

**UZASADNIENIE**  
**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny**  
**rejon ulic Jarowej i Krętej w mieście Gdańsku**  
**(nr planu 0865)**

**I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU**

**1. Podstawa prawna**

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XXXIII/850/21 z dnia 25 lutego 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny rejon ulic Jarowej i Krętej w mieście Gdańsku.

**2. Położenie**

Obszar planu, o powierzchni ok. 16 ha położony jest we Wrzeszczu Górnym i obejmuje zabudowę przy ulicach Sobieskiego, Jarowej i Krętej oraz zieleni leśną przy ul. Smoluchowskiego. Teren graniczy:

- od północy: z zabudową mieszkaniowo-usługową przy ul. Sobieskiego, z terenami ROD im. Wincentego Witosa oraz z terenem leśnym otaczającym Stadion Gdańskiego Ośrodka Sportu,
- od wschodu: z ulicą Mariana Smoluchowskiego,
- od południa: z tzw. ulicą Medyków,
- od zachodu: z ulicą Jana Sobieskiego.

**3. Cel sporządzenia planu**

Do opracowania planu przystąpiono w celu:

- ustalenia przeznaczenia terenu oraz określenia sposobu jego zagospodarowania i zabudowy,
- ochrony walorów architektonicznych historycznej zabudowy Wrzeszcza Górnego,
- umożliwienia realizacji celu publicznego - parku leśnego przy ul. Smoluchowskiego.

**4. Plany obowiązujące**

Na większości terenu objętego planem nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Jedynie południowy fragment planu znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Aniołki w rejonie ulic Dębowej i Powstańców Warszawskich w mieście Gdańsku (nr ewidencyjny planu 0815), który ustala funkcje: zieleni urządzonej i leśnej oraz strefę usługową.

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

Teren w części zachodniej jest zabudowany, natomiast część wschodnią stanowi obszar leśny. Przy ul. Sobieskiego znajduje się budynek Politechniki Gdańskiej (dawny Wydział Chemii Uniwersytetu Gdańskiego), zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz jednorodzinna (szeregowa), mająca cechy zabudowy wielorodzinnej. W rejonie ulic Jarowej i Krętej występuje zabudowa jednorodzinna w formie willi miejskich, a także zabudowa szeregową i bliźniacza.

Część budynków w obszarze planu to obiekty o wartościach kulturowych, w większości ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Wśród tej grupy wyróżnia się budynek Politechniki Gdańskiej przy ul. Sobieskiego 18 - dawne Królewskie Seminarium Nauczycielskie. Wybudowany w latach 1905-1908 budynek Seminarium wraz z sąsiednim budynkiem z mieszkaniami dla nauczycieli i obiektami gospodarczymi powstał na rozległej działce, której znaczna część przeznaczona była na park i ogrody użytkowe. Założenie to zachowało się w niemal niezmienionym stanie: budynek nadal pełni funkcje oświatowe, we wschodniej części działki zachowało się zadrzewienie.

Zabudowę i całe założenie urbanistyczne osiedla w latach dwudziestych XX wieku projektował znany gdański architekt Adolf Bielefeldt. Układ urbanistyczny, mimo późniejszych uzupełnień zabudową o innym charakterze, nadal jest czytelny i rozpoznawalny. Procesy zabudowy obszaru kontynuowane były w okresie powojennym, w latach 70, 80 i 90-tych XX wieku na niezabudowanych terenach przy ul. Krętej powstały zespoły budynków szeregowych i bliźniaczych.

W obszarze planu budynkom mieszkalnym towarzyszy zieleni urządzona; ogrody często mają układ tarasowy. Uzupełnieniem zabudowy są garaże wolnostojące.

Wschodnia część obszaru planu rozciąga się na wzgórzu wzdłuż ul. Smoluchowskiego i porośnięta jest roślinnością leśną. W części północnej znajduje się enklawa z jednym budynkiem mieszkalnym jednorodziennym oraz droga dojazdowa do historycznego Zbiornika Wody Stary Sobieski (położonego poza granicami planu). Znajduje się tu także ciąg pieszy łączący ul. Smoluchowskiego ze skwerem przy ul. Krętej, będący fragmentem żółtego szlaku turystycznego - Szlaku Trójmiejskiego. Wzgórze z lasem

w środkowej części przecina ul. Jarowa. Za tą ulicą kompleks leśny ciągnie się na południe, aż do polany z punktem widokowym pn. „Totwerek”, znajdującym się na wzniesieniu w pobliżu tzw. ul. Medyków. To miejsce znane jest pod nazwą Pogańska Góra; w okolicy znajdują się dwa głazy narzutowe (nowe pomniki przyrody – patrz: pkt II.2). Wzgórze poprzecinane jest ścieżkami leśnymi w układzie północ-południe, istnieją też ścieżki prowadzące w kierunku ul. Krętej i ul. Smoluchowskiego.

Grunty stanowią własność:

- Gminy Miasta Gdańska (w tym w zbiegu z użytkownikami wieczystymi),
- osób fizycznych,
- Skarbu Państwa (w tym w zbiegu z użytkownikami wieczystymi),
- Politechniki Gdańskiej (w momencie przystąpienia do sporządzenia planu - Uniwersytetu Gdańskiego),
- 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 wraz z usługami podstawowymi – w środkowej i zachodniej części obszaru. Z kolei we wschodniej części obszaru planu funkcja dominująca to las i park leśny. Dla części północno-zachodniej Studium wyznacza funkcję usług ponadpodstawowych, ta część znajduje się w strefie zabudowy śródmiejskiej oraz w Centralnym Paśmie Usługowym (CPU). Ponadto niemal cały obszar planu objęty jest Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie tworzącym płat strukturalny. Zachodni i środkowy obszar planu Studium określa jako teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.

Ustalone w planie przeznaczenie terenów odpowiada kierunkom określonym w Studium.

Studium przewiduje, że jednym z kierunków rozwoju dzielnicy Wrzeszcz, w której znajduje się obszar objęty przedmiotowym planem miejscowym, będzie „kontynuacja i intensyfikacja funkcji mieszkaniowo-usługowej”, a także „intensyfikacja funkcji usługowych w CPU” (Studium, str. 299). Pozostałe, główne przewidywania Studium dotyczące dzielnicy Wrzeszcz to: „Funkcje dzielnicy nie ulegną zasadniczym zmianom” oraz „Zakłada się dalszy przyrost funkcji mieszkaniowych w ramach wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej (ZiWS), zarówno na terenach przewidzianych w obowiązujących planach miejscowych, jak i nowo przeznaczonych na taką funkcję, co realizuje ideę rozwoju do wewnątrz.” (Studium, str. 300). Z kolei dla zabudowy o wartościach kulturowych Studium przewiduje: „rozwój Wrzeszcza będzie miał głównie charakter jakościowy i będzie polegał na następujących przekształceniach istniejącego zainwestowania: poprawie zabudowy substandardowej i zdekapitalizowanej, lecz o znacznych walorach kulturowych we Wrzeszczu Dolnym i Górnym” (Studium, str. 300).

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 zrealizowane zostały głównie poprzez zapisy dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników urbanistycznych. Przeznaczenie terenów w planie jest kontynuacją funkcji istniejących – usługowej i mieszkaniowej ekstensywnej.

Dla terenu Politechniki Gdańskiej plan ustala przeznaczenie usługowe. Usługi te, w zależności od potrzeb, mogą być realizowane jako usługi nauki, oświaty, kultury, biurowo-administracyjne, sportu, rekreacji, kultu religijnego, gastronomii, opieki nad dziećmi do lat 3, zdrowia, dopuszcza się mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą i budynki zamieszkania zbiorowego. Cały teren wokół budynku Politechniki Gdańskiej objęto ochroną konserwatorską w celu zachowania zespołu historycznego założenia dawnego Królewskiego Seminarium Nauczycielskiego. Zapisy planu pozwolą na ochronę dominującej od strony ulicy Sobieskiego bryły budynku wyższej uczelni oraz na zachowanie walorów krajobrazowych założenia parkowo-ogrodowego we wschodniej, zadrzewionej części działki.

Dla zabudowy mieszkaniowej przy ul. Sobieskiego, Jarowej i Krętej ustalono w planie funkcję zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, zawierającej domy jedno lub dwumieszkaniowe, w zabudowie

wolnostojącej, szeregowej lub bliźniaczej. Istniejące kamienice zawierające więcej niż dwa mieszkania, wydzielono w osobnych strefach mieszkaniowych wielorodzinnych. Ich parametry zbliżone są do stref z zabudową ekstensywną.

Parametry dla nowej zabudowy nawiązują do parametrów istniejącej zabudowy historycznej; maksymalne wysokości zabudowy zostały ustalone w nawiązaniu do wysokości obiektów sąsiednich. W celu zachowania ładu przestrzennego i rytmu zabudowy wyznaczono linie zabudowy obowiązujące po obrysie frontowych i bocznych elewacji budynków. Z kolei linie maksymalne nieprzekraczalne wyznaczono pomiędzy budynkami, głównie na przedłużeniu tylnych elewacji.

Projekt planu respektuje historyczny przebieg ul. Jarowej i ul. Krętej z jej charakterystycznym owalnym skwerem w części północnej.

Obszar planu ma duże walory krajobrazowe – zabudowa mieszkaniowa jest zlokalizowana na łagodnie opadającym w kierunku zachodnim zboczu, ustalenia planu nie zaburzają tego układu. Z kolei wzniesienie we wschodniej części przeznaczono w planie na teren leśny (część południowo-wschodnia) oraz na teren urządzonego parku leśnego (część północno-wschodnia). Zapisy planu respektują istniejącą tu szatę roślinną oraz zachowują rekreacyjne użytkowanie terenu: w planie wyznaczono ciągi piesze i pieszo-jezdne, ustalono zasady zagospodarowania polany z punktem widokowym w południowej części obszaru.

Wprowadzone zostały również zapisy dotyczące sposobu realizacji części naziemnych i nadziemnych infrastruktury telekomunikacyjnej – elementy te należy realizować w sposób zamaskowany albo w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w danym terenie.

## **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 następnie zostały potwierdzone w Prognozie oddziaływania na środowisko, a także zaaprobowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

W procedurze sporządzania planu została uzyskana decyzja Marszałka Województwa Pomorskiego o wyrażeniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Zgoda dotyczy obszaru o powierzchni 1,7214 ha. W przeważającej większości tereny leśne przeznaczone będą na urządzonego ogólnodostępnego parku leśnego, czyli obszaru zadrzewionego, przystosowanego dla funkcji rekreacyjnych, wypoczynkowych, sportowych i edukacyjnych (teren 08-ZP63). W parku leśnym możliwa będzie np. realizacja oświetlenia wybranych ciągów pieszych. Niewielka powierzchnia gruntów leśnych została przeznaczona na funkcje mieszkaniowe (jako uporządkowanie faktycznego stanu zagospodarowania) oraz na poszerzenie pasa drogowego ul. Smoluchowskiego. W granicach planu znajdują się tereny rolne, część z nich przylega do terenów leśnych i jest pokryta roślinnością leśną, stanowiąc zwarty kompleks leśny. Dlatego w planie włączono je (część gruntów rolnych) do terenu 10-ZL (las). W sumie obszar lasu w planie (teren 10-ZL) został powiększony o powierzchnię 0,4568 ha (w tym o 0,3919 ha terenu rolnego). Plan wprowadza różnego rodzaju formy ochrony istniejącej zieleni, takie jak ustalenie zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, wytyczenie szpalerów drzew, oznaczenie drzew istniejących do zachowania, wskazanie obszaru przyrodniczo cennego do objęcia ochroną.

Projekt planu zawiera informacje o istniejących pomnikach przyrody – w momencie przystąpienia do sporządzenia planu w jego granicach znajdowały się trzy pomniki przyrody (dwa drzewa i jeden głąz narzutowy). W trakcie procedury planistycznej uchwałą Rady Miasta ustanowiono dwa nowe pomniki przyrody (głazy narzutowe w południowej części planu).

Naturalne ukształtowanie terenu jest w planie chronione poprzez zakaz makroniwelacji w terenach zabudowanych (tereny 01-U33, 02-06-M22, 07-MN21 i 17-19-MW) oraz nakaz kompleksowego zabezpieczenia skarp (w terenach 01-U33 i 08-ZP63). Plan zawiera informacje, które obszary znajdują się w granicach terenów zagrożonych ruchami masowymi (nr 3942 i 3945), wykazanymi w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi – na tych obszarach zagospodarowanie regulują przepisy odrębne.

Niemal cały obszar planu, z uwagi na występowanie terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, a także bogate ukształtowanie i zadrzewienie we wschodniej części, został włączony do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) jako płat strukturalny. W związku z tym w planie ustalono wysoki procent powierzchni biologicznie czynnej: od 35% poprzez 40 i 50% do 80%.

W planie zostały wprowadzone współczynniki spływu określające maksymalne natężenie odpływu wód opadowych zgodnie z wnioskiem Gdańskich Wód.

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

W granicach planu znajdują się obszary i obiekty wymagające ochrony z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków. W związku z tym w planie wyznaczono dwie strefy ochrony konserwatorskiej: strefę A, czyli zespół dawnego Królewskiego Seminarium Nauczycielskiego (obecnie Politechnika Gdańska) oraz strefę B, czyli zespół zabudowy mieszkaniowej ulic Jarowej, Krętej i Sobieskiego w historycznej Królewskiej Dolinie.

W przypadku strefy ochrony konserwatorskiej A ochronie podlega struktura przestrzenna zespołu zabudowy i zespołu zieleni. W projekcie planu ustalono zasady tej ochrony, jest to: zachowanie i uczytelnienie w zagospodarowaniu terenu historycznej granicy zespołu, uczytelnienie zachowanej kompozycji zieleni, uzupełnienie nową zielenią przestrzeni pomiędzy budynkami a ogrodzeniem od strony ul. Sobieskiego, odtworzenie historycznego ogrodu przed budynkiem mieszkalnym dla nauczycieli, odtworzenie historycznego przebiegu ścieżek w parku i w ogrodach użytkowych, utrzymanie tarasowego charakteru ukształtowania terenu, a także zachowanie i ochrona historycznego ogrodzenia od strony ul. Sobieskiego.

W strefie ochrony konserwatorskiej B ochronie podlega zachowana struktura przestrzenna zespołu zabudowy. Zasady tej ochrony to: utrzymanie historycznego przebiegu ulic wraz z ich przekrojem poprzecznym, zachowanie (i uczytelnienie w zagospodarowaniu) historycznych podziałów na działki, zachowanie przedogródków.

W planie wskazano, że obiekty o wartościach kulturowych ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. W granicach planu są to budynki mieszkalne przy ul. Sobieskiego, Jarowej i Krętej oraz budynek dawnego Królewskiego Seminarium Nauczycielskiego (obecnie Politechnika Gdańska) przy ul. Sobieskiego 18. W projekcie planu ustalono dla nich wymóg ochrony: bryły budynku, kompozycji i materiału wykończeniowego elewacji, historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, detalu architektonicznego, rodzaju pokrycia dachu. Część budynków o wartościach kulturowych nie jest ujęta w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla nich także ustalono zasady ochrony.

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 projekcie planu zrealizowane zostały poprzez zapis o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie śródmiejskiej (dla terenu 01-U33) oraz zapis o obowiązującym poziomie hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (tereny 02÷06-M22, 07-MN21 i 17÷19-MW).

Na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami został ustalony odpowiedni udział miejsc parkingowych 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 dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej dla większości terenu oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%. Obszar planu jest w większości zabudowany i zagospodarowany. Plan umożliwia realizację nowej zabudowy, ale ponieważ układ urbanistyczny jest niemal wypełniony przewiduje się raczej uzupełnianie zabudowy poprzez rozbudowę istniejących budynków, ew. nowe budynki w głębi działek. Nowe inwestycje to 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 dotychczasowego przeznaczenia na terenach, które stanowią własność prywatną. Ustalone przeznaczenia, a także parametry zagospodarowania i zabudowy sankcjonują istniejący faktyczny sposób użytkowania i zagospodarowania nieruchomości oraz umożliwiają uzupełnienie zabudowy nowymi obiektami.

**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. Plan nie koliduje

z infrastrukturą teletechniczną MW, 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 terenów przestrzeni publicznej. Dwa tereny zostały przeznaczone na urządzony ogólnodostępny park leśny (08-ZP63 i 09-ZP63). Odpowiednio do swojej wielkości i lokalizacji, tereny te będą przystosowane dla funkcji rekreacyjnych, wypoczynkowych, sportowych lub edukacyjnych. W terenie 09-ZP63 (nieduży teren na końcu południowego odcinka ul. Krętej) zapisy planu ustalają: wymóg lokalizacji urządzeń rekreacyjno-sportowych dla wszystkich grup wiekowych z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami.

Przestrzeniami publicznymi w planie są też tereny drogowe. We wszystkich terenach drogowych plan ustala standardowe wyposażenie w chodniki, infrastrukturę i zielen. Natomiast w ul. Krętej (tereny 14-KD80 i 16-KD80) wyznaczono dwa miejsca przeznaczone na zielen do utrzymania lub wprowadzenia, oznaczone na rysunku planu literą „a”. Pierwsze miejsce to historyczny zieleniec znajdujący się w środku owalnego placu przy ul. Krętej, drugie – to niewielki trójkątny zieleniec na skrzyżowaniu ul. Krętej z ul. Jarową. Zgodnie z definicją zamieszczoną w tekście planu, „zielen do utrzymania lub wprowadzenia” to m. in. zielen towarzysząca innym funkcjom, pełniąca rolę retencyjną. Na obszarze tej zieleni obowiązuje utrzymanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej, jej obszar może służyć celom rekreacyjnym – plan dopuszcza tu urządzenie i utwardzenie ścieżek, pod warunkiem zastosowania nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej.

#### **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 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 ustala zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

W terenach mieszkaniowych i urządzonych parków leśnych zakazuje się lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

Dostępność drogową do terenów objętych planem będzie zapewniać przede wszystkim ul. Sobieskiego (poza granicami planu), ul. Smoluchowskiego (11-KD81, 12-KD81 i poza granicami planu), ul. Jarowa (13-KD81) a także ulica Kręta (14-KD80, 15-KD80 i 16-KD80).

#### **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 Wrzeszcz Górny rejon ulic Jarowej i Krętej, wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów. Wnioski do planu złożyli także mieszkańcy ulic Jarowej, Krętej i Sobieskiego (zbiorowo i indywidualnie) oraz Rada Dzielnicy Wrzeszcz Górny.

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 Wrzeszcz Górny 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. Na prywatnych terenach

zainwestowanych zostało utrzymane dotychczasowe przeznaczenie, dla nielicznych niezabudowanych nieruchomości wprowadzono takie samo przeznaczenie. W interesie publicznym jest zachowanie w terenie 01-U33, gdzie znajduje się budynek Politechniki Gdańskiej, dotychczasowej funkcji. Plan przeznacza ten teren na zabudowę usługową, zawierającą w zależności od potrzeb usługi: nauki, oświaty, kultury, biurowo-administracyjne, sportu, rekreacji, kultu religijnego, gastronomii, opieki nad dziećmi do lat 3, zdrowia. Plan dopuszcza na tym terenie mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą lub budynki zamieszkania zbiorowego. Zgodnie z zapisami planu możliwe jest więc funkcjonowanie wyższej uczelni a dodatkowo, poza działalnością naukowo-oświatową, uczelnia może realizować usługi towarzyszące np. społeczne (żłobek, przedszkole, mieszkania służbowe, akademik, zajęcia sportowe).

**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 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. Przystanki znajdują się przy przyległych ulicach: Sobieskiego, Smoluchowskiego i Cygańska Góra w nieznaczonej odległości od granic planu (ok. 0÷60 m). Dojście piesze z obszaru planu do przystanków przy ul. Sobieskiego odbywa się poprzez ul. Jarową i Krętą, a dojście do przystanków przy ul. Smoluchowskiego i Cygańska Góra – poprzez ul. Jarową albo ciągami pieszymi zlokalizowanymi w kompleksie leśnym.

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

Projekt planu przewiduje ciągi piesze i pieszo-jezdne, a także chodniki jako wyposażenie minimalne wszystkich ulic w planie.

Dla poszczególnych funkcji plan ustala wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych dla rowerów, z wyjątkiem budynków jednorodzinnych, dla których plan nie ustala ww. wskaźnika (wartość „0”).

**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 Wrzeszcz Górny. Nowa zabudowa lub przebudowa zabudowy istniejącej, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu, wpisze się w historyczny charakter dzielnicy. Ponadto ustalone w planie parametry urbanistyczne i zapisy odnośnie zasad kształtowania zabudowy, a także wymóg zachowania wysokiego procentu powierzchni biologicznie czynnej, przyczynią się do poprawy warunków mieszkaniowych.

**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.

Realizacja ustaleń planu wiąże się z koniecznością nabycia praw własności przez gminę do ok. 15 m<sup>2</sup> gruntów będących własnością prywatną, przeznaczonych pod teren publicznej drogi dojazdowej.

Gmina zobowiązana jest również do wykup ok. 9 m<sup>2</sup> gruntów Skarbu Państwa przeznaczonych pod ciągi piesze w zalecanej lokalizacji w terenie lasu.

Inwestycje publiczne dotyczą realizacji ulicy dojazdowej o długości 20 m, ciągów pieszych oraz pieszo-jezdnych o łącznej długości ok. 221 m.

W projekcie planu 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.

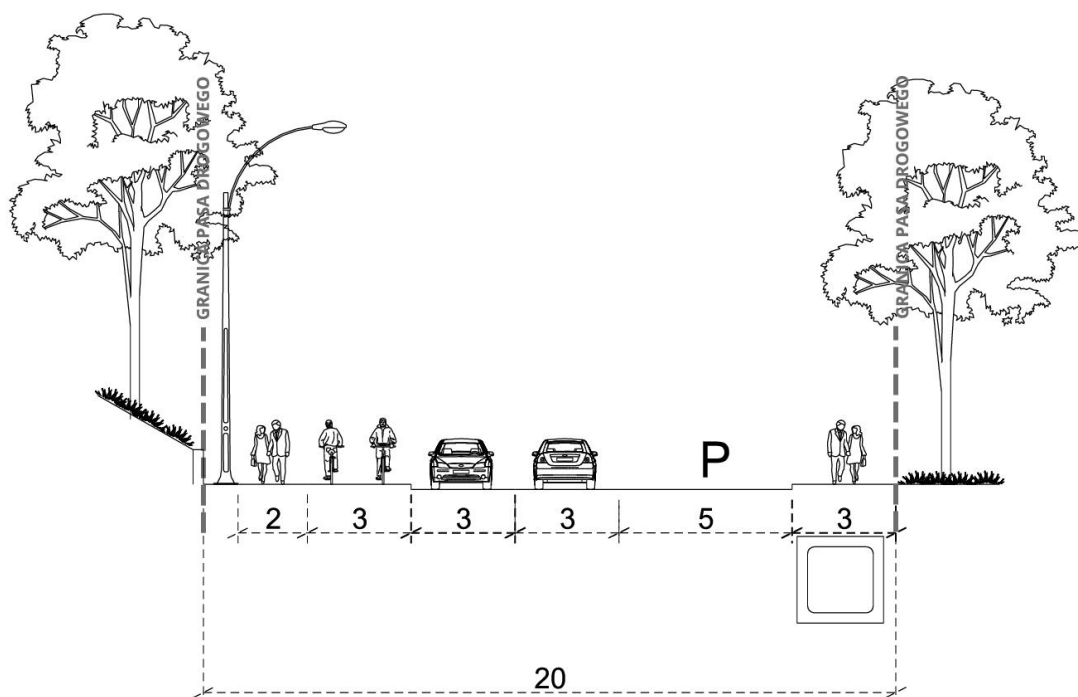
Potencjalne zwiększenie dochodów gminy wynika z wzrostu wpływów z opłat i podatków wynikających z możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

### III. WYTYCZNE DO KONCEPCJI PROGRAMOWO-PRZESTRZENNYCH ULIC

Zgodnie z Gdańskim Standardem Ulicy Miejskiej, przyjętym Zarządzeniem Prezydenta Miasta Gdańska nr 1753/20 z dnia 18 grudnia 2020 r., w toku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy sporządzić wytyczne do Koncepcji Programowo-Przestrzennych (KPP) ulic objętych granicami sporządzonego planu, bądź bezpośrednio z nim sąsiadujących.

**Wytyczne do Koncepcji Programowo-Przestrzennej ulic w planie miejscowym / bezpośrednio sąsiadujących z obszarem planu – Ulica Smoluchowskiego, teren 11-KD81 i 12-KD81**

- a) **Przekrój normalny:** łączna szerokość wszystkich elementów pasa drogowego w przekroju normalnym wynosi między 12 a 27 m. Docelowy przekrój ulicy - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu (o szerokości 3,0 m każdy), z miejscami do parkowania samochodów osobowych, chodnikiem oraz trasą rowerową w formie jednostronnej drogi rowerowej lub pasów rowerowych. Docelowy przekrój normalny przedstawiony został na rysunku 1,



*Rysunek 1 - przekrój normalny ul. Smoluchowskiego*

- b) **Infrastruktura dla pieszych:** minimalnie jednostronny chodnik o szerokości min. 2,0 m,  
c) **Infrastruktura rowerowa:** trasa rowerowa w formie pasów rowerowych, bądź wydzielonej drogi rowerowej o szerokości min. 2,5 m po zachodniej stronie jezdni,  
d) **Zieleń i retencja:** zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych,  
e) **Miejsca postojowe:** przewiduje się realizację miejsc postojowych w pasie drogowym.

### IV. 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 6.05.2024 r. do 4.06.2024 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 27.05.2024 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział 16 osób.

W ustawowym terminie, tj. do 18.06.2024 r. do projektu planu wniesiono uwagi, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

Projekt planu zmieniony po uwzględnieniu uwag wraz z aneksem prognozy oddziaływania na środowisko został ponownie zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25.08.2025 r. do 22.09.2025 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 18.09.2025 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział 11 osób.

W ustawowym terminie, tj. do 06.10.2025 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 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. Irena Grzywacz

PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr inż. arch. Małgorzata Szypcio/mgr Danuta Giorewa-Brach

### ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr Dariusz Brzeziński

mgr inż. Jowita Olech

mgr inż. arch. Joanna Bober

mgr inż. Barbara Stefańska

mgr Marta Gurgul

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Aleksandra Dulciewicz

Opinia Rady Prawnego:

projekt uchwały

uzgodniono Radca Prawny Anna Wolejko

dnia 06.11.2025 r.

Sporządziła:  
Danuta Giorewa-Brach

.....

Zaakceptowała:  
Edyta Damszel-Turek

.....

Uzgodniono:  
Skarbnik/Zastępca Skarbnika

.....

Zatwierdziła:  
Emilia Łodzińska

.....

SEKRETARZ MIASTA GDAŃSKA  
Danuta Janczarek