

UZASADNIENIE

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Osowa rejon ulic Junony i Heliosa w mieście Gdańsku. [nr planu 2146]

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska z dnia 30.10.2014 roku Nr LVIII/1414/14 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osowa rejon ulic Junony i Heliosa w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Obszar o powierzchni około 0,35 ha położony w dzielnicy Osowa. Planem został objęty teren ograniczony od północy ul. Junony, od zachodu ulicą Heliosa, od południa i wschodu sąsiadujący z terenami zabudowy mieszkaniowej.

3. Cel sporządzenia planu

Głównym celem przystąpienia do planu jest umożliwienie budowy nowych funkcji oświatowych w dzielnicy Osowa, stanowiących ofertę uzupełniającą dla publicznych placówek oświatowych. Ustalenie funkcji mieszanej mieszkaniowo - usługowej (M/U31) na działce 1243/30 obręb 1 umożliwi realizację szkoły podstawowej o około 6 oddziałach.

4. Plan obowiązujący

W obszarze objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, Osowa – rejon ulic Jutrzenki i Wodnika w mieście Gdańsku uchwała nr XXIX/805/08 z 30.10.2008r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 9, poz. 259 z dnia 22.01.2009r.), w ustaleniach którego jest to teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

W obszarze objętym planem znajduje się jeden budynek mieszkalny, pozostały teren to działki inwestycyjne porośnięte zielenią nieurządzoną – ruderalną i droga gruntowa.

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP

Przyjęte rozwiązania programowo – przestrzenne nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (SUIKZP) uchwalonego Uchwałą Nr XVIII/431/2007 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 roku, w którym jest to teren o dominującej funkcji mieszkaniowo – usługowej. Zgodnie z założeniami Studium „przeznaczenie dominujące nie oznacza ustalenia na danym obszarze wyłączności ani nawet konkretnego, mierzalnego udziału tytułowego przeznaczenia wśród innych występujących na tym obszarze, choć zwykle będzie ono przeważać ilościowo. Przestrzeń miejska jest i zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju powinna być wielofunkcyjna (...). Ustalenia dominującego przeznaczenia obszaru oznacza wskazanie takiego przeznaczenia terenów, które zasadniczo będzie określało przyszły typ i charakter przestrzeni miejskiej” (strona nr 6 SUIKZP miasta Gdańska). Ustalone w planie przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej, mieszkaniowej i terenów dróg wewnętrznych odpowiada zatem kierunkom określonym w Studium.

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 w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, kształtujących układ urbanistyczny przyszłej zabudowy. Parametry i warunki zabudowy (w tym wymóg zastosowania dachów stromych) dostosowane zostały do charakteru zabudowy istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie. Wprowadzone zostały również zapisy dotyczące zasad lokalizacji nośników reklamowych i szyldów, zasad dotyczących regulacji w zakresie estetyki jak i 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 w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez realizację 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 uzgodnieniu i opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Cały obszar objęty planem znajduje się w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, dla terenów otuliny nie określono zakazów, nakazów i ograniczeń w obowiązującej (dla tego terenu) Uchwale Nr 143/VII/2011 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011r. Na terenie objętym planem nie występują obiekty cenne przyrodniczo (pomniki przyrody, użytki ekologiczne). Projekt planu zaleca wprowadzenie pasa zieleni wzdłuż południowej i wschodniej granicy terenu 001-M/U31, na którym może być lokalizowana funkcja oświatowa, o gatunkach zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi. Zaleca również zagospodarowanie wód opadowych (w ramach planu) na terenie oraz gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania.

W planie zostały wprowadzone współczynniki spływu określające maksymalne natężenie odpływu wód opadowych (na poziomie 0,4) zgodnie z wnioskiem Gdańskich Melioracji.

Na obszarze planu nie występują grunty leśne, natomiast grunty rolne występujące w obszarze planu, nie są wykorzystywane rolniczo, są to nieużytki, które będą przekształcane w miarę realizacji planowanego zainwestowania.

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

Obszar objęty granicą planu nie znajduje się w żadnej strefie konserwatorskiej, nie ma również w granicach planu obiektów wpisanych do rejestru zabytków i obiektów o wartościach kulturowych. Nie występują na tym obszarze 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 niepełnosprawnych (art.1 ust. 2 pkt 5):

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały między innymi poprzez zapisy dotyczące zabezpieczenia odpowiedniego poziomu hałasu w środowisku dla danego przeznaczenia ustalonego w planie. Ustalony został także odpowiedni udział miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w celu zabezpieczenia potrzeb parkingowych osób niepełnosprawnych.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały między innymi poprzez zmianę przeznaczenia w części obszaru objętego planem z mieszkaniowego na mieszkaniowo – usługowe, pozwalające na realizację usług oświaty – szkoła. Pojawienie się funkcji komercyjnych umożliwi utworzenie nowych miejsc pracy. Nowa inwestycja to również większe wpływy z podatków, a więc większe możliwości prowadzenia miejskich zadań publicznych, realizowanych dla dobra wszystkich mieszkańców Gdańska.

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

Wymagania ochrony w tym zakresie w projekcie planu uwzględnione zostały między innymi poprzez utrzymanie przeznaczenia na terenach (w części południowej), które są własnością prywatną i wprowadzenie przekształceń (dopuszczenie funkcji oświatowej), o które wnioskowali właściciele (w części północnej). Grunty objęte planem stanowią w większości własność prywatną, na fragmencie (wzdłuż ulicy Heliosa) własność gminy.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały między innymi poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu niezagrażającego spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi, co zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Komendantem Morskiego Oddziału Straży Granicznej i Dyrektorem Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały poprzez dopuszczenie funkcji oświatowej w terenie 001 – M/U31. Patrząc na szerszy interes społeczny powstanie nowej placówki oświatowej jest korzystne ze względu na całą społeczność Osowej. Inwestycja, jaką jest prywatna szkoła podstawowa, będzie stanowić rozszerzenie oferty z zakresu edukacji w tym rejonie. Dzielnica Osowa jest dzielnicą rozwijającą się i powstanie nowej jednostki oświatowej wpłynie korzystnie na możliwość zaspokojenia rosnących potrzeb w zakresie edukacji jej mieszkańców.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art.1 ust. 2 pkt 10 i 13):

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media w standardzie miejskim, a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów infrastruktury. Projekt planu zakłada obsługę komunikacyjną z ulicy Heliosa (poza planem) oraz z drogi wewnętrznej 003 – KDW, o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu, zakończoną placem do zawracania. Zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzenie ścieków z obszaru planu wymaga rozbudowy istniejących w sąsiedztwie sieci. Zaopatrzenie w gaz oraz energię elektryczną odbywać się będzie z sieci istniejących, zlokalizowanych w obrębie planu. Wody opadowe mogą być zagospodarowane na terenie lub odprowadzone do planowanej kanalizacji deszczowej. Zgodnie z projektem zbiornika Osowa II, do którego przewiduje się odprowadzenie wód opadowych z obszaru planu, w jego zlewni wymagane jest ograniczenie współczynnika spływu powierzchniowego do 0,4. Zaopatrzenie w ciepło przewiduje się z niskoemisyjnych źródeł lokalnych lub z sieci ciepłowniczej. Możliwym źródłem zaopatrzenia w ciepło sieciowe jest ciepłownia Osowa, która zlokalizowana jest w odległości ok. 1,3 km od obszaru 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. Ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osowa rejon ulic Junony i Heliosa w mieście Gdańsku, wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu. Prezydent Miasta Gdańska ogłosił również na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej o terminie wyłożenia do publicznego wglądu ww. projektu planu, terminie, w którym ma się odbyć dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osowa rejon ulic Junony i Heliosa w mieście Gdańsku oraz prognozą oddziaływania na środowisko sporządzoną do ww. projektu planu oraz poinformował o możliwości i terminach składania uwag do ww. projektu planu.

Do planu zostały złożone wnioski od mieszkańców, organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów. Po okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły również uwagi od mieszkańców.

W trakcie procedowania planu, zastosowane zostały działania wykraczające ponad procedurę takie jak, udostępnienie projektu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu oraz projektu planu do zaopiniowania Radzie Dzielnicy Osowa. Poinformowano również Radę Dzielnicy Osowa o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Zostało również zorganizowane dla mieszkańców (bezpośrednich sąsiadów przyszłej szkoły) dodatkowe spotkanie omawiające ustalenia projektu planu miejscowego.

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. Realizacja planu pozwoli na lokalizację niepublicznego obiektu szkolnego, stanowiącego ofertę uzupełniającą dla publicznych placówek oświatowych Osowy. Sporządzając plan miejscowy Prezydent przychylił się do szeregu wniosków, które zostały złożone do projektu planu. Zmiana zapisów planu miejscowego (dla terenu 001 - M/U31) nie ingeruje w parametry urbanistyczne (wysokość budynku, powierzchnię zabudowy, intensywność zabudowy i powierzchnię biologicznie czynną) które ustalone są zgodnie z planem obowiązującym dla tego terenu z roku 2008, zrezygnowano również z obsługi obiektu szkolnego z drogi wewnętrznej 003 - KDW, ustalając taką obsługę tylko z ulicy Heliosa. Powyższe ustalenia wynikają z uwzględnienia wniosków zgłoszonych do planu przez właścicieli terenów przyległych do terenu 001 – M/U31. W wyniku postulatów o zabezpieczenie miejsc postojowych, dla samochodów rodziców dowożących dzieci do szkoły, Prezydent wstrzymał prace nad planem, aby umożliwić wypracowanie i podpisanie stosownego porozumienia (wykraczającego poza procedurę planu) pomiędzy inwestorem i zarządcą drogi ZDiZ. Porozumienie takie podpisane 08.12.2015 roku, zobowiązuje inwestora do wybudowania 20 dodatkowych, ogólnodostępnych miejsc postojowych, zlokalizowanych poza terenem planu, w pasie drogowym ulicy Junony oraz wybudowanie 110 m chodnika w pasie drogowym ulic Junony i Heliosa.

Na terenie zainwestowanym 002 - M22, w części południowej, zostało utrzymane dotychczasowe przeznaczenie.

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

Obszar objęty granicami planu ma dobrą dostępność do publicznego transportu zbiorowego – poprzez system autobusów miejskich. W przylegającej do obszaru planu od północy ulicy Junony (zrealizowanej wraz z chodnikiem w 2015 roku) przebiega linia autobusowa zapewniająca, między innymi dojazd do przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej (PKM) - Osowa. Ulica Junony umożliwi również dojście piesze do przystanku PKM, jak i stanowi powiązanie z terenami zainwestowanymi Osowej w sąsiedztwie planu.

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

Na obszarze planu znajduje się jedynie prywatna droga wewnętrzna zakończona zawrotką. Zapewnia ona dostęp drogowy, w tym dla rowerów i pieszych właścicielom działek przyległych. Podstawowy układ drogowy znajduje się poza granicami planu, są to ulice Junony i Heliosa, objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Osowa Rejon ulic Jutrzenki i Wodnika (uchwała Nr XXIX/805/08 Rady Miasta Gdańska z dnia 30.10.2008 roku. Dz.Urz.Woj. Pom. Nr 9 z 22.01.2009 roku poz. 259). Zapisy ww. obowiązującego planu miejscowego przewidują, iż obie ulice są wyposażone w minimum w obustronne chodniki, ścieżkę rowerową, a ulica Junony w zatoki autobusowe. Obecnie ulica Junony jest zrealizowana w formie tymczasowej z płyt betonowych typu „jumbo” z chodnikiem od strony południowej, ulica Heliosa jest drogą gruntową.

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 i mieszkaniowo - usługowej osiedla Osowa. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu uzupełni strukturę i program funkcjonalny osiedla. Inwestycja, jaką jest prywatna szkoła podstawowa w terenie 001- M/U31, będzie stanowić rozszerzenie oferty z zakresu edukacji w tym rejonie. Teren posiada dostęp do drogi publicznej i mediów. Dzielnica Osowa jest dzielnicą rozwijającą się i powstanie nowej jednostki oświatowej wpłynie korzystnie na możliwość zaspokojenia potrzeb w zakresie edukacji jej mieszkańców.

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

Plan jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdańska w latach 2010 - 2013 oraz uchwałą Nr LVI/1307/14 RMG z dnia 28 sierpnia 2014. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż spełnia kryteria, o których mowa w uchwale oraz analizie, zwłaszcza w jej rozdziale 2.7. Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych, w którym zakłada się zasady kolejności sporządzania planów ze względu na ich cel i oczekiwane korzyści z punktu widzenia interesu gminy. Realizacja funkcji oświatowej jako dopełniającej ofertę usług publicznych leży w interesie publicznym, dlatego plan został potraktowany priorytetowo.

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

Ustalenia projektu planu nie generują ujemnych skutków finansowych zawartych w art. 36 ustęp 1, 2 i 3. 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.

Zwiększenie dochodów gminy wynika z możliwości sprzedaży nieruchomości o powierzchni ok. 345 m² przeznaczonych na zabudowę mieszkaniowo - usługową i mieszkaniową oraz wzrostu wpływów do budżetu Miasta z tytułu opłat i podatków.

II. 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 był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 01.07.2015 roku do 30.07.2015 roku.

Na dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego Osowa rejon ulic Junony i Heliosa w mieście Gdańsku oraz prognozą oddziaływania na środowisko sporządzoną do ww. projektu planu w dniu 13.07.2015 roku przybyło w sumie 5 osób.

W wyznaczonym terminie, tj. do 13.08.2015 roku do projektu planu wpłynęły cztery pisma zawierające dziewiętnaście uwag, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

2. Podstawa uchwalenia

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku z późniejszymi zmianami), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i tym samym może zostać uchwalony.

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

DYREKTOR BIURA

mgr inż. arch. Edyta Damszel –Turek

mgr inż. arch. Marek Piskorski

KIEROWNIK ZESPOŁU, GŁÓWNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Małgorzata Momont

PROJEKTANT PROWADZĄCY

mgr inż. arch. Krzysztof Krzemiński

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr inż. Aneta Woch

mgr Jolanta Florczyk

mgr inż. Małgorzata Górecka

mgr Małgorzata Antoń