

UZASADNIENIE

Park Południowy – część wschodnia w mieście Gdańsku (nr planu 1861)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr LIV/1360/22 z dnia 29.09.2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Park Południowy – część wschodnia w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Obszar planu, o powierzchni ok. 32,50 ha, znajduje się na Ujeścisku-Łostowicach i graniczy:

- od północy z terenami niezagospodarowanymi,
- od wschodu z terenami niezagospodarowanymi oraz zabudową wielorodzinną Osiedla 5 Wzgórz przy ulicy Porębskiego,
- od południa z ulicą Świętokrzyską i zabudową mieszkaniową przy ulicy Jaworzniaków,
- od zachodu z planowaną ulicą tzw. Nową Bulońską Południową.

3. Cel sporządzenia planu

Do opracowania planu przystąpiono w celu ustalenia przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania części tzw. Parku Południowego, umożliwiającego całościowe i spójne urządzenie terenów rekreacyjnych dostosowanych do nowych założeń projektowych, zgodnych z wytycznymi wynikającymi z konsultacji społecznych oraz Gdańskiej Polityki Wodnej (GPW) a także umożliwienie poszerzenia oferty tzw. Centrum Edukacyjnego Jabłoniowa poprzez zabezpieczenie terenu pod funkcje edukacyjne. Odpowiednie zapisy planu, umożliwią ochronę istniejących walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru oraz zapewnią zrównoważone gospodarowanie wodami opadowymi. Natomiast zabezpieczenie bogatej sieci powiązań pieszych i pieszo-rowerowych, tworzących spójny i czytelny system, poprawi dostępność terenu tzw. Parku Południowego, a także zapewni połączenia między sąsiadującymi osiedlami.

4. Plany obowiązujące

Na obszarze planu obowiązuje sześć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- ulicy Nowej Abrahama na południe od ulicy Jabłoniowej, o numerze ewidencyjnym 2318,
- Zakoniczyn na zachód od ulicy Unruga, o numerze ewidencyjnym 1823,
- Szadółki Południowe, o numerze ewidencyjnym 1818,
- Zakoniczyn II, o numerze ewidencyjnym 1826,
- Łostowice Centrum, o numerze ewidencyjnym 1815,
- Szadółki rejon ulicy Jaworzniaków nad jarem, o numerze ewidencyjnym 1840.

Plany te północną część przedmiotowego obszaru przeznaczają pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i mieszkaniową oraz tereny drogowe, natomiast południową część - pod tereny odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej, zieleni krajobrazowo-ekologicznej, miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej a także teren usług z zielenią towarzyszącą.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Obszar planu jest w całości niezabudowany i obejmuje środkową część planowanego tzw. Parku Południowego. Jest to obszar bardzo zróżnicowany pod względem przyrodniczym i obejmuje naturalne, częściowo niezagospodarowane tereny pomiędzy zabudową osiedli mieszkaniowych.

W północnej części dominują obszary niezagospodarowane, porośnięte miejscowo zadrzewieniami i zakrzewieniami. Jedyne elementy zagospodarowania są: użytkowany przez mieszkańców utwardzony i oświetlony ciąg pieszo-rowerowy (stanowiący drogę dzieci do szkoły podstawowej) a także maszt telefonii komórkowej stanowiący dominantę wysokościową obszaru. W południowo-wschodniej części obszaru opracowania znajduje się zbiornik retencyjny Świętokrzyska II na Potoku Oruńskim,

otoczony utwardzoną drogą eksploatacyjną, która pełni również funkcję ścieżki spacerowej. Od zachodniego brzegu zbiornika następuje kontynuacja ciągów spacerowych w kierunku północno-zachodnim wzdłuż uregulowanego koryta Potoku Oruńskiego, w kierunku północno-wschodnim do ulicy Porębskiego oraz południowo-zachodnim do ulicy Jaworzniaków. Obszar ten charakteryzuje się bogatym ukształtowaniem terenu a także obecnością najstarszego i najcenniejszego zadrzewienia. W rejonie skrzyżowania tras spacerowych, zlokalizowane zostały place zabaw dla dzieci oraz miejsca rekreacji dla różnych grup wiekowych. Obszar po północnej stronie Potoku Oruńskiego jest szczególnie intensywnie zagospodarowywany w ramach budżetu obywatelskiego i stanowi główny teren rekreacyjny dla mieszkańców okolicznych osiedli.

Grunty w przeważającej części stanowią własność Gminy Miasta Gdańska, wody płynące należą do Skarbu Państwa, a fragmenty gruntów w południowo-wschodniej części obszaru opracowania, należą do spółek prawa handlowego.

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 mieszkaniowa z usługami podstawowymi, tereny zieleni (częściowo uznane za cenne przyrodniczo – wskazane do objęcia ochroną) a także wód śródlądowych, którymi objęto zbiornik retencyjny Świętokrzyska II.

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 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).

Studium przewiduje, że jednym z istotnych kierunków przekształceń dzielnicy Południe, w której znajduje się obszar objęty przedmiotowym planem miejscowym, „spajającym jej strukturę, będzie rozwój obszarów rekreacyjnych i ochrona naturalnych walorów ukształtowania terenu z zachowanymi korytarzami i siedliskami ekologicznymi, stanowiącymi jeden z największych atutów dzielnicy. Przewiduje się wykorzystanie równoleżnikowego układu dolin wraz z potokami (naturalnymi łącznikami uzupełnionymi wieloma istniejącymi i planowanymi zbiornikami retencyjnymi) jako ciągłej sieci powiązań terenów zieleni i wody stanowiącej atrakcyjne przestrzenie rekreacyjne zintegrowane z systemem ciągów pieszych i rowerowych”. (...) (strona 305 SUiKZP miasta Gdańska). Zgodnie z tym założeniem gminne tereny, przeznaczono pod realizację zieleni miejskiej, w celu powiększenia obszaru planowanego parku, a co za tym idzie - dokonano uściślenia przebiegu granicy płata strukturalnego OSTAB i poszerzenia go o wspomniane tereny zielone. W północnej części wyznaczono obszar pod usługi edukacji, uzupełniające tzw. Centrum Edukacyjne Jabłoniowa i korelujące z wyznaczonym w Studium (po północnej stronie) ośrodkiem dzielnicowym, co realizuje kierunek przekształceń dzielnicy Południe. Studium „przewiduje (...) rozwój infrastruktury społecznej uwzględniający rozwijającą się funkcję mieszkaniową” oraz (...) sieci „ośrodków usługowych z dobrze wyposażonymi przestrzeniami publicznymi” (strona 304 SUiKZP miasta Gdańska).

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.

Zatem ustalone w planie przeznaczenie jest zgodne z kierunkami przekształceń dzielnicy wskazanymi w Studium, nie narusza jego ustaleń lecz je doprecyzowuje.

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)

Jednym z głównych założeń realizujących wymagania ładu przestrzennego w projekcie planu, było umożliwienie budowy szkoły średniej w ramach Centrum Edukacyjnego Jabłoniowa. Zabezpieczenie rezerw terenowych pod usługi edukacji w obszarze wielofunkcyjnego centrum dzielnicowego Południa wzmocni jego potencjał usługowy, wypełniając deficyt placówek infrastruktury społecznej w dzielnicy Południe. Ustalone w planie parametry zabudowy usługowej pozwolą na powstanie placówki, która da młodzieży możliwość kształcenia się w pobliżu miejsca zamieszkania, w bezpośrednim sąsiedztwie parku i kompleksu sportowego, z dostępem do przystanków komunikacji miejskiej zarówno autobusowej jak i tramwajowej, w myśl idei miasta krótkich odległości, minimalizując konieczność przemieszczania się samochodem.

W projekcie planu ustalono spójną kompozycję zagospodarowania tzw. Parku Południowego na większości terenu, uwzględniającą przede wszystkim: zabudowę, powiązania piesze i rowerowe, rodzaje nawierzchni, zieleni, oświetlenie, elementy małej architektury, w tym miejsca do siedzenia, elementy sztuki, zadaszenia, elementy wodne, system informacji przestrzennej na podstawie całościowej koncepcji zagospodarowania. Bazując na ww. koncepcji, zakładającej maksymalne zachowanie wszystkich elementów zstalego krajobrazu na jak największej powierzchni, obszar tzw. Parku Południowego podzielono na strefy z różnym poziomem ingerencji człowieka, dla których szczegółowo określono zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych. Obszary, w których dopuszczono największą aktywność człowieka, przeznaczono pod zieleni urządzoną (obszar „a” w terenie 04.1 ZP oraz teren 05.2 ZP). Są to obszary o najmniejszym stopniu zadrzewienia, na których wprowadzono strefy aktywności i rekreacji, umożliwiając lokalizację urządzeń rekreacyjno-sportowych i wypoczynkowych (w tym np. miejsc do siedzenia, miejsc do gier, przyrządów do ćwiczeń) dla wszystkich grup wiekowych, z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami. Na styku z zabudową mieszkaniową przy ulicy Porębskiego ustalono strefy wejściowe, w których między innymi dopuszczono realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych, umożliwiających parkowanie mieszkańcom dalszych obszarów dzielnicy. Strefy wejściowe parku, na styku z zabudową mieszkaniową, są miejscami pierwszego kontaktu użytkowników z parkiem i ze względu na ich reprezentatywny charakter umożliwiono budowę niewielkich obiektów obsługujących użytkowników, mieszczących toalety publiczne, usługi gastronomii, kultury, sportu i rekreacji, które uzupełniają ofertę parku. Dla obiektów ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy kształtujące usytuowanie przyszłej, niewielkiej zabudowy o ograniczonej powierzchni rzutu, wprowadzono zapisy dotyczące wykończenia, zastosowanych materiałów, przeszkleń, a także usytuowania wejść od strony głównych ciągów. Ponadto wprowadzono konieczność wyposażenia tych obszarów w elementy małej architektury, stojaki rowerowe i tablice informacji przestrzennej.

Obszar zbiornika retencyjnego Świętokrzyska II oraz Potoku Oruńskiego przeznaczono pod teren infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni, wpisując je w układ założenia parkowego oraz zapewniając warunki rozwoju roślinności hydrogeniczej. W celu ochrony unikalnych walorów krajobrazowych, po wschodniej i zachodniej stronie zbiornika, wskazano punkty widokowe zabezpieczające widoki na wodę.

Zarówno na terenach wód, jak i zieleni, wprowadzono szereg zapisów chroniących obszary cenne przyrodniczo. Między innymi wprowadzono nakaz maksymalnego zachowania istniejącej zieleni i drzewostanu oraz wkomponowania ich w nowe zagospodarowanie, wyznaczając obszary zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, a także wskazano drzewa do zachowania. Zalecono zachowanie naturalnego ukształtowania terenu oraz wykorzystanie form i materiałów naturalnych do zagospodarowania terenów z poszanowaniem istniejącego krajobrazu. Na styku z zabudową mieszkaniową nałożono obowiązek realizacji szpalerów drzew podnoszących estetykę przestrzeni. Ponadto obszar ze szczególnie cennym drzewostanem, po południowej stronie potoku, przeznaczono pod zieleni naturalną, wskazując grupę drzew do ochrony i wykluczając jakiekolwiek zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji. Objęcie ochroną planistyczną obszarów o znacznej wartości przyrodniczej przyczyni się do wzmocnienia bioróżnorodności oraz ciągłości ekologicznej tego rejonu miasta.

Na całym obszarze planu ustalono bogatą sieć ciągów pieszych i pieszo-rowerowych o zaleconym lub obowiązującym przebiegu, wyposażonych w oświetlenie i małą architekturę, zapewniając dobrą dostępność parku jak i ciągłość powiązań z terenami przyległymi.

Ustalenia planu są realizacją Gdańskiej Polityki Zieleni zakładającej rozwój błękitno-zielonej infrastruktury, która poprzez wykorzystanie wody i zieleni w celu poprawy jakości życia, zwiększa odporność miasta na zmiany klimatu.

W granicach obszaru opracowania wprowadzono 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, a także zaaprobowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Plan wprowadza różnego rodzaju formy ochrony istniejącej przyrody, realizując między innymi założenia całościowej koncepcji zagospodarowania tzw. Parku Południowego. Koncepcja ta zakłada układ wnętrza krajobrazowych bazujących na istniejącym potencjale przyrodniczym. Obszar parku posiada cenne walory krajobrazowe dzięki występowaniu charakterystycznych elementów wodnych (zbiornik retencyjny Świętokrzyska II i Potok Oruński), miejscami mocno urozmaiconej rzeźbie terenu (szczególnie w dolinie potoku) i pokryciu obszaru roślinnością z lokalnie występującymi okazami drzew. W celu zachowania bogatych walorów przyrodniczo-krajobrazowych obszaru, całość terenu włączono w granice Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) w formie płata strukturalnego, wprowadzając nakaz maksymalnego zachowania istniejącej zieleni i drzewostanu oraz wkomponowania ich w nowe zagospodarowanie. Na terenach o przeznaczeniu zieleni urządzonej, wprowadzono obszary zieleni do utrzymania lub wprowadzenia oraz wytypowano 6 okazałych drzew do zachowania. Natomiast w obszarze ze szczególnie cennym drzewostanem, w środkowej części planu, wprowadzono przeznaczenie pod zielen naturalną, wskazując grupę drzew do ochrony, wykluczając jakiegokolwiek zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej roślinności. Tereny zieleni z drzewami pełnią rolę naturalnej retencji, magazynując i bezpiecznie odprowadzając wody opadowe w głąb gleby. Uszczegółowione zostały ponadto ustalenia dotyczące konieczności zastosowania nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, a także realizacji szpalerów zieleni wysokiej wzdłuż istniejącej i planowanej zabudowy, bezpośrednio graniczącej z terenem parku. Ponadto, w rejonach o bogato ukształtowanej rzeźbie terenu, wskazano obszary osuwania się mas ziemnych.

Szczegółowe ustalenia gwarantują zachowanie wysokiego procentu powierzchni biologicznie czynnej na całym obszarze planu, zgodnie z Planem adaptacji do zmian klimatu w ramach rozwoju systemu Zielonej Infrastruktury.

Na obszarze objętym granicami planu występują grunty leśne.

W procedurze sporządzania planu uzyskana została decyzja Marszałka Województwa Pomorskiego o wyrażeniu zgody na zmianę przeznaczenia łącznie ok. 1,2 ha gruntów leśnych na cele nieleśne w dwóch lokalizacjach w dolinie Potoku Oruńskiego. Zmiana przeznaczenia gruntów umożliwi spójną kompozycję zagospodarowania całości tzw. Parku Południowego.

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 ustalenie na większości terenu przeznaczenia pod tzw. Park Południowy, który poza funkcjami rekreacyjno-wypoczynkowymi i społecznymi, pozytywnie wpływającymi na zdrowie zarówno fizyczne, jak i psychiczne mieszkańców, jako element błękitno-zielonej infrastruktury, pełni istotną rolę w procesie ograniczania skutków zmian klimatu, między innymi

poprzez zatrzymywanie wody deszczowej w miejscu opadu, pochłanianie dwutlenku węgla, zmniejszanie zanieczyszczenia powietrza czy też niwelując miejskie wyspy ciepła.

Mając na uwadze osoby ze szczególnymi potrzebami, w projekcie planu, dostosowano przebiegi ciągów pieszych i pieszo-rowerowych w sposób minimalizujący konieczność stosowania schodów terenowych, a także wprowadzono nakaz realizacji urządzeń rekreacyjno-sportowych i wypoczynkowych dla wszystkich grup wiekowych w sposób uwzględniający ich potrzeby. Ponadto zapisano obowiązkowe udogodnienia w postaci wejść do usług z poziomu chodnika.

Pozostałe wymagania realizowane będą w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne.

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%. W projekcie planu dopuszczono komercyjne funkcje w terenach zieleni urządzonej, umożliwiając realizację niewielkich usług – budynków obsługujących użytkowników, np. gastronomii, toalet ogólnodostępnych, kultury, sportu, rekreacji – wzbogacających program parku. W północnej części planu umożliwiono realizację placówki oświatowej bądź innych usług kultury, sportu i rekreacji, zdrowia i pomocy społecznej, dopełniających program funkcjonalny planowanego centrum dzielnicowego. Natomiast na niewielkim terenie w południowej części planu umożliwiono realizację szerokiego wachlarza usług, wyłączając jedynie funkcje kolidujące z sąsiedztwem parkowym oraz takie, którym nie sprzyjają złe warunki klimatu akustycznego. Intensyfikacja parametrów urbanistycznych terenów usługowych wpłynie na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej tego obszaru, a realizacja nowej zabudowy pozwoli na podniesienie standardu zagospodarowania i jakości zabudowy w tej eksponowanej części dzielnicy. Nowa zabudowa, która ma szansę pojawić się w północnej części planu, pozwoli także pełniej wykorzystać potencjał przyszłych usług centrum dzielnicowego. Realizacja ustaleń planu umożliwi ożywienie gospodarcze obszaru, w tym stworzy szanse powstania 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)

Teren w zdecydowanej większości stanowi własność Gminy Miasta Gdańska, poza niewielkimi fragmentami wód płynących należącymi do Skarbu Państwa – nie ingerując w indywidualne prawo własności w zakresie przeznaczeń funkcjonalnych. Natomiast na niewielkich obszarach na zachód od Potoku Oruńskiego, będących we władaniu spółek prawa handlowego, podtrzymano przeznaczenie z planu obowiązującego. Ustalone przeznaczenie wpisuje się w politykę miejską zagospodarowywania terenów zieleni jako dobra wspólnego mieszkańców.

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 potwierdziło uzgodnienie projektu planu z Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji – Ośrodkiem Zamiejscowym w Gdańsku.

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

Nadrzędnym celem przystąpienia do sporządzenia planu była ochrona interesu publicznego umożliwiającego spójne zagospodarowanie fragmentu tzw. Parku Południowego, tworząc wysokiej jakości przestrzeń publiczną, zapewniającą mieszkańcom wyjątkowe miejsce do wypoczynku i rekreacji, a także poszerzenie oferty edukacyjnej dla młodych mieszkańców dzielnicy Południe. Projekt planu konsumuje ustalenia całościowej koncepcji zagospodarowania tzw. Parku Południowego, powstałej na podstawie wniosków z konsultacji społecznych. Koncepcja ta zakłada takie urządzenie parku by chroniąc bogate zasoby przyrody, spełnić jednocześnie wynikające z konsultacji potrzeby mieszkańców co w pełni realizuje interes publiczny.

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 a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów infrastruktury. Dostępność drogową do terenów objętych planem będzie zapewniać ulica dojazdowa (09.1 KDD) oraz ulice poza granicami planu (również poprzez tereny przyległe).

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 Park Południowy – część wschodnia w mieście Gdańsku 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 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 głównie interes publiczny poprzez poprawę jakości rekreacyjnych terenów dzielnicy Ujeścisko-Łostowice a także dostępności do usług społecznych.

Dominująca funkcja mieszkaniowa ponad 100 tysięcznej dzielnicy, wymaga zapewnienia dostępu do infrastruktury społecznej, zaspokajając ludzkie potrzeby w m.in. dziedzinie kształcenia, oświaty, kultury, opieki społecznej czy służby zdrowia. Zabezpieczenie rezerwy pod usługi umożliwi poszerzenie oferty oświatowej o np. liceum w centrum dzielnicy Południe. Z kolei umożliwienie spójnego zagospodarowania obszarów tzw. Parku Południowego zdecydowanie wpłynie na podniesienie jakości funkcjonalnych, estetycznych i przyrodniczych przestrzeni życia mieszkańców, zapewniając im miejsce kontaktu z przyrodą, możliwości aktywności fizycznej na świeżym powietrzu, wypoczynku a także służąc jako miejsca spotkań i interakcji wszystkich mieszkańców dzielnicy Południe.

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

Obszar objęty planem zlokalizowany jest pomiędzy osiedlami wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej ze zrealizowaną w większości obsługą komunikacyjną. Posiada zatem dobrą dostępność do publicznego transportu zbiorowego – poprzez system autobusów miejskich i tramwajów (poza granicami planu), do których prowadzi bogata sieć połączeń pieszych i pieszo-rowerowych. Ponadto, wzdłuż zachodniej granicy planu, planowana jest realizacja ulicy tzw. Nowej Bulońskiej Południowej, z trasą tramwajową prowadzącą do przystanku planowanej PKM Południe w Kowalach, co dodatkowo wpłynie na polepszenie dostępności tzw. Parku Południowego. Z kolei umożliwienie realizacji placówki oświatowej zminimalizuje potrzeby przemieszczania się młodzieży do szkół w innych częściach miasta, wpływając na poprawę funkcjonowania dzielnicy w myśl idei miasta krótkich odległości.

Na terenie objętym granicami planu, w celu zapewnienia dobrej dostępności do terenów rekreacyjnych, ustalono możliwość realizacji maksymalnie 120 miejsc postojowych dla samochodów osobowych (po 60 w każdej strefie wejściowej w1 i w2) oraz dopuszczono organizację miejsc postojowych dla rowerów, wprowadzając w tym zakresie minimalne wskaźniki.

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

Na obszarze planu ustalono szereg rozwiązań ułatwiających bezpieczne i komfortowe przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Wyznaczono bogatą sieć ciągów pieszo-rowerowych o obligatoryjnym przebiegu wzdłuż głównych, istniejących szlaków komunikacyjnych tj. wokół zbiornika Świetokrzyska II, Potoku Oruńskiego, w kierunku ul. Porębskiego i ul. Jaworzniaków, a także pomiędzy SP 6 a ul. Porębskiego oraz o zalecanym przebiegu w miejscach wydepczyk – zgodnie z całościową koncepcją zagospodarowania tzw. Parku Południowego.

Ponadto uwzględniono założenia Systemu Tras Rowerowych dla Gdańska (SR STeR) włączając ciągi pieszo-rowerowe w system tras zbiorczych. W celu zachowania ciągłości połączeń całego tzw. Parku Południowego, realizację powiązań pieszych i rowerowych przez planowaną ulicę tzw. Nową Bulońską Południową zalecono realizować w sposób bezkolizyjny.

Tzw. Park Południowy ma pełnić funkcję przestrzeni scalającej poszczególne osiedla zabudowy mieszkaniowej, a czytelna sieć bezpiecznych i wygodnych połączeń pozwoli na realizację założeń tzw. miasta krótkich odległości.

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

Teren objęty granicami planu to w większości obszar rekreacyjny pomiędzy osiedlami wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Teren zabudowy usługowej, w północnej części planu, stanowi dopełnienie istniejącego programu funkcjonalnego tzw. Centrum Edukacyjnego Jabłoniowa w ramach planowanego wielofunkcyjnego Centrum dzielnicy Południe, co wraz z dopuszczonymi niewielkimi obiektami użytkowymi, uzupełniającymi program funkcjonalny parku, spełnia wymagania dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy w wykształconej strukturze miasta.

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)

Uchwalenie planu miejscowego powoduje skutki finansowe dla budżetu gminy.

Plan miejscowy przeznaczają około 0,14 ha gruntów prywatnych na funkcje celu publicznego – teren zieleni urządzonej tzw. Parku Południowego (05.2 ZP) oraz teren infrastruktury lub wód lub zieleni (06.1 I-W-Z). Realizując ustalenia planu Gmina powinna nabyć prawa własności do tych gruntów.

Dla całego obszaru planu ustalona została stawka procentowa w wysokości 30%, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez prezydenta miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy.

Inwestycje publiczne dotyczą realizacji ulic dojazdowych o łącznej długości 170 m (09.1 KDD, 10.2 KDD), zagospodarowania zieleni urządzonej o łącznej powierzchni 17,64 ha (04.1 ZP, 05.2 ZP) oraz realizacji ciągów pieszych i pieszo-rowerowych o łącznej długości 1 695 m. Ponadto plan miejscowy ustala na gruntach gminnych teren usług edukacji o pow. 1,70 ha (01.1 UE), który w przyszłości może stanowić przedmiot miejskich inwestycji.

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 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 po raz pierwszy do publicznego wglądu w dniach od 19.08.2024 r. do 16.09.2024 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 05.09.2024 o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział 7 osób.

W ustawowym terminie, tj. do 30.09.2024 r. do projektu planu wniesiono dwie uwagi, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony po raz drugi do publicznego wglądu w dniach od 23.12.2024 r. do 24.01.2025 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 14.01.2025 o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział 7 osób. W ustawowym terminie, tj. do 07.02.2025 r. do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.

2. Podstawa uchwalenia

Plan został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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. Anna Borzyszkowska

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. Alicja Gumienna

mgr Beata Ochmańska

mgr Marta Gurgul

mgr inż. Barbara Stefańska

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Aleksandra Dulkwicz

Opinia Radcy Prawnego:

projekt uchwały

uzgodniono Radca Prawny Anna Wołejko

dnia 05.03.2025 r.

Sporządziła:
Anna Borzyszkowska

.....

Zaakceptowała:
Edyta Damszel-Turek

.....

Zatwierdziła:
Emilia Łodzińska

.....

SEKRETARZ MIASTA GDAŃSKA
Danuta Janczarek