

## UZASADNIENIE

### Orunia – rejon ulicy Rejtana II w mieście Gdańsku (nr planu 1624)

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

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

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr LX/1542/23 z dnia 30 marca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Orunia – rejon ulicy Rejtana II w mieście Gdańsku.

##### **2. Położenie**

Obszar planu, o powierzchni ok. 3,5 ha położony jest w dzielnicy Orunia, graniczy:  
od północy: z ulicą Rejtana,  
od wschodu: z terenem kolejowym,  
od południa: z zabudową przy ulicy Dworcowej,  
od zachodu: z Traktem św. Wojciecha.

##### **3. Cel sporządzenia planu**

Do opracowania planu przystąpiono w celu:

- ustalenia przeznaczenia terenu oraz określenia zasad jego zagospodarowania i zabudowy w sposób umożliwiający realizację zadań i celów Gminnego Programu Rewitalizacji dla podobszaru Oruni,
- zaktywizowania mieszkańców i włączenia ich w działania na rzecz poprawy własnego otoczenia poprzez możliwość działań w ramach GPR,
- ustalenia nowego terenu zieleni ogólnodostępnej powiązanej z istniejącym Parkiem Schopenhauera,
- wprowadzenia ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych związanych z bezpośrednim sąsiedztwem linii kolejowej,
- dopuszczenia funkcji mieszkaniowo-usługowej przy ul. Trakt św. Wojciecha.

##### **4. Plany obowiązujące**

Na obszarze planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Orunia rejon ulicy Trakt św. Wojciecha i ulicy Gościnniej w mieście Gdańsku, o numerze ewidencyjnym 1608, który ustala przeznaczenie pod zabudowę produkcyjno-usługową, zielenią urządzoną oraz ulicę dojazdową i wewnętrzną.

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

Wzdłuż ulicy Trakt św. Wojciecha oraz ulicy Rejtana dominuje pierzejowa zabudowa mieszkaniowo-usługowa (usługi w parterach od strony ul. Trakt św. Wojciecha). Teren pomiędzy zabudową pierzejową a torami kolejowymi (poza wschodnią granicą planu) pokrywa zielenią nieurządzoną. W południowej części planu, wzdłuż ulicy Trakt św. Wojciecha, znajduje się pawilon usługowy, a na wschód od niego rozciąga się historyczny Park Schopenhauera. Grunty w przeważającej mierze stanowią własność Gminy Miasta Gdańska. Pojedyncze działki należą do Skarbu Państwa, spółek prawa handlowego i osób fizycznych.

##### **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. Obszar przeznaczony pod teren zieleni pokrywa się z granicami Parku Schopenhauera. Ponadto południowa część planu leży w obszarze ośrodka usługowego wspomagającego. Ustalone w planie przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz zielenią w pełni odpowiada kierunkom określonym w Studium, a więc nie narusza 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)**

Od strony ulicy Rejtana oraz Traktu św. Wojciecha (w północnej części planu) wprowadzono obowiązujące linie zabudowy kształtujące uzupełnienie pierzei. Istniejące budynki zostały objęte ochroną wartości kulturowych poprzez szczegółowe zapisy w części tekstowej uchwały. Dodatkowo odwzorowane zostały na rysunku planu historyczne podziały na działki, które należy ucztytelnić w zagospodarowaniu terenu.

W terenie o funkcji mieszkaniowo-usługowej, w południowej części planu, wprowadzono nieprzekraczalną linię zabudowy w północnej i zachodniej linii rozgraniczającej. Od strony Traktu św. Wojciecha ustalono elewację eksponowaną, a w północno-zachodnim narożniku terenu – fronty usługowe w parterach budynków na minimum 80% elewacji.

Ponadto ustalono wloty ciągów pieszych na teren zieleni urządzonej, tak aby skomunikować go z terenami przyległymi.

Szpalerami drzew podkreślone zostało wejście do parku od strony ul. Trakt św. Wojciecha. Kolejny szpaler drzew ustalono wzdłuż granicy z terenem mieszkaniowo-usługowym. Dodatkowo oznaczone zostały drzewa do zachowania.

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)**

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez uwzględnienie wytycznych wynikających z Opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie potwierdzone w Prognozie oddziaływania na środowisko, a także zaaprobowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Projekt planu wprowadza teren zieleni urządzonej o wysokim minimalnym procencie powierzchni biologicznie czynnej. Dodatkowo projekt planu uwzględnia formę ochrony istniejących drzew do zachowania (z zagospodarowaniem wokół zapewniającym im naturalną vegetację) oraz szpalerów drzew do utrzymania i uzupełnienia oraz wprowadzenia.

W związku z wysokim natężeniem poziomu hałasu od ul. Trakt św. Wojciecha (poza zachodnią granicą planu) oraz terenu kolejowego (poza wschodnią granicą planu) wprowadza się w projekcie planu zapisy o konieczności dotrzymania standardów akustycznych w środowisku dla danego rodzaju zabudowy oraz o stosowaniu elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej dla nowej zabudowy.

Ponadto w projekcie planu ustalono wymóg realizacji zieleni przydomowej dla mieszkańców o powierzchni nie mniejszej niż  $0,15 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$  pow. użytkowej mieszkań.

W projekcie planu zostały wprowadzone współczynniki spływu określające maksymalne natężenie 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)**

Obszar objęty granicami planu znajduje się w całości w strefie ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: dawny Park Schopenhauera oraz zabudowa wzdłuż ulicy Trakt św. Wojciecha jako fragment większego układu urbanistycznego Oruni i Starych Szkotów. Zapisy projektu planu dotyczą ochrony struktury przestrzennej zespołu zabudowy oraz historycznych podziałów na działki. W planie wskazane zostały również budynki o wartościach kulturowych oraz obszar o wartościach kulturowych – Park Schopenhauera, dla których sprecyzowano zapisy dotyczące ich ochrony.

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

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez zapisy dotyczące stosowania odpowiednich zabezpieczeń akustycznych, a w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych – elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej. 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 zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie komercyjnych funkcji dla części terenu oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%. Zmiana przeznaczenia z produkcyjno-usługowo-składowego na mieszkaniowo-usługowe oraz intensyfikacja parametrów urbanistycznych wpłyną na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej tego obszaru a realizacja nowej zabudowy pozwoli na podniesienie standardu zagospodarowania i jakości zabudowy w tej eksponowanej części Oruni.

Realizacja ustaleń planu umożliwi ożywienie gospodarcze obszaru, w tym stworzy szanse utworzenia 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 te uwzględnione zostały m.in. poprzez zmianę dotychczasowego przeznaczenia (z terenów produkcyjno-usługowo-składowych na mieszkaniowo-usługowe) na terenach, które stanowią własność prywatną, jak i Gminy Miasta Gdańska. Przekształcenia re realizują 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)**

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez wyznaczenie terenu zieleni urządzonej jako przestrzeni publicznej. W jego granicach wyznaczony został wlot ciągu pieszego łączący teren 05.1 KD-KP z projektowanym przejściem na perony kolejowe. Dodatkowo wprowadzono wloty ciągów pieszych w zalecanej lokalizacji w północnej części projektu planu (od terenu 04.1 KDD – ul. Rejtana), w południowej – od ulicy Dworcowej (poza granicą planu) oraz w części zachodniej – od ulicy Trakt św. Wojciecha (poza zachodnią granicą planu).

#### **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.

Projekt planu dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych. Dostępność drogową do terenów objętych planem będzie zapewniać przede wszystkim ul. Trakt św. Wojciecha (poza zachodnią granicą planu). W północnej części projektu planu dostępność drogową zapewni ul. Rejtana (teren 04.1 KDD), a w południowej – ul. Dworcowa (poza południową 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](http://www.gdansk.pl) i [www.brg.gda.pl](http://www.brg.gda.pl), o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Orunia – rejon ulicy Rejtana II 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 Orunia - św. Wojciech - Lipce 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 sąsiedztwie ul. Rejtana predysponowany jest do intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla której parametry urbanistyczne takie jak intensywność czy powierzchnia biologicznie czynna powinny zostać takie jak w obowiązującym planie.

Ponadto istniejąca zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa uzasadniła zmianę przeznaczenia z produkcyjno-usługowo-składowego na mieszkaniowo-usługowe. Zmiana przeznaczenia wpłynie na polepszenie jakości zabudowy i zagospodarowania, a realizacja terenu zieleni urządzonej jako przestrzeni publicznej wpłynie na poprawę funkcjonowania dzielnicy Orunia i integrację mieszkańców.

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

Zmiana przeznaczenia z produkcyjno-usługowo-składowego na mieszkaniowo-usługowe realizuje idee 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 bardzo dobrą dostępność do publicznego transportu zbiorowego – poprzez system autobusów miejskich oraz przystanek kolejowy „Gdańsk Orunia”, który znajduje się w sąsiedztwie obszaru planu.

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

Na obszarze planu ustalono teren drogi dojazdowej oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej, które ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Dodatkowo lokalizacja wlotów ciągów pieszych ułatwi dostęp do terenu zieleni urządzonej od północnej, zachodniej oraz południowej strony. Plan ustala także wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania rowerów, koniecznych do zrealizowania w nowych budynkach.

#### **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 Orunia. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu nie tylko uzupełni strukturę i program funkcjonalny dzielnicy, ale także przyczyni się do rewitalizacji obszaru przeznaczonego dotychczas pod obiekty produkcyjno-usługowo-składowe. Ponadto poprzez ustalone w planie parametry urbanistyczne i zapisy odnośnie wykończenia pierzei eksponowanych i nawierzchni w przestrzeniach publicznych, realizowana zabudowa i zagospodarowanie podniosą prestiż i znaczenie dzielnicy Orunia.

#### **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 na ok. 0,12 ha gruntów niebędących własnością Gminy Miasta Gdańska. Skutkować to będzie koniecznością wykupu na rzecz gminy na cele drogowe: ok. 90 m<sup>2</sup> pod drogę dojazdową (04.1 KDD) od PKP SA, na inne cele publiczne: ok. 811 m<sup>2</sup> pod zieleń urządzoną (02.1 ZP) oraz ok. 324 m<sup>2</sup> pod teren komunikacji drogowej lub pieszo-rowerowej (05.1 KD-KP) od użytkowników wieczystych.

Inwestycje publiczne dotyczą urządzenia terenu zieleni ogólnodostępnej – parku o powierzchni ok. 2 ha (02.1 ZP) oraz urządzenia terenu komunikacji drogowej publicznej lub komunikacji pieszo-rowerowej (05.1.KD-KP) o powierzchni 0,07 ha.

W granicach opracowania nie znajdują się tereny inwestycyjne.

### **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 16 września 2024 r. do 14 października 2024 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 1 października 2024 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięła udział jedna osoba.

W ustawowym terminie, tj. do 28 października 2024 r. do projektu planu nie wniesiono uwag.

#### **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 zbior 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. Karolina Rogala

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr Agata Łukaszewska

mgr inż. Joanna Zielińska

mgr inż. Barbara Stefańska

mgr inż. arch. Joanna Bober

mgr Justyna Przeworska

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

z up.

*Piotr Grzelak*

Z-CA PREZYDENTA MIASTA GDAŃSKA

Opinia Radcy Prawnego:

projekt uchwały

uzgodniono Radca Prawny Katarzyna Urban

dnia 05.11.2024 r.

Sporządziła:  
Karolina Rogala

Zaakceptowała:  
Edyta Damszel-Turek

Zatwierdziła:  
Emilia Łodzińska

.....

.....

.....