

UZASADNIENIE

Oliwa Górna – rejon ulic Tatrzańskiej i Czyżewskiego w mieście Gdańsku (nr planu 0277)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr LIX/1482/23 z dnia 9 lutego 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna – rejon ulic Tatrzańskiej i Czyżewskiego w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Obszar planu, o powierzchni ok. 0,9 ha, położony jest w Oliwie Górnej w rejonie ulic Tatrzańskiej i Czyżewskiego. Graniczy z Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym, Szkołą Podstawową nr 23, a w bliskim sąsiedztwie znajdują się cmentarz i Katedra Oliwska.

3. Cel sporządzenia planu

Celem sporządzenia planu jest ustalenie takiego przeznaczenia terenu oraz określenie sposobu jego zagospodarowania i zabudowy, które umożliwią:

- realizację funkcji społecznych - oświaty, wzmacniających potencjał funkcjonalno-użytkowy zapewniając m.in. poprawę standardu funkcjonowania szkoły podstawowej,
- korektę linii rozgraniczających pas drogowy w rejonie skrzyżowania ulic Tatrzańskiej i Czyżewskiego
- dostosowanie ustaleń planu do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej.

4. Plany obowiązujące

Na obszarze planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic: Grunwaldzkiej, Opackiej, Czyżewskiego w Gdańsku Oliwie (nr ew. 0219) z roku 2006, który na większości obszaru ustala parking (na minimum 200 miejsc postojowych) a na pozostałym niewielkim fragmencie ulice: odcinek ulicy Opackiej oraz fragment pasa drogowego ul. Tatrzańskiej.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Obecnie w części wschodniej obszaru znajduje się niewielki fragment ulicy Czyżewskiego i nieurządzony parking. Na pozostałym terenie istnieje zieleń nieurzadzona z pojedynczymi drzewami i szpalerem biegnącym wzdłuż granicy działki szkolnej, a także ogródki działkowe.

Ulica Czyżewskiego jest własnością Skarbu Państwa, a pozostały grunt stanowi własność Gminy Miasta Gdańska.

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 mieszkaniowa wraz z usługami podstawowymi. 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” (strona 10 SUIKZP miasta Gdańska).

Oliwa jest dzielnicą wielofunkcyjną i „tę jej cechę uwzględnia się w polityce przestrzennej miasta. Różnorodność będzie dotyczyć także typów zabudowy”. Ponadto Studium przewiduje, że „w obszarach objętych ochroną konserwatorską i uwarunkowanych kulturowo, jak Stara Oliwa, zabudowa będzie się kształtowała z ograniczeniami gabarytów w nawiązaniu do przesłanek historycznych. (...)” (str. 302 SUIKZP miasta Gdańska). Ponieważ cały obszar planu jest wpisany do rejestru zabytków, jego ustalenia uwzględniają uwarunkowania kulturowe i historyczną tożsamość obszaru.

W związku z powyższymi ustaleniami 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)

Obszar planu znajduje się w granicach wpisu do rejestru zabytków, stąd też ustalone zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu nawiązują do charakteru zabytkowej struktury Starej Oliwy. Kompozycję i skalę nowej zabudowy (zgodnie z wymogiem konserwatora zabytków) wpisano w ww. krajobraz kulturowy wprowadzając regulacje dotyczące maksymalnej wysokości i intensywności, geometrii dachów oraz materiałów elewacyjnych. Dodatkowo dla hali sportowej na terenie 01.1 UE-US ustalono wymóg realizacji od strony ul. Tatrzńskiej zieleni naturalnej na minimum 75% elewacji nieprzeszkłonej.

Założenia planu uwzględniają możliwości rozwojowe terenu, a dopuszczony zakres funkcjonalny pozwoli na realizację parkingu na potrzeby użytkowników lasu, cmentarza i Katedry Oliwskiej oraz obiektu edukacyjno-sportowego, który podniesie standard funkcjonowania szkoły podstawowej. Ponadto regulacja linii rozgraniczających dróg umożliwi wykonanie prac modernizacyjnych.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3)

Wymagania te w planie 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, a także zaaprobowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Plan wprowadza ochronę istniejącej zieleni poprzez wskazanie cennych drzew do zachowania – pojedynczych okazów w terenach 01.1 UE-US i 02.1 KOP oraz utrzymanie i uzupełnienie szpalerów drzew w terenach 01.1 UE-US i 03.1 KDL, wraz z zagospodarowaniem wokół zapewniającym ich naturalną vegetację. Ustalono również nowy szpaler drzew wzdłuż ulicy Tatrzńskiej w terenie 02.1 KOP. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna została ustalona na poziomie 30%, z czego część należy przeznaczyć na funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu. Ponadto do utwardzenia ciągów pieszych należy stosować nawierzchnie półprzepuszczalne lub przepuszczalne. Ze względu na intensywne spływy powierzchniowe wód opadowych i roztopowych z obszaru Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (bezpośrednio graniczącego z obszarem planu) na terenie 02.1 KOP nakazuje się realizację powierzchniowego układu retencyjno-odwodnieniowego z funkcją zbierania osadów oraz przelewem awaryjnym do kanalizacji deszczowej. Zaleca się również na tym terenie wprowadzenie zagospodarowania przeciwdziałającego intensywnym spływom powierzchniowym.

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

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

W granicach planu nie występują obiekty wymagające ochrony z zakresu dziedzictwa kulturowego, zabytków czy dóbr kultury współczesnej. Natomiast cały obszar planu znajduje się w obrębie obszaru

wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego. Obszar planu objęty jest również strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. W ramach ustaleń planistycznych przyjęto wskaźniki i parametry zabudowy w oparciu o historyczne sąsiedztwo, zapewniając ochronę struktury zabytkowej. 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 planie zrealizowane zostały m.in. poprzez zapisy umożliwiające realizację powierzchniowego układu retencyjno-odwadniającego z przelewem awaryjnym do odbiornika, który ma na celu ochronę pobliskiej sieci kanalizacji deszczowej i obniżenie zagrożenia zalaniem okolicznych terenów. Ponadto określono odpowiedni udział miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w celu zaspokojenia potrzeb parkingowych osób ze szczególnymi potrzebami.

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

Wymagania te w planie zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie funkcji edukacji i sportu dla terenu 01.1 UE-US oraz ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%. Zmiana przeznaczenia umożliwiająca realizację obiektu lub urządzeń sportowych pozwoli na podniesienie standardu zagospodarowania terenu szkoły.

Biorąc pod uwagę występujące w sąsiedztwie terenu liczne obiekty historyczne będące atrakcjami turystycznymi oraz ogólny deficyt miejsc postojowych w Oliwie, przeznaczenie terenu na parking ogólnodostępny jest jak najbardziej zasadne.

Realizacja ustaleń planu pozwoli na optymalne wykorzystanie terenów niezagospodarowanych poprawiając warunki inwestycyjne, jak również budowę nowej infrastruktury sportowej i parkingowej dostosowanej do potrzeb oraz możliwości terenowych. Ponadto spełnienie ustaleń planu umożliwi prowadzenie miejskich zadań publicznych, realizowanych dla korzyści wszystkich mieszkańców Gdańska.

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

W granicach planu dominują grunty Gminy Miasta Gdańska i większość przekształceń funkcjonalno-przestrzennych wynikających z ustaleń planu dotyczy tych gruntów, realizując politykę przestrzenną miasta. Grunty predysponowane do realizacji nowych inwestycji wykorzystują w pełni walory lokalizacyjne.

W granicach planu nie występują grunty prywatne.

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. Projekt planu został uzgodniony z Komendantem Morskiego Oddziału Straży Granicznej, Dyrektorem Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji – Ośrodkiem Zamiejscowym w Gdańsku.

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

Wymagania te w planie zrealizowane zostały m.in. poprzez zapewnienie realizacji potrzeb podmiotu publicznego – szkoły podstawowej. Umożliwienie budowy obiektu sportowego poprawi standard jej funkcjonowania. Natomiast możliwość realizacji parkingu ogólnodostępnego zaspokoi potrzeby parkingowe użytkowników TPK, cmentarza, Parku Oliwskiego i Katedry Oliwskiej. Ponadto objęto ochroną wartościowe drzewa w formie pojedynczych okazów i szpalerów jako ochronę istniejących zasobów środowiska oraz nakazano realizację powierzchniowego układu retencyjno-odwadniającego, mającego na celu zminimalizowanie zagrożenia zalaniem okolicznych terenów.

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 obsługują nową zabudowę na obszarze objętym planem. W ramach ustaleń planu dopuszczono również ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

Dostępność drogowa do terenów objętych planem będzie zapewniona z ulicy Czyżewskiego (03.1 KDL), a także z ulic Tatrzańskiej i Opackiej, położonych poza jego granicami.

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 Oliwa Górna – rejon ulic Tatrzańskiej i Czyżewskiego w mieście Gdańsku 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 Oliwa z prośbą o przedstawienie stanowiska.

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

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

Wprowadzenie funkcji społecznych w postaci usług edukacji lub sportu i rekreacji poprawi standard funkcjonowania szkoły podstawowej, a zweryfikowane zapisy obowiązującego planu dotyczące parkingu pozwolą na racjonalne wykorzystanie terenu na ten cel.

Na obszarze planu nie występują tereny prywatne.

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

Ustalone w planie parametry urbanistyczne i przeznaczenie terenów poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami planu ma zapewnioną dostępność do publicznego transportu zbiorowego dzięki systemowi autobusów miejskich.

Realizacja obiektu sportowego na potrzeby istniejącej szkoły podstawowej nie wpłynie na funkcjonowanie transportu zbiorowego oraz obciążenie komunikacyjne obszaru oraz sąsiedztwa.

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

W planie, dla ulicy Czyżewskiego (teren drogi lokalnej 03.1 KDL) jako minimalne wyposażenie ustalono chodniki oraz dopuszczono infrastrukturę rowerową po jezdni na zasadach ogólnych. Dodatkowo na

terenie 02.1 KOP, ustalono ciąg pieszy biegnący równolegle do ulicy Tatrzańskiej (będącej poza granicami planu), który stanowi kontynuację istniejącego ciągu przy Cmentarzu Oliwskim. Ciąg ten zapewni dogodne warunki poruszania się między kluczowymi celami podróży jakimi są m.in. atrakcje turystyczne Oliwy. W projekcie planu zapewniono również minimalną liczbę miejsc do parkowania rowerów, niezbędnych przy realizacji ogólnodostępnego parkingu.

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 Górna. Nowy obiekt sportowo-edukacyjny, który może powstać dzięki ustaleniom projektu planu, uzupełni ww. strukturę funkcjonalną, bez negatywnego wpływu na zachowaną zabytkową strukturę obszaru.

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 nie spowodują negatywnych skutków finansowych zawartych w art. 36 ust. 1, 2 i 3.

Dla całego obszaru planu (ok. 0,9 ha – w tym ok. 0,82 ha stanowiących 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.

Inwestycje publiczne dotyczą realizacji hali sportowej na potrzeby szkoły podstawowej oraz urządzenia ogólnodostępnego parkingu wraz z lokalizacją na jego terenie układu retencyjno-odwodnieniowego oraz ciągu pieszego. Inwestycje te finansowane będą z budżetu gminy z możliwością współfinansowania np. w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego

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 03.03.2025 r. do 31.03.2025 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 20.03.2025 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział 30 osób.

W ustawowym terminie, tj. do 14.04.2025 r. do projektu planu wniesiono uwagi, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

Po upływie terminu wyznaczonego na składanie uwag zostały złożone 2 pisma zawierające uwagi mieszkańców z ul. Karpackiej 2A oraz ul. Piastowskiej 42. Uwagi te zostały pozostawione 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 (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. Dorota Kucharczak

PROJEKTANT PROWADZĄCY – inż. Julia Rażniewska

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. Alicja Gumienna

mgr Jolanta Florczyk

mgr inż. Kinga Kazańska

Julia Krawczyk

mgr inż. arch. Marta Jedlikowska

inż. arch. Dominika Wodeńko

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Aleksandra Dulikiewicz

Opinia Radcy Prawnego:

projekt uchwały

uzgodniono Radca Prawny Anna Wołejko

dnia 09.05.2025 r.

SEKRETARZ MIASTA GDAŃSKA

Danuta Janczarek

Sporządziła:

Julia Rażniewska

.....

Zaakceptowała:

Edyta Damszel-Turek

.....

Zatwierdziła:

Emilia Łodzińska

.....