

UZASADNIENIE

Rudniki rejon ulicy Gdańskiego Kolejarza w mieście Gdańsku (nr planu 1528)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr LIX/1478/23 z dnia 9 lutego 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rudniki rejon ulicy Gdańskiego Kolejarza w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Obszar planu, o powierzchni ok. 7,2 ha położony jest w dzielnicy Rudniki, na północ od ul. Gdańskiego Kolejarza pomiędzy ul. Sitowie i Rzęsną, w bezpośrednim sąsiedztwie odstawczych torów kolejowych (bazy transportowej) do rafinerii.

3. Cel sporządzenia planu

Do opracowania planu przystąpiono w celu dostosowania przeznaczenia terenu oraz określenia sposobu jego zagospodarowania zgodnie z wytycznymi przyjętej przez radę dzielnicy karty Gdańskich Przestrzeni Lokalnych dla rejonu ul. Gdańskiego Kolejarza. Pozwoli to na wykształcenie lokalnej przestrzeni publicznej w postaci terenu zieleni parkowej, służącej rekreacji i integracji mieszkańców, a także wskazanie terenu pod zabudowę o funkcji społecznej (np. dom sąsiedzki). Do planu przystąpiono także ze względu na decyzję o rezygnacji z rezerwy terenu pod funkcje kolejowe, a tym samym możliwość utrzymania istniejącego przebiegu ulicy Gdańskiego Kolejarza i uwolnienia gminnych terenów inwestycyjnych. Celem jest również wyznaczenie terenu głównego rowu odwadniającego wraz z dojazdem eksploatacyjnym zgodnie z wytycznymi Gdańskich Wód. Ponadto uwzględniono wniosek rady dzielnicy o dopuszczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, co przyczyni się do napływu nowych mieszkańców.

4. Plany obowiązujące

Na obszarze planu obowiązują 3 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- większa część terenu znajduje się w mpzp Rudniki-Błonia rejon ul. Miałki Szlak (1505) z 2000 r., który ustala przeznaczenie: usługowe, usługowo-mieszkaniowe, drogowe (nowy przebieg ul. Gdańskiego Kolejarza) oraz rezerwę dla powiększenia terenu kolejowego,
- część zachodnia objęta jest mpzp Rudniki Błonia rejon węzła Elbląska Trasy Sucharskiego i szkoły przy ulicy Miałki Szlak (1518) z 2017 r., który ustala przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe oraz wyznacza fragment rowu odwadniającego,
- wąski pas terenu w części południowo-zachodniej to odcinek drogi dojazdowej zgodnie z planem Rudniki Błonia – Zachód (1509) z 2007 r.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Na obszarze objętym planem znajduje się niewielkiej skali zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w otoczeniu zieleni. We wschodniej części obszaru położona jest działka gminna z nieurządzoną zielenią, która po zagospodarowaniu ma szansę stać się miejscem integracji lokalnej społeczności. To teren o dużym potencjale rekreacyjnym, ze skupiskami drzew i krzewów, rowami melioracyjnymi i przestrzenią na urządzenia sportowo-rekreacyjne.

W środkowej części grunty stanowią własność Gminy Miasta Gdańska, zabudowa mieszkaniowa to grunty prywatne, a niewielki fragment w zachodniej części planu należy do Skarbu Państwa.

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP

(uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 r. zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 r.)

Przeznaczeniem dominującym, określonym w Studium dla obszaru objętego planem miejscowym, jest funkcja mieszkaniowo-usługowa. Wprowadzone w planie przeznaczenie terenów zabudowy

mieszkaniowo-usługowej i zieleni publicznej realizuje ustaloną w Studium politykę przestrzenną, rozwoju miasta „do wewnątrz”, polegającą na wypełnianiu ukształtowanych struktur miejskich poprzez ich intensyfikację i dogęszczanie. Ponadto zespół zabudowy mieszkaniowej stanowi fragment osiedla Miałki Szlak, wskazanego do objęcia ochroną ze względu na stan zachowania elementów historycznej struktury przestrzennej.

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)

Istniejąca zabudowa na obszarze objętym planem jest częścią osiedla domów jednorodzinnych uznanego za obszar o wartościach kulturowych. Jest to główny wyznacznik określający charakter i strukturę nowej zabudowy, która może być zrealizowana na niezainwestowanych gruntach. W związku z tym wprowadzone zostały zasady zagospodarowania terenów, jak: linie zabudowy, wysokość budynków, ograniczenie rzutów nowoprojektowanych budynków, kształt dachu i usytuowanie kalenic względem ulic. Chroni to układ urbanistyczny tej części osiedla. Nowa zabudowa może powstać w formie niewielkich, rytmicznie zlokalizowanych budynków (poprzez ustalenie odległości między nimi).

Projekt planu realizuje wytyczne dotyczące zagospodarowania okolicznej zieleni nieurządzonej jako przestrzeni lokalnych, połączonych ciągami pieszymi z terenami mieszkaniowymi dzielnicy Rudniki. Taką przestrzenią jest teren zieleni urządzonej (12.2 ZP), który jest miejscem organizacji okolicznościowych imprez sąsiedzkich, rekreacji. W jego bezpośrednim sąsiedztwie ustalono teren usług kultury i rozrywki (05.1 UK) na niewielki budynek, pełniący funkcję np. świetlicy dzielnicowej. Na obszarze zaplanowano również połączenia piesze, które mają ułatwić mieszkańcom dostęp do terenów zieleni.

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.

W projekcie planu na funkcje zieleni urządzonej i retencji przeznaczono tereny o łącznej powierzchni 2,53 ha (10.1 I-W-Z, 11.1 ZP i 12.2 ZP). Na terenach tych będzie możliwość realizacji miejsc do odpoczynku i rekreacji, a jednocześnie chronione będą istniejące zadrzewienia i roślinność hydrogeniczna. Na terenie 12.2 ZP liniami wewnętrznego podziału wskazano 3 podobszary („a”, „b” i „c”) o różnym stopniu zagospodarowania, w celu ochrony miejsc o największych wartościach przyrodniczych. Do strefy I-W-Z włączono rów melioracyjny wraz przyległą zielenią i rezerwą pod drogę eksploatacyjną. Główną funkcją tego obszaru będzie zachowanie istniejącego układu odwadniającego oraz utrzymanie lokalnych powiązań hydrologicznych między istniejącą siecią rowów melioracyjnych, zapewnienie warunków dla rozwoju roślinności hydrogenicznej, utrzymanie powiązań przyrodniczych oraz umożliwienie mieszkańcom przemieszczania się pomiędzy terenami planowanej zieleni urządzonej.

Dla terenów przeznaczonych pod nowe zainwestowanie 03.1 MN-MW-U i 04.2 MN-MW-U zapisano minimalny wskaźnik rekreacyjnej zieleni przydomowej, jako przestrzeni z zielenią, o określonych cechach, służącej rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych (min. 0,3 m² na każdy 1m² powierzchni użytkowej mieszkań). Określono także udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach inwestycyjnych na poziomie minimum 40%. Wskazano istniejące drzewo do zachowania i szpalery drzew do utrzymania i uzupełnienia, głównie wzdłuż ulicy Gdańskiego Kolejarza.

Cały teren znajduje się w zasięgu potencjalnego zagrożenia i ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w zakładach rafinerii oraz położony jest na obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych.

Zostały wprowadzone ograniczenia maksymalnych natężeń odpływu wód opadowych zgodnie z wnioskiem Gdańskich Wód.

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)

Przeważająca część obszaru objętego granicami planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, wyznaczonej dla osiedla Miałki Szlak, ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków. Struktura przestrzenna zespołu zabudowy osiedla została objęta ochroną przez wprowadzenie w planie miejscowym odpowiednich regulacji – parametrów urbanistyczno-architektonicznych oraz zasad kompozycyjnych. W granicach planu nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków ani uznane za dobra kultury współczesnej. 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)

Powyższe wymagania realizowane będą w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne, m.in. wprowadzono zapis dotyczący konieczności utrzymania obowiązującego poziomu hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu. Ustalony także został w terenach usługowo-mieszkaniowych odpowiedni udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie komercyjnych funkcji dla większości terenu oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%. Realizacja ustaleń planu pozwoli na optymalne wykorzystanie terenów z uwzględnieniem interesu publicznego.

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. W granicach planu dominują grunty Gminy Miasta Gdańska i Skarbu Państwa. 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 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)

Zabezpieczeniem potrzeby interesu publicznego jest utrzymanie funkcjonowania układu melioracyjnego i zapewnienie powiązań pieszych poprzez wyznaczenie dwóch terenów zieleni publicznej oraz terenu infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni wraz ciągami pieszymi. Zarówno zwiększenie dostępności do zieleni parkowej, jak i ustalenie terenu pod niewielki budynek służący mieszkańcom dzielnicy (dom sąsiedzki, świetlica dzielnicowa itp.) umożliwią stworzenie przestrzeni do rekreacji i organizacji imprez okolicznościowych, sprzyjając jednocześnie integracji mieszkańców i poprawie jakości życia w dzielnicy.

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 będą zapewniać przede wszystkim ulice: Miałki Szlak (poza granicami planu), Sitowie (poza granicami planu), Rzęsna oraz Gdańskiego Kolejarza (06.1 KDL).

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 Rudniki rejon ulicy Gdańskiego Kolejarza 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 Rudniki 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 poprzez: zachowanie istniejących i wprowadzenie nowych połączeń pieszych oraz wzbogacenie terenów zieleni, które pełnić będą rolę rekreacyjno-wypoczynkową. Jednocześnie plan stwarza możliwości inwestycyjne poprzez wyznaczenie nowych terenów mieszkaniowo-usługowych oraz usług kultury i rozrywki. Dzięki rezygnacji z rezerwy terenowej pod tory kolejowe, umożliwiono zachowanie obecnego przebiegu ulicy Gdańskiego Kolejarza i uwolnienie terenów pod inwestycje.

Na prywatnych terenach zainwestowanych zostało utrzymane dotychczasowe przeznaczenie i parametry zabudowy.

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

Omawiany obszar położony jest w wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i posiada dobrą dostępność drogową, co nie powoduje konieczności rozbudowy układu transportowego w granicach planu.

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

Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów na obszarze objętym planem odbywa się poprzez istniejące drogi dojazdowe, które mogą funkcjonować w formie jednoprzestrzennej, ulicę lokalną oraz projektowany system ciągów pieszych.

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 zlokalizowany jest w całości w obszarze o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Planowane zagospodarowanie w postaci dopełnienia istniejącego zainwestowania mieszkaniowo-usługowego na Rudnikach funkcjami komplementarnymi (zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa usług kultury i zieleni urządzona,) wpisuje się w miejską politykę „rozwoju do wewnątrz”, wykorzystując istniejącą w sąsiedztwie infrastrukturę społeczną, techniczną oraz układ drogowy.

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

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

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

Ustalenia projektu planu powodują skutki finansowe, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 2.

Realizacja ustaleń planu wiąże się z koniecznością wykupu części działek o powierzchni ok. 0,76 ha pod cele publiczne, tj. drogi, odcinek rowu głównego (z czego ok. 0,37 ha to kontynuacja skutków planów obowiązujących).

Budżet miasta obciąży także realizacja infrastruktury technicznej, tj. odcinka rowu głównego, czy ewentualne zagospodarowanie terenów zieleni urządzonej wraz z ciągami pieszymi. W obszarze projektu planu możliwa jest także realizacja domu sąsiedzkiego.

Dla całego obszaru planu (ok. 7,2 ha – w tym ok. 3,79 ha stanowią nieruchomości gminne) 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.

Zwiększenie dochodów gminy wynika z możliwości sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną lub usługi. Ponadto możliwy będzie wzrost wpływów z opłat i podatków, związanych z realizacją nowej zabudowy na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub usług, w szczególności podatku od nieruchomości.

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 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 08.01.2025 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięły udział 3 osoby.

W ustawowym terminie, tj. do 07.02.2025 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 14.04.2025 r. do 14.05.2025 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 05.05.2025 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięła udział 1 osoba.

W ustawowym terminie, tj. do 28.05.2025 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 2025 r. poz. 242) 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. Ilona Bogdańska

PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr Danuta Giorewa-Brach

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. arch. Monika Thureau

dr Justyna Wieczerzak

mgr inż. arch. Marta Jedlikowska

mgr inż. Angelika Muzolf

mgr Klaudia Moszczyńska-Brożyna

mgr inż. Krzysztof Maciasz

mgr inż. Michał Kozłowski

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Aleksandra Dulkiewicz

Opinia Radcy Prawnego:

projekt uchwały

uzgodniono Radca Prawny Joanna Zawadzka-Jeremicz

dnia 17.07.2025 r

Sporządziła:

Danuta Giorewa-Brach

.....

Zaakceptowała:

Edyta Damszel-Turek

.....

Zatwierdziła:

Emilia Łodzińska

.....