

UZASADNIENIE

Biskupia Górka - część zachodnia w mieście Gdańsku (nr planu 11108)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XXII/552/20 z dnia 30 kwietnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Biskupia Górka - część zachodnia w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Obszar planu, o powierzchni ok. 9,9 ha, położony jest w historycznym Śródmieściu Gdańska i graniczy: od północy: z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i ulicą Kolonia Przyszłość - włącznie, od wschodu: z terenami zadrzewionymi, od południowego zachodu: z ulicą Stoczniovców i terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenami zadrzewionymi.

3. Cel sporządzenia planu

Głównym celem sporządzenia planu jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobu jego zagospodarowania i zabudowy, w sposób umożliwiający przeprowadzenie rehabilitacji terenu dawnych kolonii mieszkaniowych. Objęcie granicami planu części terenu, dla którego nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wpisuje się w dążenie miasta do objęcia całego obszaru zainwestowania miejskiego planami miejscowymi, zapewniając tym samym ład przestrzenny.

4. Plany obowiązujące

Na większości obszaru planu obowiązują:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia – rejon Biskupiej Górki (o numerze ewidencyjnym 1123) z 2005 roku,
 - zmiana mpzp Śródmieścia – rejon Biskupiej Górki (o numerze ewidencyjnym 1143) z 2007 roku,
- które przeznaczają teren pod funkcje usługowe, w tym usług z zielenią towarzyszącą i sportu, funkcje zieleni urządzonej i krajobrazowo-ekologicznej oraz funkcje mieszkaniowo-usługowe.

W północno-wschodniej części planu nie obowiązuje obecnie żaden plan miejscowy.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Obecnie północna część obszaru jest zagospodarowana budynkami o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o niskim standardzie technicznym, w zachodniej części występuje niska zabudowa szeregowa wraz z garażami, a na południu tereny sportu i rekreacji.

Grunt stanowi własność Gminy Miasta Gdańska, za wyjątkiem kilku działek prywatnych w północnej i zachodniej części planu.

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 zieleń i funkcja mieszkaniowo-usługowa. Cały teren znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków oraz w obszarze uznanym za pomnik historii; objęty jest również strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ochroną ze względu na stan zachowania historycznej struktury przestrzennej oraz wyznaczony został jako obszar zdegradowany do poprawy zagospodarowania. Wszystkie ww. uwarunkowania historyczne zostały odwzorowane w ustaleniach planu miejscowego. Ponadto północna część obszaru planu – Kolonia przy ul. Studentów, Postęp i Przyszłość – objęta jest obszarem rehabilitacji. Teren ten, zgodnie ze Studium, planuje się przeznaczyć w miejscowym planie pod funkcję mieszkaniową i usługową, podobnie jak dwa pozostałe fragmenty terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie ul. Stoczniovców i osiedla mieszkaniowego w rejonie

ul. Dockerów. Zdecydowanie największy fragment obszaru planu zajmują istniejące obiekty sportu i rekreacji wskazane w Studium pod zielen. Zgodnie z tym ustaleniem, teren dawnego historycznego cmentarza przeznacza się w planie pod miejską zielen urządzonej ogólnodostępnej – park, a zespół boisk pod sport i rekreację. Ustalono w planie tereny zieleni, sportu i rekreacji, usługowy oraz teren mieszkaniowo-usługowy (na miejscu dawnej kolonii) – zgodnie ze Studium – włączone zostały do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) oraz ustalono dla tych terenów wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej.

W związku z powyższym, ustalenia planu w pełni odpowiadają kierunkom wskazanym w Studium, a więc nie naruszają jego ustaleń.

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2)

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, kształtujących układ urbanistyczny przyszłej zabudowy. Dla nowej zabudowy na terenie dawnych kolonii (teren 03-M/U31) linie zabudowy zostały ukształtowane w taki sposób, aby odwzorowywały układ urbanistyczny historycznej zabudowy mieszkaniowej. W terenie 01-M/U31 linie zabudowy, zgodnie z wymogiem konserwatora zabytków, zostały wyznaczone po obrysie historycznej zabudowy szeregowej i bliźniaczej. Poza ustalonymi liniami zabudowy konserwator nie dopuścił możliwości wprowadzania nowej zabudowy, zezwolił jedynie na nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej o kondygnację poddasza. W terenie 05-U33 nowa zabudowa usługowa, mająca obsłużyć użytkowników przyległych terenów sportu i rekreacji (teren 04-US), dopuszczona jest jedynie poza obszarem dawnego historycznego cmentarza – *Neuer Katholik Kirchhof*. Dodatkowo – mając na uwadze położenie terenu planu w granicach obszarów wpisanych do rejestru zabytków, m.in. tereny objęte granicami planu znajdują się częściowo w obszarze wpisanym do rejestru zabytków jako umocnienia Biskupiej Górki – ograniczono możliwość wprowadzenia nowej intensywnej zabudowy. W projekcie planu wprowadzono ograniczenia gabarytów zabudowy: m.in. w terenie 03-M/U31 ustalono maksymalną wysokość zabudowy do 9,0 i 10,0 m, powierzchnię rzutu pojedynczego wolnostojącego budynku do 150 i 180 m², ograniczono maksymalną długość elewacji do 18,0 m, wysokość gzymsu wieńczącego lub spodu okapu do 6,8 m. Jednocześnie ustalono pokrycie dachów dachówką ceramiczną, matową w naturalnym kolorze spieku ceramicznego. Taki charakter zabudowy zapewni ład przestrzenny – będzie wpisywał się w istniejące sąsiedztwo ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej, otoczonej intensywnie zadrzewionymi terenami fortyfikacji. Teren parku (02-ZP62) został w planie wskazany w miejscu ww. historycznego cmentarza i obejmuje swoimi granicami historyczne aleje podkreślone starodrzewem. W celu ochrony istniejących drzew wprowadzono zapis o maksymalnym zachowaniu istniejącej zieleni na terenie dawnego cmentarza, w szczególności zieleni wysokiej oraz szpalerów drzew do utrzymania i uzupełnienia, odwzorowujących brakujące fragmenty alei dawnego cmentarza. Jednocześnie projekt planu zakłada ochronę najcenniejszych drzew, w tym dwóch pomników przyrody.

Ponadto w terenie 03-M/U31 została wydzielona przestrzeń publiczna „p” (za pomocą linii podziału wewnętrznego), w celu utworzenia placu publicznego w miejscu historycznej lokalizacji, która połączona została systemem ciągów pieszych z terenami rekreacyjno-sportowymi. Dodatkowo wzdłuż historycznych podziałów na działki z lat 30-tych XX w., wyznaczających ulicę Kolonia Postęp, ustalono wymóg odwzorowania w posadzce obrysu historycznej ulicy i placu.

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)

W Opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym sformułowano wytyczne do projektu planu w zakresie ochrony środowiska. Sposób ich uwzględnienia w ustaleniach planu oceniony został w Prognozie oddziaływania na środowisko, a także zaaprobowany w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Plan wprowadza różnego rodzaju formy ochrony istniejącej zieleni oraz naturalnego ukształtowania, poprzez ustalenie terenu miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej, drzew do zachowania – w tym pomniki przyrody (z zagospodarowaniem wokół zapewniającym naturalną vegetację), szpalerów drzew do utrzymania i uzupełnienia oraz zachowanie pokrywy roślinnej na terenie zagrożonym ruchami masowymi ziemi.

Znaczna część obszaru objętego planem została włączona do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) jako płat strukturalny.

Ponadto w planie ustalono wysoki procent powierzchni biologicznie czynnej (umożliwiającej częściową retencję wód opadowych i roztopowych) oraz wymóg realizacji zieleni przydomowej dla mieszkańców o powierzchni nie mniejszej niż $0,3 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$ pow. użytkowej nowych mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań.

W planie zostały wprowadzone współczynniki spływu określające maksymalne natężenie odpływu wód opadowych.

Na obszarze objętym granicami planu nie występują grunty rolne ani leśne.

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

Obszar planu położony jest w całości na terenie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk - miasto w zasięgu obwarowań XVII w. oraz obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska. Dodatkowo część terenu objęta jest wpisem do rejestru zabytków jako umocnienia Biskupiej Górki.

Tereny objęte granicami planu znajdują się w całości w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. W obrębie stref roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Ochroną w planie objęto również budynek mieszkalny o wartościach kulturowych, położony przy ul. Stoczniovców 35/37, ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Ponadto uwidoczniono obszar o wartościach kulturowych – dawny cmentarz *Neuer Katholik Kirchof*, dla którego stworzona jest karta zabytku w ewidencji cmentarzy (nr ewid. ZN/1436). W zapisach planu dla dawnego cmentarza ustalono ochronę przebiegu zachowanych alejek oraz zieleni wysokiej, która podkreśla ich przebieg.

Na terenie dawnych kolonii, między ulicami Kolonia Studentów i Kolonia Przyszłość, ochroną objęto wskazane historyczne podziały na działki z lat 30-tych XX w., a wzdłuż ulicy Kolonia Postęp ustalono wymóg odwzorowania obrysu historycznej ulicy i placu w posadzce nowo wykonywanych w przyszłości nawierzchni. Na terenie dawnych kolonii, w związku z charakterem tego terenu, ustalono szereg wymogów dotyczących sposobu i wielkości kształtowania zabudowy.

Projekt planu uzyskał uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5)

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez zapisy o obowiązującym dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych. Ustalony także został odpowiedni udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6)

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie komercyjnych funkcji dla znaczącej części terenu oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%. Zmiana przeznaczenia dla części obszaru względem obowiązującego planu miejscowego – rezygnacja z części układu dróg dojazdowych oraz wprowadzenie na uwolnionym terenie funkcji rekreacyjnych – wpłynie na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej obszaru planu. Ponadto realizacja nowej zabudowy w miejscu historycznych kolonii pozwoli na podniesienie standardu zagospodarowania i jakości zabudowy w tej atrakcyjnie położonej, historycznej części Śródmieścia Gdańska.

Realizacja ustaleń planu umożliwi prowadzenie miejskich zadań publicznych, realizowanych dla dobra wszystkich mieszkańców Gdańska.

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

Wymagania te uwzględnione zostały m.in. poprzez utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia na terenach, które stanowią własność prywatną utrzymując lub podnosząc wartość tych nieruchomości.

W granicach planu dominują grunty Gminy Miasta Gdańska i większość przekształceń funkcjonalno-przestrzennych wynikających z ustaleń projektu planu dotyczy tych gruntów, realizując politykę przestrzenną miasta.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8)

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu niezagrażających spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi, co zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji – Ośrodkiem Zamiejscowym w Gdańsku.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez zaprojektowanie niezbędnego układu dróg publicznych – w oparciu o istniejące ulice wymagające modernizacji oraz ciągów pieszo-rowerowych. Ww. drogi i ciągi umożliwią prawidłowe i bezpieczne funkcjonowanie całego obszaru planu oraz ułatwią, głównie mieszkańcom, wygodne i bezpieczne dotarcie do przystanków komunikacji zbiorowej i głównych dróg w centrum Gdańska oraz terenów sportu i rekreacji.

Drugim ważnym elementem z punktu widzenia interesu publicznego jest ustalenie terenu miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej – parku, obejmującej większą część dawnego cmentarza z historycznymi alejkami podkreślonymi starodrzewem, który to obszar będzie pełnił rolę naturalnej retencji jak również atrakcji krajobrazowej, stanowiącej uzupełnienie części rekreacyjnej związanej z przyległymi terenami mieszkaniowymi.

Dodatkowo utrzymano sposób zagospodarowania terenu sportu i rekreacji obejmującego istniejące obiekty sportowe, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, umożliwiając również realizację boiska o nawierzchni półprzepuszczalnej. Tego typu obiekt zachęci nowych użytkowników do aktywności fizycznej niezależnie od pory roku i istniejących warunków atmosferycznych.

Plan wyznacza także przestrzeń publiczną w terenie 03-M/U31 (na obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „p”) w miejscu historycznego placu oraz ustala wymóg połączenia placu systemem ciągów pieszych z planowaną zabudową, istniejącymi ciągami pieszymi zlokalizowanymi wokół dawnej kolonii oraz terenami sportu i rekreacji.

Ponadto w południowo-zachodniej części terenu 02-ZP62 – na przedłużeniu ul. Dokerów, ustalono ciąg pieszo-jedyny, łączący ul. Stoczniovców z parkiem i stanowiący jednocześnie dojazd dla mieszkańców zabudowy szeregowej).

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 i ciepłownicze obsłużą nową zabudowę na obszarze objętym planem.

Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

Dostępność drogową do terenów objętych planem będzie zapewniać przede wszystkim ul. Kolonia Studentów (08-KD80) i ul. Stoczniovców (poza południowo-zachodnią granicą 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 Biskupia Górka - część zachodnia 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 Chełm z prośbą o przedstawienie stanowiska.

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

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

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że teren położony w bezpośrednim sąsiedztwie historycznego Śródmieścia Gdańska i zadrzewionych terenów Biskupiej Górki, z dostępem do środków transportu zbiorowego, predysponowany jest do zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla której gabaryty i parametry urbanistyczne takie jak wysokość zabudowy, wielkość rzutu pojedynczych budynków i intensywność, powinny posiadać ekstensywny charakter, nawiązujący do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej.

Wprowadzenie nowej zabudowy – mieszkaniowej w miejscu historycznych kolonii i usługowej w sąsiedztwie terenów sportowych – wpłynie na polepszenie jakości zabudowy i zagospodarowania, a realizacja nowych przestrzeni publicznych, urządzeń sportowych (boiska sportowego) i ciągów pieszo-rowerowych łączących tereny mieszkaniowe z terenami rekreacyjnymi (park), sportowymi i zalesionymi Biskupiej Górki wpłyną na poprawę funkcjonowania osiedla i integracji mieszkańców.

Ponadto na prywatnych terenach zainwestowanych zostało utrzymane dotychczasowe zagospodarowanie.

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

Objęcie granicami planu części terenu w rejonie ulic Kolonia Przyszłość i Kolonia Studentów, dla którego nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i ustalenie w tym miejscu przeznaczenia mieszkaniowo-usługowego, realizuje ideę rozwoju miasta do wewnątrz, która została przyjęta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, w celu jak najlepszego i najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej.

Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami planu ma zapewnioną dostępność do publicznego transportu zbiorowego poprzez system autobusów miejskich.

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

Na obszarze planu zapewniono szereg rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. W śladzie oraz na przedłużeniu najważniejszych osi komunikacyjnych wyznaczono ciągi piesze i pieszo-rowerowe, dzięki którym możliwe będzie dogodne poruszanie się pomiędzy celami i źródłami podróży, takimi jak m.in.: miejsca zamieszkania, planowane usługi, tereny zieleni rekreacyjnej oraz przystanki transportu zbiorowego. Ulica Kolonia Studentów została poszerzona, aby umożliwić realizację wydzielonych chodników. Ze względu na klasę ulic objętych granicami planu (drogi dojazdowe), na których zgodnie z przeznaczeniem będzie panował uspokojony ruch samochodowy, ruch rowerzystów zaplanowano po jezdni na zasadach ogólnych.

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

Obszar objęty granicami planu stanowi część istniejącej struktury mieszkaniowo-usługowej – dzielnicy Chełm. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu nie tylko uzupełni strukturę i program funkcjonalny osiedla, ale także przyczyni się do rewitalizacji historycznego obszaru zajmowanego dotychczas częściowo przez obiekty o niskim standardzie funkcjonalnym i technicznym – zabudowa w rejonie kolonii mieszkaniowych. Ponadto poprzez ustalone w planie parametry urbanistyczne i zapisy odnośnie kształtowania przestrzeni publicznych, nowo realizowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa i zagospodarowanie rekreacyjno-sportowe podniosą prestiż i znaczenie tego miejsca.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2)

Plan jest zgodny z wynikami Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 2018 - 2022 oraz uchwałą Nr LXVIII/1736/23 RMG z dnia 28 września 2023 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż spełnia kryteria, o których mowa w uchwale oraz ocenie aktualności, zwłaszcza w jej rozdziale 6. Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych.

16. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3)

Ustalenia projektu planu wyznaczają funkcje celu publicznego w przeważającej większości na gruntach będących własnością Gminy Miasta Gdańska. Jedynie ok 100 m² terenu przeznaczonego na poszerzenie pasa drogowego (10-KD80) znajduje się we własności wspólnoty mieszkaniowej, co skutkować będzie koniecznością wykupu na rzecz gminy.

Dodatkowo projekt planu wyznacza przebieg ciągu pieszego o długości ok. 55 m po terenie należącym do wspólnoty, co również może wiązać się z wykupem przez gminę.

Dla całego obszaru 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 drogi publicznej o długości ok. 240 m, ciągów pieszych i pieszorowerowych o łącznej długości ok. 2 km, terenów zieleni publicznej urządzonej o pow. 1,75 ha oraz przestrzeni publicznej ogólnodostępnej o pow. 0,2 ha.

Zwiększenie dochodów gminy wynika z możliwości sprzedaży lub dzierżawy gminnych terenów inwestycyjnych oraz ze wzrostu wpływów do budżetu miasta z tytułu opłat i podatków, w szczególności podatku od nieruchomości. Projekt planu umożliwia realizację ok. 6,2 tys. m² nowej zabudowy mieszkaniowej oraz ok. 1 tys. m² zabudowy usługowej, co przełożyć się może na około 105 mieszkań i niecałe 30 nowych miejsc pracy.

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 27 stycznia 2025 r. do 24 lutego 2025 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 6 lutego 2025 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział 17 osób.

W ustawowym terminie, tj. do 10 marca 2025 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 (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 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. Monika Rościszewska

PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr inż. arch. Tomasz Lewandowski

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr Agata Łukaszewska

mgr Justyna Przeworska

mgr inż. Alicja Gumienna

inż. Grażyna Opalińska

mgr inż. arch. Joanna Bober

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

z up.

Danuta Janczarek

Sekretarz Miasta Gdańska

Opinia Radcy Prawnego:

projekt uchwały

uzgodniono Radca Prawny Anna Wołejko

dnia 02.04.2025r.

Sporządził:
Tomasz Lewandowski

.....

Zaakceptowała:
Edyta Damszel-Turek

.....

Zatwierdziła:
Emilia Łodzińska

.....