

Uchwała Nr V/ 13 /2025
Rady Dzielnicy Wrzeszcz Dolny
z dnia 8 maja 2025 r.
w sprawie stanowiska wobec projektu Planu Ogólnego Miasta Gdańska

Na podstawie §15 ust. 1 pkt 24, Statutu Dzielnicy Wrzeszcz Dolny stanowiącego załącznik do Uchwały Nr LII/1182/14 Rady Miasta Gdańska z dnia 24 kwietnia 2014 roku w sprawie uchwalenia Statutu Dzielnicy Wrzeszcz Dolny (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2014 r. poz. 2023; zm.: poz. 3460, z 2015 r. poz. 621 i 703, z 2017 r. poz. 2044, z 2023 r. poz. 3194)

uchwała się, co następuje:

§ 1.

Rada Dzielnicy Wrzeszcz Dolny po zapoznaniu się z projektem Planu Ogólnego Miasta Gdańska zajmuje następujące stanowisko w sprawie części zapisów i rozwiązań w nim zaproponowanych w odniesieniu do Dzielnicy Wrzeszcz Dolny i postuluje uwzględnienie następujących zmian w Planie ogólnym miasta Gdańska:

1. W zakresie wyznaczonej strefy „obszar uzupełnienia zabudowy” wyłączyć z jej granic fragment niezabudowanego terenu w rejonie ulic Chrobrego, Mickiewicza, Zbyszka z Bogdańca (teren 629SW, 14OUZ - niezabudowane działki geodezyjne 673/9 674/5 674/4 674/6 wraz z zabudową pierzejową od w/wym. ulic), tak aby dla jego zagospodarowania inwestycyjnego konieczne było sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględniającego postulaty zawarte w opracowaniu Gdańskie Przestrzenie Lokalne i Gdańska Polityka Zieleni – Obszar Dolny Wrzeszcz.
2. W zakresie wyznaczonej strefy „obszar uzupełnienia zabudowy” wyłączyć z jej granic rejon ulic Konrada Leczkowa, alei Hallera, ulicy Wyspiańskiego (630SW i 742SW, 19OUZ) oraz rejon dawnego szpitala przy ul. Klinicznej (635SW, 18OUZ).
3. Wydzielenia i zmiany strefy planistycznej lub zmiany parametrów zabudowy terenu, tak aby wykluczona była możliwość zabudowy dla rejonów szkół podstawowych i ponadpodstawowych na boiskach i terenach rekreacyjnych:
 - a. teren przy Wrzeszczańskiej 29 – strefa 771SW;
 - b. teren Szkoły Podstawowej nr 52 – strefa 770SW;
 - c. teren zespołu szkół przy ul. Pestalozziego – strefa 712SW;
 - d. teren zespołu usług społecznych przy al. Hallera – strefa 724SW;
 - e. tereny parku przy akademikach przy ul. Leczkowa – strefa 770SW.
4. Wydzielenia jako zieleni i ustalanie parametrów wykluczających możliwość zabudowy (oznaczenie strefy SN) Ogrodu Roślin Lecznich Wydziału Farmacji Gdańskiego Uniwersytetu Medycznego, stanowiącego fragmentu terenu 755SW.
5. Wydzielenie ze strefy SI i zmianę strefy planistycznej dla fragmentu zielenca w rejonie węzła Kliniczna (przylegającego do terenów kolejowych, działki 260/11 i 260/24, tereny gminne).

6. Wydzielenie ze strefy 639SW co najmniej dwóch stref planistycznych, zgodnie z przebiegiem granic strefy ochrony ujęcia wody. Dla części terenu w zakresie stref ochronnych i terenów zmeliorowanych obniżenie wskaźnika intensywności zabudowy do 1, obniżeniem maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 30%, zwieszeniem udziału powierzchni biologicznie czynnej do 50%.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

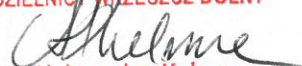
Dolny Wrzeszcz to dzielnica historyczna, gdzie zauważyć można coraz silniejszą presję inwestycyjną. Jednocześnie jest to dzielnica o kameralnej, XIX zabudowie, charakterystycznej w stylu, proporcjach i estetyce. Ograniczenie możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy przyczyni się do lepszej ochrony wymienionych wartości. W przedstawionym projekcie strefa obszaru uzupełnienia zabudowy w Dolnym Wrzeszczu wyznaczona jest niezwykle oszczędnie, co należy ocenić bardzo pozytywnie. Podobnie na pozytywną ocenę zasługuje ograniczenie strefy zabudowy śródmiejskiej, do fragmentu dzielnicy położonej w bezpośrednim sąsiedztwie stacji kolejowej Wrzeszcz. Postulowane dodatkowe wyłączenia z granic OUZ wynikają z dotychczasowych doświadczeń wykorzystywania narzędzia DWZ do prowadzenia niezwykle dysharmonijnych i degradujących historyczną tkankę inwestycji oraz zabudowy działek stanowiących niejako nieformalny zasób terenów spacerowych, potencjalnie rekreacyjnych itd. W odniesieniu do kwartału zabudowy w rejonie Chrobrego, Mickiewicza i Zbyszka z Bogdańca od lat postulowane jest urządzenie skweru, terenu zieleni urządzonej. Aktualnie w toku opracowania są koncepcje podziału tego terenu i realizacji projektów z budżetu obywatelskiego. Ponadto w tym obszarze opracowana została jedna z kart terenu dokumentu pt. „Gdańskie Przestrzenie Lokalne”. Pozostawienie w tym rejonie OUZ może spowodować utratę możliwości realizacji skweru, nadmierne zagęszczenie zabudowy oraz pogorszenie warunków zamieszkania dla mieszkańców bezpośredniej okolicy. Podobnie, postulowane wyłączenie z granic OUZ okolic rejonu ulicy Konrada Leczkowa i dawnego szpitala klinicznego ma na celu ochronę terenu przed wprowadzeniem analogicznych parametrów zabudowy jakie ma budynek przy ul. Konrada Leczkowa 3-9 czy realizowane nieopodal budynki ponad 14 kondygnacyjne.

W Dolnym Wrzeszczu, pomimo wizualnie dużego udziału zieleni (jak na dzielnice historyczna przystało) występuje deficyt w dostępie do terenów zieleni urządzonej, ogólnodostępnej, publicznej, co potwierdza analiza w opracowaniu Gdańska Polityka Zieleni. Postulaty związane z jednoznacznym wskazaniem terenów z zakazem zabudowy wynikają z analizy tego dokumentu oraz ze własnych obserwacji i doświadczeń korzystania z określonych terenów na terenie dzielnicy. Wskazane w uchwale rejonu stanowią istniejące i faktyczne zagospodarowanie zielenią. Pomimo lokalizacji w obszarach o ograniczonej dostępności (placówki oświatowe i usługi społeczne) stanowią ważny element sieci terenów rekreacji (boiska, parki itd.). Tereny te są dostępne w ciągu dnia dla mieszkańców i powinny być jednoznacznie chronione przed zabudową i zmianą zagospodarowania (np. w parkingi), zwłaszcza, że większość z nich jest porośnięta drzewami. Szczególne znaczenie ma w tym zakresie Ogród Roślin Lecznicznych na terenie Wydziału Farmacji Gdańskiego Uniwersytetu Medycznego. Ogród ten o powierzchni 2,5 ha został założony w 1948 roku i w zasadzie kwalifikuje się do objęcia ochroną zarówno w zakresie dziedzictwa historycznego jak i przyrodniczego. Na terenie ogrodu pielęgnowanych jest ponad 1000 gatunków ziół, krzewów i drzew oraz innych roślin pochodzących z całego świata. Obszar ogrodu, pomimo, iż pozostaje w zarządzie (?) uniwersytetu to grunt Skarbu Państwa i jako taki

winien być szczególnie wyeksponowany w POG, stanowi bowiem unikatowy element w tkance dzielnicy i miasta.

Wobec narastającej presji inwestycyjnej w dzielnicy ale też w bezpośredniej okolicy (Brzeźno, Górny Wrzeszcz, Letnica) uwagę zwracają dopuszczone parametry zabudowy na terenach Rodzinnych Ogrodów Działkowych w północnej części dzielnicy. Ogrody działkowe w rejonie al. Hallera i Gdańskiej stanowią zasób bioróżnorodności w dzielnicy, a w kontekście zrównoważonego rozwoju to istotny zasób i potencjał. Przede wszystkim jednak są to grunty podmokłe, na których istnieje sieć melioracji i drenaży pozwalających na realizację zabudowę terenu w bardzo ekstensywnym zakresie. Jest to teren wrażliwy na zmiany w zagospodarowaniu, a w szczególności na zmianę „warunków wodnych”. Konsekwencje wprowadzenia intensywnej zabudowy i wpływ na najbliższą okolice oraz funkcjonowanie ujęcia wody nie został dotychczas przeanalizowany. Problem gospodarowania wodami opadowymi w Dolnym Wrzeszczu narasta, a sporządzenie planu ogólnego jest to okazja do rewizji tych ustaleń, w świetle nowych wyzwań związanych ze zmianami klimatu i potrzebą realizacji rozwiązań pro środowiskowych. Teren ten stanowi własność gminy miasta Gdańska, obniżenie parametrów zabudowy terenu i wprowadzenie rozwiązań maksymalnie chroniących zasoby wodne nie narazi budżetu miasta na odszkodowanie.

PRZEWODNICZĄCA RADY
DZIELNICY WRZESZCZ DOLNY


Aleksandra Kulma