsiedztwie trasa PKM II Południe z przystankiem Wielkopolska da impuls do rozwoju terenów położonych w sąsiedztwie. Ustalenia planu pozwolą na wykorzystanie w zrównoważony sposób potencjału niezabudowanych jeszcze terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe i usługowe (zlokalizowane głównie w części południowej obszaru planu) i docelowe wykształcenie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w tym rejonie.

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 powodują skutki finansowe, o których mowa w art. 36.

Realizacja ustaleń planu wiąże się z koniecznością nabycia praw własności przez gminę do ok. 0,37 ha gruntów będących własnością prywatną przeznaczonych pod tereny dróg publicznych, infrastruktury technicznej, wód lub zieleni. Dodatkowo około 0,02 ha gruntów prywatnych położonych w liniach rozgraniczających teren drogi zbiorczej – odcinka ulicy Świętokrzyskiej (12.1 KDZ) powinno zostać nabyte na rzecz Województwa Pomorskiego jako fragmenty drogi wojewódzkiej nr 221.

Inwestycje publiczne dotyczą realizacji dwóch odcinków ulic dojazdowych o łącznej długości około 680 metrów oraz dwóch wydzielonych ciągów: pieszo-rowerowego i pieszo-jezdnego o łącznej długości około 120 metrów. Realizacja ustaleń planu wiąże się ponadto z kosztami uregulowania Potoku Kowalskiego na długości około 467 m, urządzenia terenu zieleni ogólnodostępnej o powierzchni 1147 m² oraz wykonania ciągów pieszo-rowerowych w terenie infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni o łącznej długości około 185 metrów.

W projekcie planu 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.

W granicach planu znajduje się ok. 0,56 ha gminnych gruntów inwestycyjnych, które mogą stanowić przedmiot 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.

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 15.01.2024 r. do 12.02.2024 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 22.01.2024 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział 15 osób.

W ustawowym terminie, tj. do 26 lutego 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 10.06.2024 r. do 08.07.2024 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 13.06.2024 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział 9 osób.

W ustawowym terminie, tj. do 22.07.2024 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. 1130).

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 (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 214) dla planu miejscowego. Zgodnie z art. 67a ust. 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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. Agnieszka Szadkowska

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr inż. arch. Joanna Bober

mgr Anna Gralewska

mgr Marta Gurgul

mgr inż. Alicja Gumienna

mgr Beata Ochmańska

mgr inż. Barbara Stefańska

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

z up.

Danuta Janczarek

Sekretarz Miasta Gdańska

Opinia Rady Prawnego:

projekt uchwały dot. mpzp Łostowice - rejon Potoku Kowalskiego w m. Gdańsku

uzgodniono Radca Prawny Katarzyna Urban

dnia 05.08.2024 r.

Sporządziła:

Agnieszka Szadkowska

.....

Zaakceptowała:

Edyta Damszel-Turek

.....

Zatwierdziła:

Emilia Łodzińska

.....