

## UZASADNIENIE

### **Jelitkowo rejon ulic Kaplicznej i Bałtyckiej w mieście Gdańsku (nr planu 0146)**

#### **I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU**

##### **1. Podstawa prawna**

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały nr XXI/566/16 Rady Miasta Gdańska z dnia 31 marca 2016 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo rejon ulic Kaplicznej i Bałtyckiej w mieście Gdańsku.

##### **2. Położenie**

Obszar objęty planem miejscowym, o powierzchni ok. 5,66 ha ograniczony jest: od północy Potokiem Oliwskim, od północnego wschodu wydłami i plażą, od południowego zachodu ulicą Kapliczną, zaś od południowego wschodu terenem ośrodka wypoczynkowego.

##### **3. Cele sporządzenia planu:**

- a) ożywienie i wykorzystanie potencjału obszaru poprzez dokonanie zmian prawa miejscowego, umożliwiających zarówno ochronę cennego historycznie dziedzictwa, jak również przekształcenia terenu w kierunku rozwoju usług turystyki, kultury, sztuki i gastronomii;
- b) podniesienie wizerunku i uatrakcyjnienie tej części pasa nadmorskiego, rozwój i ożywienie przestrzeni publicznych oraz wykorzystanie możliwości inwestycyjnych terenu.

##### **4. Plany obowiązujące**

Na obszarze planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejon ulicy Bałtyckiej w mieście Gdańsku (nr ew. 0108). Głównym przeznaczeniem terenów jest funkcja mieszkaniowo-usługowa i usługowa oraz zieleni. Ponadto ustalone są tereny komunikacji – ciągi pieszo-jezdne oraz parking ogólnodostępny.

##### **5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów**

Granice planu obejmują dawną osadę rybacką o wartościach historycznych, na której obszarze znajdują się zabudowania mieszkalne jedno- i wielorodzinne, dawne zabytkowe domy rybackie, usługi związane z obsługą turystyki i gastronomii oraz budynek dawnej szkoły.

Istniejący układ komunikacyjny ulic Bałtyckiej, Piastowskiej, Jantarowej i Morskiej stanowi również oś układu kompozycyjnego tego terenu.

W granicach planu dominują grunty stanowiące własność Gminy Miasta Gdańska. Dodatkowo występują nieruchomości własności Skarbu Państwa, osób fizycznych (w tym we współwłasności z osobami prawnymi), współwłasność Gminy z osobami fizycznymi oraz pojedyncze działki w użytkowaniu wieczystym Gminy Miasta Gdańska i 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 oraz pas zieleni przyległy do Potoku Oliwskiego. 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” (SUiKZP m. Gdańska, str. 10).

Stąd w planie, obok stref mieszkaniowo-usługowych wyznaczone zostały tereny usługowe, komunikacyjne oraz teren zieleni, jako dopełnienie wyznaczonych w Studium funkcji dominujących oraz kontynuacja istniejącego zainwestowania, jak również doprecyzowano przeznaczenia niektórych terenów.

Studium przewiduje, że w terenie pasa nadmorskiego, w którym znajduje się obszar objęty przedmiotowym planem miejscowym, „będzie rozwijać się zagospodarowanie rekreacyjno-turystyczne, w tym (...) terenów usługowo-rekreacyjnych w rejonie dawnej wsi rybackiej przy ul. Bałtyckiej. Jako uzupełnienie przewiduje się realizację w niewielkim zakresie funkcji mieszkaniowej w ramach tworzenia atrakcyjnej i różnorodnej funkcjonalnie przestrzeni” (SUiKZP m. Gdańska, str. 302). Przedmiotowy plan miejscowy realizuje powyższe kierunki.

Znaczącym elementem przestrzennym jest ulica Bałtycka (teren 14-KX), wraz ze zlokalizowanym w niej zespołem 4 domów rybackich wpisanych do rejestru zabytków, które zostały wskazane również w Studium. Wokół nich planowana jest przestrzeń publiczna – woonerf. Jednocześnie, zgodnie z głównymi kierunkami rozwoju miasta wyznaczonymi w Studium, konieczne jest „podnoszenie standardów życia mieszkańców poprzez poprawę jakości i atrakcyjności przestrzeni publicznej” poprzez m.in. „planowanie i realizację oraz poprawę przestrzeni publicznych w powiązaniu z lokalizacją atrakcyjnych usług społecznych w ich krawędziach przy preferencji ruchu pieszego i rowerowego w ośrodkach usługowych wszystkich szczebli” (SUiKZP m. Gdańska, str. 294-295). Ustalenia planu wskazują konieczność realizacji parterów usługowych od strony ulic: Piastowskiej (teren 16-KX) oraz Jantarowej (teren 17-KX).

Zgodnie z ustaleniami Studium w planie wyznaczone zostały tereny objęte granicami obszaru o zastrzonych warunkach ochrony ujęcia wody, terenu ochrony pośredniej ujęcia wody oraz Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).

Wzdłuż północnej granicy planu została wyznaczona międzynarodowa trasa rowerowa R-10 oraz trasa EuroVelo 13.

W północnym fragmencie obszaru objętego granicami planu w Studium wskazano odcinek osi widokowej i kompozycyjnej, biegnącej od skrzyżowania ulic Chłopskiej i Pomorskiej (wzdłuż ulicy Pomorskiej) do plaży w Jelitkowie. W obszarze planu oś przebiega przez teren mocno zadrzewiony starodrzewem, integralnie związany z zagospodarowaniem Potoku Oliwskiego, dlatego nie została ona wyznaczona w projekcie planu.

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 zostały zrealizowane m.in. poprzez ustalenie obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wprowadzenie szczegółowych zapisów dla zabudowy, w tym zabudowy o wartościach kulturowych.

Cały obszar planu leży w granicach wpisu do rejestru zabytków. W związku z tym ustalone zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu pozwalają wpisać się w charakter dawnej wsi Jelitkowo. Wiąże się to z ograniczeniem powierzchni pojedynczych rzutów budynków, usytuowaniem kalenicowym lub szczytowym do głównych ciągów komunikacyjnych oraz ustaleniem dachów skośnych i form wolnostojących dla nowych inwestycji. Również maksymalne wysokości zabudowy ustalone w zapisach planu (m. in. od 8 m do 10 m w sąsiedztwie ulicy Bałtyckiej), nawiązują do historycznego i istniejącego zagospodarowania tego rejonu miasta. Bardziej intensywne zagospodarowanie, w tym maksymalną wysokość zabudowy do 15 m we wschodniej części planu, ustalono w rejonie ulicy Piastowskiej (teren 05-M/U31). Jest to związane z brakiem historycznego zainwestowania na tym obszarze oraz sąsiedztwem ośrodka wypoczynkowego poza granicami planu.

Zachowano istniejący układ drogowy oraz wyznaczono nowe piesze połączenie ulicy Bałtyckiej (teren 14-KX) z terenem bulwaru nadmorskiego (ulica Jantarowa, teren 17-KX).

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

Istniejącą zieleń objęto ochroną poprzez ustalenie maksymalnego zachowania zadrzewień (tereny 05-M/U31 i 10-M/U31), a wybrane najcenniejsze okazy wskazano jako drzewa do zachowania. Dodatkowo w terenach 01-ZP62, 02-M/U31 ustalono szpaler drzew, który jest uzupełnieniem istniejącego szpaleru wzdłuż ulicy Morskiej (teren 13-KX). W terenach 02-M/U31, 04-M/U31, 05-M/U31 i 10-M/U31 wskazano obszary do przeznaczenia pod zieleń do utrzymania lub wprowadzenia. W terenie 02-M/U31 wyznaczony obszar zieleni do utrzymania lub wprowadzenia ma na celu ochronę siedliska roślinności lęgowej.

Na obszarze planu nie występują grunty rolne ani leśne.

Teren zieleni urządzonej 01-ZP62 i fragment terenu mieszkaniowo-usługowego 02-M/U31 zostały włączone do Ogólnomiejского Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB). Zagospodarowanie wzdłuż Potoku Oliwskiego zostało oznaczone jako teren zieleni urządzonej (01-ZP62) i wyłączone z zabudowy. Te ustalenia wpłyną na wzmocnienie i zapewnienie ciągłości systemu OSTAB w dolinie Potoku Oliwskiego oraz stworzą potencjał do powiększenia powierzchni Parku Jelitkowskiego, a także wpłyną na zmniejszenie negatywnych konsekwencji ryzyka powodziowego dla środowiska.

W zachodniej części planu przebiegają kolektory kanalizacji deszczowej 1 m oraz istnieje rów odwodnieniowy.

Część obszaru planu położona jest w granicach terenów zagrożonych powodzią o niskim prawdopodobieństwie oraz szczególnego zagrożenia powodzią.

W granicach planu (na wschód od terenu 02-M/U31) istnieje strefa ochrony pośredniej oraz częściowo strefa o zaostrzonych warunkach ochrony ujęcia wody „Zaspa” i ”Czarny Dwór”, gdzie obowiązują przepisy odrębne.

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

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane m.in. poprzez wskazanie w planie obiektów o wartościach kulturowych, dla których zostały wprowadzone szczegółowe zapisy mające na celu ochronę zidentyfikowanych wartości kulturowych oraz ich przestrzenne wyeksponowanie. Dodatkowo wskazano 4 obiekty wpisane do rejestru zabytków jako zespół domów rybackich przy ul. Bałtyckiej 16/17, 30/31, 18/19, 28/29, 20/21, 22/25. Ponadto cały obszar planu znajduje się w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego. W związku z tym cały teren podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej oraz ochronie konserwatorskiej stanowisk archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

## **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 wskazanie na rysunku planu granic obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Cały obszar planu znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego.

Ustalony został także odpowiedni udział miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w celu zaspokojenia potrzeb parkingowych osób ze szczególnymi potrzebami. Jednocześnie wzdłuż ulic Bałtyckiej, Piastowskiej i Jantarowej (tereny 14-KX, 16-KX, 17-KX) ustalono poziom wejść do budynków zgodny z poziomem chodnika.

Ulice Bałtycka i Piastowska planowane są jako tzw. woonerfy (w części już zrealizowane), w których kładzie się nacisk na wysoki poziom bezpieczeństwa, uspokojenie ruchu i wysokie walory estetyczne, przy jednoczesnym zachowaniu funkcji komunikacyjnej. W takiej przestrzeni priorytet mają osoby poruszające się pieszo lub na rowerach.

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

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane m.in. poprzez ustalenie funkcji komercyjnych dla części terenu oraz stawki procentowej w wysokości 30% dla całego obszaru planu. Weryfikacja parametrów urbanistycznych oraz ukierunkowanie funkcji usługowych na obsługę ruchu turystycznego i działalności artystycznej, pozwoliło wykreować przestrzeń publiczną w formie ciągu pieszo-jezdnego z wykluczeniem parkowania wzdłuż ulic Bałtyckiej, Piastowskiej i Jantarowej (tereny 14-KX, 15-KX, 16-KX, 17-KX).

W bezpośrednim sąsiedztwie zachodniej granicy planu znajduje się ujściowy odcinek Potoku Oliwskiego, a od północy plaża Zatoki Gdańskiej, co podnosi atrakcyjność zarówno terenów inwestycyjnych, jak i przestrzeni publicznych w tym rejonie miasta.

Obszar planu, który znajduje się w nadmorskiej lokalizacji, z historycznym, unikatowym charakterem wsi rybackiej, ma niewykorzystany duży potencjał inwestycyjny. Realizacja ustaleń planu daje szansę na kreację w Gdańsku miejsca o indywidualnym charakterze, pełniącego zarazem rolę ośrodka wypoczynkowo-kulturalno-artystycznego. Dodatkowo pozwoli to na optymalne wykorzystanie terenów inwestycyjnych, rewaloryzację istniejących obiektów wpisanych do rejestru zabytków i o wartościach kulturowych oraz modernizację lub budowę nowej infrastruktury technicznej. Takie działania poprawią wizerunek i funkcjonalność obszaru planu oraz wyeksponują wartości kulturowe istniejącej zabudowy. Stworzą również nowe miejsca pracy w trakcie prowadzonych działań inwestycyjnych, jak również po ich zakończeniu.

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

Wymagania te w projekcie planu zostały uwzględnione m.in. poprzez utrzymanie walorów inwestycyjnych nieruchomości, które stanowią własność prywatną i gminną. Wiąże się to również z określeniem linii rozgraniczających funkcje celu publicznego: ulic, parkingu ogólnodostępnego, ciągu pieszo-rowerowego i ciągów pieszych. Ze względu na fakt, że w większości w tym obszarze jest już zrealizowany układ komunikacyjny, nie było konieczności tworzenia znacznych rezerwacji terenu pod funkcje drogowe na terenach prywatnych.

Niezrealizowane elementy układu drogowego planowane są na gruntach gminnych. Jedynie niewielki odcinek ulicy Bałtyckiej (teren 14-KX) jest we własności prywatnej (wraz z fragmentem jednego z domów rybackich).

Większość przekształceń funkcjonalno-przestrzennych, wynikających z ustaleń planu i realizujących politykę przestrzenną miasta, dotyczy gruntów Gminy Miasta Gdańska.

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

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane m.in. poprzez umieszczenie w zapisach planu informacji o istniejącej infrastrukturze teleinformatycznej Ministerstwa Obrony Narodowej oraz 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)**

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane m.in. poprzez wykreowanie atrakcyjnych przestrzeni publicznych wzdłuż ulic Bałtyckiej, Piastowskiej i Jantarowej, w których ustalono wymóg realizacji – w parterach budynków – usług, skierowanych do mieszkańców i turystów (m.in. gastronomii, obsługi ruchu turystycznego, kultury, działalności artystycznej). Ograniczono ilość miejsc postojowych koniecznych do zrealizowania przy nowych inwestycjach, zgodnie z ustalonymi w Studium wskaźnikami strefy parkingowej B. Ma to na celu zwiększenie atrakcyjności turystycznej obszaru poprzez ustalenie

priorytetu dla ruchu pieszego i wykreowaniu powiązań pieszych otoczonych atrakcyjną architekturą (m.in. wzdłuż ulicy Piastowskiej oraz w terenie 05-M/U31).

Dodatkowo, odpowiadając na zgłaszany przez mieszkańców deficyt miejsc postojowych, w planie miejscowym wskazano teren przeznaczony na parking ogólnodostępny (teren 12-KS). Jednocześnie teren parkingu będzie mógł być wykorzystywany jako miejsce organizowanych imprez plenerowych jak: kiermasze, jarmarki, wystawy czy koncerty.

Istniejący odcinek bulwaru nadmorskiego – ulica Jantarowa (teren 17-KX), został wydzielony jako ciąg pieszo-rowerowy. Funkcjonująca sieć powiązań pieszych i rowerowych została uzupełniona poprzez dodatkowe ciągi (w kierunku morza i przez teren 05-M/U31), zaś ulica Piastowska (ciąg pieszo-jezdny 16-KX) będzie pełniła rolę deptaka usługowego.

Zapisy te mają na celu podniesienie jakości życia m.in. mieszkańców Jelitkowa.

#### **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 zostały zrealizowane 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. Plan ustala również ogrzewanie z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

#### **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](http://www.gdansk.pl) i [www.brg.gda.pl](http://www.brg.gda.pl), o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo rejon ulic Kaplicznej i Bałtyckiej w mieście Gdańsku i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących, gestorów mediów oraz podmiotów prywatnych, zainteresowanych przyszłym zagospodarowaniem tego terenu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie, a w trakcie każdego 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 o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz projektu planu Radzie Dzielnicy Żabianka-Wejhera-Jelitkowo-Tysiąclecia 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 priorytetową kwestią w przedmiotowym planie było wyznaczenie terenów: przestrzeni publicznej (woonerf w ulicy Bałtyckiej o dominującym ruchu pieszym z ograniczoną możliwością parkowania, teren 14-KX), ciągów pieszych łączących ulicę Bałtycką (teren 14-KX) z bulwarem nadmorskim (ulica Jantarowa, teren 17-KX) oraz parkingu ogólnodostępnego. Wraz ze wzrostem atrakcyjności turystycznej tego obszaru konieczne było zarezerwowanie miejsca pod funkcję usługową, mogącą obsłużyć przyjezdnych i mieszkańców. Wyznaczony został także układ ciągów pieszo-jezdnych, zapewniający sprawny dojazd do terenów w granicach opracowania.

Weryfikacja granic terenów inwestycyjnych oraz parametrów urbanistycznych daje możliwość uporządkowania i zwiększenia atrakcyjności turystycznej tego rejonu miasta. Przyjęte parametry urbanistyczne pozwolą zachować ekstensywny charakter zabudowy osady rybackiej, a planowana funkcja usługowa w parterach zapewni kontynuację rekreacyjno-turystycznego charakteru poprzez zróżnicowaną ofertę programową związaną ze spędzaniem czasu wolnego i dodatkowo stworzy nowe miejsca pracy nie tylko w sezonie urlopowym.

Na zainwestowanych terenach prywatnych utrzymane zostało dotychczasowe przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe.

Realizacja nowego zainwestowania zgodnie z obecnymi standardami materiałowymi i wykonawczymi da szansę na przemianę wizualną i jakościową niezagospodarowanych terenów i przyczyni się do poprawy ładu przestrzennego tego terenu.

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

Nowa zabudowa, realizowana na podstawie zapisów planu, będzie stanowiła jedynie uzupełnienie i dopełnienie istniejącej struktury przestrzennej wsi Jelitkowo. Nie spowoduje to konieczności realizacji nowych elementów układu drogowego, a jedynie korektę przebiegu niektórych ulic w stosunku do planu obowiązującego. Obsługę komunikacyjną obszaru planu zapewnią istniejące ulice: Morska (teren 13-KX), Bałtycka (teren 14-KX i 15-KX), Piastowska (teren 16-KX) oraz Kapliczna (poza granicami planu). W planie został również wyznaczony parking ogólnodostępny (teren 12-KS).

Obsługa komunikacją zbiorową obszaru planu jest zapewniona poprzez publiczny transport autobusowy (przystanki przy ulicy Kaplicznej i Piastowskiej – poza granicami planu) oraz tramwajowy (przystanek Jelitkowo).

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

Dostępność piesza i rowerowa do terenów objętych granicami planu jest zapewniona poprzez ciąg pieszo-rowerowy, przebiegający wzdłuż północnej granicy planu (teren 17-KX) oraz poprzez układ ulic i ciągów pieszych i pieszo-jezdnych – ulicę Kapliczną (poza granicami planu), Morską (teren 13-KX), Bałtycką (tereny 14-KX i 15-KX) oraz Piastowską (teren 16-KX).

W celu poprawienia dostępności pieszej do plaży w terenie 10-M/U31 wyznaczono przebieg nowego ciągu w kierunku plaży, który wraz z istniejącym ciągiem pieszym łączy ulicę Bałtycką (teren 14-KX) z ciągiem pieszo-rowerowym 17-KX (ulica Jantarowa). W terenie 01-ZP62 ciąg pieszy zapewnia dostęp do Parku Jelitkowskiego (poza granicami planu) poprzez most nad Potokiem Oliwskim. Ciąg pieszy powstanie także w terenie 05-M/U31, gdzie ustalono jego wloty i przebieg w zalecanej lokalizacji – łączy on ulicę Bałtycką (teren 15-KX) z ulicą Piastowską (teren 16-KX). Ponadto zapisy planu wymuszają zapewnienie powiązania pieszego pomiędzy ulicą Bałtycką (teren 14-KX) i ulicą Kapliczną (poza granicą planu) poprzez parking terenowy 12-KS.

## **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 – jednostki urbanistycznej Oliwa Dolna. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu, uzupełni strukturę funkcjonalno-przestrzenną zespołu zabudowy, a także przyczyni się do zwiększenia atrakcyjności turystycznej tej części dzielnicy.

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

Plan jest zgodny z wynikami Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 2018-2022 oraz uchwałą Nr LXVIII/1736/23 RMG z dnia 28 września 2023 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska oraz miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego, gdyż spełnia kryteria, o których mowa w uchwale oraz ocenie aktualności, zwłaszcza w jej rozdziale 6. Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych.

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

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

Obszar przeznaczony w planie na funkcje celu publicznego obejmuje grunty o łącznej pow. 1,82 ha. Realizacja ustaleń planu wiąże się z koniecznością nabycia praw własności przez gminę do gruntów o pow. ok. 708 m<sup>2</sup> – w tym nowe rekompensaty dotyczą gruntów o łącznej pow. 370 m<sup>2</sup>. Ponadto w przypadku części nieruchomości o powierzchni 80 m<sup>2</sup> w terenie 07-U33 wystąpić może obniżenie wartości gruntu.

Gmina poniesie koszty realizacji związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – projektowany ciąg pieszo-jezdny wraz z uzbrojeniem terenu (14-KX), odcinek o długości ok. 225 m. Z zakresu infrastruktury społecznej, tj. urządzenie ciągu pieszego przy ulicy Bałtyckiej 9, w terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej (10-M/U31) o pow. ok. 165 m<sup>2</sup>, ciągu pieszego w terenie (05-M/U31) o powierzchni ok. 180 m<sup>2</sup> oraz zagospodarowanie terenu miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej o powierzchni 0,4 ha (01-ZP62).

Realizacja powyższych inwestycji może być finansowana bądź współfinansowana przez zarządcę dróg, właścicieli sieci lub ze środków zewnętrznych.

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.

Około 2,36 ha gruntów gminnych, przeznaczonych w planie na funkcje zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej, może stanowić przedmiot miejskich inwestycji, sprzedaży, oddania w użytkowanie lub dzierżawę. Potencjalne zwiększenie dochodów gminy wynika również z wzrostu wpływów z opłat i podatków wynikających z możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i 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 2.11.2021 r. do 1.12.2021 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 18.11.2021 r. o godz. 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział 13 osób. W ustawowym terminie, tj. do 15.12.2021 r. do projektu planu wniesiono uwagi, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

W związku ze zmianą stanowiska Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, procedura sporządzenia planu została ponowiona w zakresie uzgodnień, opiniowania oraz wyłożenia do publicznego wglądu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2.09.2024 r. do 30.09.2024 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 17.09.2024 r. o godz. 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział 19 osób. W ustawowym terminie, tj. do 14.10.2024 r. do projektu planu wniesiono uwagi, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

Po ustawowym terminie, dnia 15.10.2024 r. wpłynęło pismo zawierające uwagę reprezentanta Stowarzyszenia Nasze Jelitkowo oraz mieszkańców budynku przy ul. Bałtyckiej 9. Ze względów formalnych uwaga pozostała bez rozpatrzenia.

## 2. Podstawa uchwalenia

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

Z dniem 30 października 2020 r. weszła w życie zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakładająca na Prezydenta Miasta obowiązek tworzenia oraz prowadzenia, w tym aktualizacji i udostępniania, zbiorów danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. 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. Dorota Kucharczak

PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr inż. arch. Ilona Bogdańska

ZESPÓŁ PROJEKTOWY: mgr inż. arch. Krzysztof Krzemiński

mgr Jolanta Florczyk

mgr inż. Alicja Gumienna

mgr inż. Barbara Stefańska

mgr inż. arch. Joanna Bober

mgr Katarzyna Hrynkiewicz

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

*Aleksandra Dulkiiewicz*

Opinia Rady Prawnego:

projekt uchwały  
uzgodniono Radca Prawny Anna Wołejko  
dnia 31.10.2024 r.

Sporządziła:  
Ilona Bogdańska

.....

Zaakceptowała:  
Edyta Damszel-Turek

.....

Zatwierdziła:  
Emilia Łodzińska

.....

SEKRETARZ MIASTA GDAŃSKA  
*Danuta Janczarek*