

UZASADNIENIE

Ujeścisko – rejon ulic Przemyskiej i Wadowickiej w mieście Gdańsku (nr planu 1862)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr LIX/1483/23 z dnia 9 lutego 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ujeścisko – rejon ulic Przemyskiej i Wadowickiej w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Obszar planu, o powierzchni około 9,9 ha, znajduje się na Ujeścisku, pomiędzy osiedlami zlokalizowanymi przy ulicach Przemyskiej, Płockiej, Wadowickiej, Jeleniogórskiej oraz 11 Listopada i graniczy:

- od północy: z terenem kościoła, niezagospodarowanymi gruntami oraz nowopowstałym osiedlem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- od wschodu: z zespołami zabudowy wielorodzinnej i usługowej przy ulicy Przemyskiej,
- od południa: z ulicami Płocką i Człuchowską,
- od zachodu: z zabudową wielorodzinną przy ulicach Jeleniogórskiej i Wadowickiej.

3. Cel sporządzenia planu

Do opracowania planu przystąpiono w celu:

- wyznaczenia terenu zieleni ogólnodostępnej, wzmocnienia potencjału rekreacyjnego Wąwozu Ujeścisko i poprawy dostępności terenów zieleni dla mieszkańców,
- ochrony walorów przyrodniczo-krajobrazowych wąwozu,
- zapewnienia powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi osiedlami mieszkaniowymi oraz terenami zieleni.

4. Plany obowiązujące

Na obszarze planu obowiązują cztery miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- Ujeścisko rejon ulicy Przemyskiej, o numerze ewidencyjnym 1819;
- Zakonieczyn na wschód od ulicy Unruga, o numerze ewidencyjnym 1824;
- Zakonieczyn II, o numerze ewidencyjnym 1826;
- Ujeścisko - ciąg pieszy w rejonie ulicy Wadowickiej, o numerze ewidencyjnym 1848.

W przeważającej części obszar planu przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową (ekstensywną do 4 mieszkań i wielorodzinną) oraz usługową (kościół, dom parafialny, centrum terapeutyczne, usługi oświaty).

Południowo-wschodnia część obszaru nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Przeważająca część terenu (tzw. Wąwóz Ujeścisko) jest niezainwestowana i pokryta zielenią. Wzdłuż ulicy Płockiej, w części przylegającej do tego terenu, dominuje szeregowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a w części wschodniej, znajduje się pięciokondygnacyjna intensywna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami.

Przy ulicy Przemyskiej zlokalizowane jest centrum opieki (usługi zdrowia) oraz przedszkole.

Grunty stanowią w przeważającej części własność Gminy Miasta Gdańska. Na obszarze występują też grunty osób fizycznych, kościołów i związków wyznaniowych oraz grunty spółek prawa handlowego.

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 z usługami podstawowymi oraz zieleni (dno wąwozu Ujeścisko). Zachodnie fragmenty, znajdują się w granicach płata strukturalnego Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).

Cały obszar planu znajduje się w strefie C nieograniczonego parkowania.

Przestrzeń miejska, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, powinna być wielofunkcyjna. Obok funkcji mieszkaniowych i usługowych powinien być zapewniony dogodny dostęp do zieleni, zgodnie z zasadami miasta 15-minutowego. „W celu zwiększenia dostępności do zieleni (rozdział 6.1) planuje się realizację kilkuhektarowych parków oraz mniejszych zieleńców” (str. 244, SUiKZP miasta Gdańska). Stworzenie lepszych powiązań i poprawa możliwości korzystania z ogólnodostępnej zieleni urządzonej poprawi jakość życia mieszkańców tej części miasta.

„OSTAB powinien pełnić niezwykle ważne dla mieszkańców miasta funkcje rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe.” (str. 97, SUiKZP miasta Gdańska). W projekcie planu w celu uporządkowania i doprecyzowania rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych na terenach mieszkaniowych z usługami podstawowymi wprowadzono rozszerzenie granic terenu z funkcją ogólnodostępnej zieleni urządzonej. Powiększono również zasięg płata strukturalnego Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).

Kreowanie powiązań ekologiczno-rekreacyjnych (m.in. z terenami planowanego Parku Południowego czy niedalekich terenów rekreacyjnych przy zbiornikach retencyjnych Przemyska-Białostocka czy też zbiorniku Jeleniogórska) oraz zwiększanie powierzchni zieleni ogólnodostępnej, przy równoczesnym zwiększeniu dostępności zieleni dla mieszkańców okolicznych osiedli, jest zgodne z polityką miasta zawartą w Studium.

W związku z powyższym, ustalenia planu w pełni odpowiadają kierunkom wskazanym w Studium, czyli nie naruszają jego ustaleń. Szczegółowe rozwiązania zaproponowane w projekcie planu stanowią merytorycznie uzasadnione doprecyzowanie zawartych w Studium kierunków rozwoju przestrzennego i polityki miasta na tym obszarze.

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 zrealizowane zostały m.in. poprzez podtrzymanie istniejącego przeznaczenia (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi) oraz usankcjonowanie istniejącego zagospodarowania na obszarze do tej pory nieobjętym planem miejscowym (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi).

Rozszerzenie zasięgu terenów zieleni urządzonej stanowi istotny element polityki zrównoważonego rozwoju, mający na celu poprawę życia mieszkańców. Obejmuje i wspiera ochronę walorów krajobrazowych i środowiskowych – w tym ochronę terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz osuwiska, a także istniejących zadrzewień i zakrzewień.

Plan umożliwi stworzenie lepiej zagospodarowanej i bardziej rozległej przestrzeni rekreacyjnej dla mieszkańców, co może przyczynić się do poprawy jakości ich życia oraz do wykreowania przyjaznego środowiska zamieszkania, sprzyjającego integracji społecznej i zwiększeniu możliwości wypoczynku. Urządzona zieleń miejska wąwozu Ujeścisko może poprawić znacząco walory estetyczne okolicy, równocześnie tworząc bardziej użyteczną, dostępną oraz atrakcyjną przestrzeń rekreacji

i odpoczynku. Powiększanie terenów zieleni będzie sprzyjać powstawaniu przestrzeni publicznych o wyższej jakości, które staną się naturalnymi miejscami spotkań, bądź miejscami relaksu w bardziej zielonym otoczeniu. W planie ustala się sieć powiązań pieszych i rowerowych łączących osiedla, tereny rekreacji oraz funkcje usługowe w tym rejonie.

W terenie przeznaczonym pod zieleni urządzonej wyodrębniono liniami podziału wewnętrznego obszary, w ramach których umożliwiono realizację niewielkiej zabudowy usługowej obsługującej użytkowników, wskazano miejsce na realizację skweru zagospodarowanego zielenią oraz zaproponowano miejsca odpowiednie do realizacji placu zabaw oraz przestrzeni sportowo-rekreacyjnej. Założone strefowanie lokalizacji, typów i rodzajów aktywności, wpłynie korzystnie na użyteczność przestrzeni rekreacyjnej. Stworzenie odmiennych obszarów dostosowanych do potrzeb zróżnicowanych grup użytkowników zwiększy komfort użytkowania przestrzeni rekreacyjnej oraz pozwoli na bardziej efektywne i ekonomiczne zagospodarowanie, a także zwiększy różnorodność funkcjonalną tego rejonu.

W planie założono strefowanie parametrów urbanistycznych. Na części obszaru przyległego do terenu zieleni urządzonej, ustalono funkcję zabudowy mieszkaniowej o niewielkiej intensywności. Na terenie niezabudowanym ograniczono maksymalne powierzchnie rzutu kondygnacji naziemnej. W kierunku wschodnim przyjęte parametry wzrastają w ramach terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej, aż do ulicy Przemyskiej, gdzie poza granicami planu znajduje się bardziej intensywna zabudowa. Dla terenów już intensywnie zainwestowanych zabudową mieszkaniową i usługami, zlokalizowanych bliżej ulicy Przemyskiej, ustala się wyższe parametry. Dla terenu inwestycyjnego poszerza się katalog usług możliwych do realizacji.

W planie 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.

Poprzez ustalenie terenu zieleni urządzonej umożliwiono zachowanie oraz wzbogacenie istniejących walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Tereny te pełnią funkcje ekologiczne, wspierając bioróżnorodność oraz wzmacniając istniejące powiązania przyrodnicze. Dodatkowo odgrywają kluczową rolę w ochronie ukształtowania krajobrazu, zwłaszcza w zakresie zabezpieczania i stabilizacji terenów osuwiskowych oraz zagrożonych ruchami masowymi ziemi. Działania te mogą pomóc w zachowaniu naturalnego charakteru środowiska przyrodniczego w tej części miasta, co sprzyja poprawie jakości życia mieszkańców i stanowi element zrównoważonego rozwoju przestrzennego oraz może zwiększać odporność obszarów miejskich na skutki zmian klimatycznych, takich jak np. fale upałów czy lokalne podtopienia, będące efektem deszczów nawalnych. Powiększenie w planie terenu zieleni urządzonej wąwozu Ujeścisko zapewni lepsze warunki życia dla fauny i flory, gwarantując wzmocnioną i zwiększoną bioróżnorodność dla tej części miasta.

Plan wprowadza różnego rodzaju formy ochrony istniejącej zieleni oraz naturalnego ukształtowania poprzez m.in. ustalenie zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, szpalerów drzew oraz – wnikaćcego z przepisów odrębnych – ujawnienia granic terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi i osuwiska. Powiększenie terenu zieleni urządzonej na obszary zagrożone osuwiskami i ruchami masowymi ziemi wpłynie korzystnie na zachowanie istniejącego krajobrazu przyrodniczego oraz naturalnego ukształtowania terenu. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, która ma służyć zwiększeniu udziału powierzchni zieleni w tym terenie oraz utrzymaniu powiązań ekologicznych z sąsiednim terenem zieleni urządzonej. W planie poszerzono granice płata strukturalnego OSTAB, obejmującego swym zasięgiem cały powiększony ogólnodostępny teren zieleni urządzonej wąwozu Ujeścisko.

W celu poprawy warunków środowiskowych, jak i walorów krajobrazowych i estetycznych, w niezabudowanym terenie mieszkaniowo-usługowym ustalono konieczność wprowadzenia drzew

na parkingach w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

Ponadto, ustalono wymóg realizacji rekreacyjnej zieleni przydomowej dla zabudowy wielorodzinnej w celu zapewnienia odpowiednich warunków zamieszkania, o powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/ 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

Uwzględniając politykę przeciwpowodziową miasta w planie zostały wprowadzone zapisy dotyczące odprowadzenia wód opadowych poprzez zagospodarowanie na terenie z dopuszczeniem odprowadzenia do układu odwadniającego zredukowanej ilości wód. Dodatkowo część powierzchni biologicznie czynnej ma pełnić funkcję retencji wód opadowych. Zalecono także zagospodarowanie wód opadowych na terenie z wykorzystaniem różnych rozwiązań technicznych ułatwiających infiltrację, retencjonowanie czy rozsączanie.

Na obszarze objętym granicami planu nie występują grunty rolne ani leśne wymagające uzyskania dodatkowych decyzji na etapie procedowania planu miejscowego.

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

Obszar objęty granicami planu nie znajduje się w strefie konserwatorskiej, a żaden obiekt w granicach planu nie jest wpisany do rejestru zabytków. 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 ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5)

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez zapisy dotyczące wymogu odpowiedniego poziomu hałasu w środowisku dla danego przeznaczenia.

Ustalony został także odpowiedni udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w celu zabezpieczenia potrzeb parkingowych osób ze szczególnymi potrzebami.

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

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie komercyjnych funkcji na większości terenów prywatnych oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%. Rozszerzenie możliwego do zrealizowania katalogu usług na działkach inwestycyjnych wpłynie na wzrost ich atrakcyjności komercyjnej. Nowe obiekty mogą przyciągać inwestorów i przedsiębiorców, podnosząc atrakcyjność przestrzeni. Długoterminowo, nowe inwestycje usługowe i mieszkaniowe mogą przyczynić się do zrównoważonego zagospodarowania przestrzeni. Wprowadzenie powiększonego ogólnodostępnego terenu zieleni urządzonej z możliwością realizacji niewielkich obiektów obsługujących użytkowników, pośród istniejących i powstających osiedli mieszkaniowych, zagwarantuje oprócz walorów rekreacyjnych dla okolicznych mieszkańców wzrost wartości nieruchomości. Realizacja ustaleń planu może być impulsem dla rozwoju i wzbogacenia wachlarza usług lokalnych i społecznych na obszarze planu. Nowe inwestycje to także 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 utrzymanie w większości dotychczasowego przeznaczenia na terenach, które stanowią własność prywatną. W granicach planu większość przekształceń funkcjonalno-przestrzennych wynikających z ustaleń projektu planu dotyczy gruntów Gminy Miasta Gdańska i realizuje politykę przestrzenną miasta. Pod realizację ogólnodostępnej zieleni urządzonej (celu publicznego) zostaną przeznaczone części działek własności prywatnej, co będzie skutkowało ich wykupem.

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

W projekcie planu wymagania te zostały zrealizowane 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 zostały spełnione m.in. poprzez wyznaczenie terenu zieleni ogólnodostępnej. Ochrona interesu publicznego poprzez stworzenie jakościowej przestrzeni publicznej, zapewniającej miejsce do rekreacji i wypoczynku, przeciwdziałając przyszłym potencjalnym ograniczeniom dostępu do zieleni dla mieszkańców oraz utracie cennych funkcji ekologicznych i rekreacyjnych. Plan, w ustaleniach dla terenu zieleni ogólnodostępnej 05.1 ZP, zakłada ochronę zasobów przyrodniczych oraz walorów krajobrazowych wąwozu Ujeścisko. W punkcie węzłowym – na przecięciu się ciągów pieszych i rowerowych (w terenie 05.1 ZP - w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „p”) stworzono możliwość realizacji skweru. W wyniku ustaleń planistycznych zapewniono możliwość lepszej dostępności przestrzeni publicznych. Zapewni to okolicznym mieszkańcom możliwość dostępu do ciągów pieszych, rowerowych i terenów zieleni ogólnodostępnej, a także przyczyni się do zwiększenia dostępności przestrzeni publicznej dla wszystkich grup społecznych.

Ustalenia planu poprawiają spójność przestrzenną układu funkcjonalnego tego fragmentu miasta. Powstanie dużego terenu zieleni ogólnodostępnej pomiędzy osiedlami mieszkaniowymi przyczyni się do zbudowania spójnej struktury przestrzennej dzielnicy oraz będzie sprzyjać integracji społecznej mieszkańców poprzez zapewnienie im wspólnej przestrzeni rekreacyjnej i miejsca spotkań. Teren ten będzie pełnić jednocześnie funkcję prospołeczną oraz środowiskową, co uzasadnia proporcjonalną częściową ingerencję w prawo własności na rzecz dobra wspólnego. Wprowadzenie dużego terenu ogólnodostępnej zieleni urządzonej w środku już istniejących osiedli mieszkaniowych jest wyrazem zastosowania zasad zrównoważonego rozwoju przestrzennego.

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.

Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

Dostępność drogową do terenów objętych planem będą zapewniać przede wszystkim ulice dojazdowe: Przemyska, Płocka oraz Wadowicka.

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 Ujeścisko – rejon ulic Przemyskiej i Wadowickiej oraz 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 Ujeścisko-Łostowice 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.

Istotnym elementem realizacji zadań celu publicznego, które ustala plan w tym rejonie, jest powiększenie terenu ogólnodostępnej zieleni urządzonej oraz zabezpieczenie rezerwy terenowej pod realizację ciągu pieszego (z możliwością realizacji w tym terenie schodów terenowych), łączącego pośrednio ulicę Wadowicką z ulicą Przemyską – w rejonie kościoła pw. Św. Ojca Pio oraz nowopowstałego osiedla zabudowy wielorodzinnej przy ulicy Przemyskiej.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że teren – w większości własności Gminy Miasta Gdańska – położony w sąsiedztwie osiedli mieszkaniowych ulic Przemyskiej, Wadowickiej i Jeleniogórskiej, stanowi „zielone serce” tej części Ujeściska i dla mieszkańców jest ważnym miejscem wypoczynku i rekreacji.

Zmiana przeznaczenia z mieszkaniowego na ogólnodostępną zielenią urządzonej wpłynie na polepszenie jakości życia i zagospodarowania obszaru. Realizacja ustalonych i zalecanych obiektów, takich jak przestrzeń publiczna (skwer) i ciągi pieszo-rowerowe na dojściu do punktu węzłowego – przecięcia szlaków komunikacyjnych w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „p” terenu 05.1 ZP oraz ustalone miejsca do lokalizacji przestrzeni rekreacyjnych, placu zabaw oraz obiektów obsługujących użytkowników (z zakresu gastronomii, edukacji, sportu i rekreacji) wpłyną na poprawę funkcjonowania całego osiedla, lepszą integrację mieszkańców i stworzą im dobre warunki do codziennej aktywności.

W części północno-wschodniej planu, uzupełnienie dopuszczalnego katalogu przeznaczeń, szczególnie w zakresie usług oraz ujednolicenie, standaryzacja i strefowanie parametrów urbanistycznych wpłyną na poprawę warunków zabudowy oraz bardziej efektywną, funkcjonalną i ekonomiczną organizację przestrzeni.

Na prywatnych terenach zainwestowanych ustalono przeznaczenie zgodne z dotychczasowym zagospodarowaniem.

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

Przyjęte w planie ustalenia, odnośnie przyjętych przeznaczeń i parametrów urbanistycznych, poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami planu posiada dostępność do publicznego transportu zbiorowego poprzez system autobusów miejskich od strony południowej – ulicy Człuchowskiej, od wschodu – ulicy Łódzkiej oraz od północy – od strony ulic Piotrkowskiej i Warszawskiej. W rejonie ulicy Warszawskiej dostępne są również linie tramwajowe.

Ponadto, po realizacji linii kolejowej PKM II Południe z przystankiem Łostowice – Świętokrzyska, dostępność do transportu zbiorowego ulegnie dalszej poprawie.

Rozszerzenie wachlarza dopuszczonych usług oraz umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działce inwestycyjnej wpisuje się w założenia zrównoważonego rozwoju,

ponieważ pozwala na optymalne wykorzystanie transportu zbiorowego oraz na bardziej efektywne wykorzystanie istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej.

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

Na obszarze planu ustalono szereg rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Istniejącą sieć powiązań uzupełniono o dodatkowe połączenia piesze i pieszo-rowerowe. Stanowią one dogodne powiązania pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej i usługowej, terenami zieleni urządzonej (w granicach i poza granicami planu) oraz przystankami transportu zbiorowego (poza granicami planu).

Zapisy planu umożliwiają powiązanie połączeń pieszych i rowerowych obszaru objętego planem z najbliższym otoczeniem, w tym z terenem zieleni urządzonej, położonym na południe od granic planu, z terenami rekreacyjnymi przy zbiornikach retencyjnych „Przemyska-Białostocka”, a także od strony zachodniej (poza granicami planu) – z obszarem rekreacji przy zbiorniku retencyjnym „Jeleniogórska” oraz z Parkiem Południowym, co łącznie przyczyni się do zwiększenia dostępności zieleni w tej części miasta.

Ponadto stworzenie i uzupełnienie sieci powiązań pieszych i rowerowych, łączących miejsca zamieszkania, tereny rekreacyjne oraz docelowe punkty usługowe społeczne (położone poza granicami planu - takie jak np.: dom sąsiedzki przy ulicy Wadowickiej czy istniejąca szkoła podstawowa przy ulicy Człuchowskiej), umożliwi sprawne i ekologiczne przemieszczanie się po okolicy.

Ustalony ciąg pieszo-rowerowy zlokalizowany w granicach planu na osi północ – południe jest częścią infrastruktury rowerowej zawartej w opracowaniu z 2023 r.: STeR 2.0 – Aktualizacja Systemu Tras Rowerowych dla Gdańska. W obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "c" terenu zieleni urządzonej (05.1 ZP) zabezpieczono możliwość wykonania powiązania pieszego (schodów terenowych wraz z pochylnią) umożliwiającego połączenie głównego ciągu pieszo-rowerowego w osi północ-południe (w wąwozie Ujeścisko) z rejonem ulicy Przemyskiej przy kościele i nowopowstałym osiedlu mieszkaniowym.

Drugi z ustalonych głównych ciągów pieszo-rowerowych, sankcjonuje istniejące powiązanie osiedli mieszkaniowych przy ulicy Płockiej do ulicy Człuchowskiej, przy której zlokalizowany jest budynek szkoły podstawowej, i dalej, aż do terenów rekreacyjnych przy zbiorniku retencyjnym „Jeleniogórska”, a także pozwala na docelowy dostęp do Parku Południowego.

Nowy ustalony ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji, znajdujący się po wschodniej stronie terenu zieleni urządzonej oraz wzdłuż terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zapewni dodatkowe połączenie ułatwiające komunikację w obrębie rejonu ulic Płockiej i Przemyskiej. Jest on poprowadzony przy ustalonym szpalerze drzew, wzdłuż założonego ciągu widokowego na wąwóz Ujeścisko i na okoliczne osiedla, i oprócz funkcji komunikacyjnych będzie pełnił również funkcje rekreacyjne.

Umożliwiono także dojście do wyznaczonego w południowo-wschodniej części terenu zieleni urządzonej punktu widokowego.

Poprawa infrastruktury dla pieszych i rowerzystów, jaką umożliwiają ustalenia planu, podniesie ogólną jakość życia w tym rejonie dzielnicy i wykreuje bardziej zrównoważone przestrzenie miejskie, w których tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej posiadają łatwą dostępność zieleni.

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 – osiedla Ujeścisko. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu, nie tylko dopełni strukturę i program funkcjonalny osiedla, ale również przyczyni się do uporządkowania i uzupełnienia zabudowy tego obszaru. Ustalenia planu pozwolą na wykorzystanie w zrównoważony sposób potencjału jeszcze niezabudowanych działek inwestycyjnych przeznaczonych na cele

mieszkaniowe i usługowe oraz na docelowe wykształcenie się zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Ponadto, poprzez ustalone w planie parametry urbanistyczne i zapisy m.in. odnośnie ograniczenia wielkości rzutu nadziemnej kondygnacji, realizowana zabudowa i zagospodarowanie będą bardziej spójne oraz będą się dobrze wpisywać w strukturę sąsiedniej zabudowy i układu terenów zieleni urządzonej.

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)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powoduje skutki finansowe, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności, realizacja ustaleń planu wiąże się z koniecznością nabycia przez Gminę Miasta Gdańska prawa własności do gruntów o powierzchni ok. 0,23 ha, stanowiących obecnie własność prywatną. Tereny te przeznaczone są pod ogólnodostępną zieleni urządzonej – wąwóz Ujeścisko (oznaczenie 05.1 ZP).

Dla całego obszaru objętego planem, o powierzchni ok. 9,9 ha (w tym ok. 5,27 ha stanowią nieruchomości gminne), ustalono stawkę procentową w wysokości 30%, która stanowi podstawę do naliczenia opłaty planistycznej, pobieranej przez Prezydenta Miasta Gdańska w przypadku zaistnienia przesłanek określonych w art. 36 ust. 4 ww. ustawy.

Wdrożenie ustaleń planu wiąże się również z koniecznością poniesienia przez gminę kosztów zagospodarowania terenów zieleni urządzonej ogólnodostępnej o powierzchni ok. 5,30 ha (05.1 ZP) oraz budowy ciągów pieszych o łącznej długości około 310 metrów.

W granicach planu znajduje się ponadto ok. 0,62 ha gruntów inwestycyjnych niebędących własnością gminy. Potencjalne zwiększenie dochodów budżetu miasta może wynikać ze wzrostu wpływów z tytułu opłat i podatków lokalnych, w szczególności podatku od nieruchomości, związanych z możliwością realizacji nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej na obszarze objętym planem.

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 25 sierpnia 2025 r. do 22 września 2025 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 2 września o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięły udział 4 osoby.

W ustawowym terminie, tj. do 6 października 2025 r. do projektu planu wniesiono uwagi, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

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. Agnieszka Ostrzycka

PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr inż. arch. Agnieszka Szadkowska

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. arch. Joanna Bober

mgr Anna Gralewska

mgr Marta Gurgul

mgr inż. Kinga Kazańska

mgr Marta Masiak

mgr Beata Ochmańska

mgr inż. Barbara Stefańska

mgr inż. Joanna Zielińska

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Aleksandra Dulkiewicz

Opinia Rady Prawnego:

projekt uchwały

uzgodniono Radca Prawny Anna Wołejko

dnia 4.11.2025 r.

Sporządził/a:
Agnieszka Szadkowska

.....

Zaakceptowała:
Edyta Damszel-Turek

.....

Uzgodniono:
Skarbnik/Zastępca Skarbnika

.....

Zatwierdziła:
Emilia Łodzińska

.....

SEKRETARZ MIASTA GDAŃSKA
Danuta Janczarek