

UZASADNIENIE

Park Oruński i dolina Potoku Oruńskiego w mieście Gdańsku (nr planu 1766)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr LX/1555/23 z dnia 30 marca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Park Oruński i dolina Potoku Oruńskiego w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Teren objęty planem położony jest na styku dzielnic Orunia Górna - Gdańsk Południe i Orunia - Św. Wojciech - Lipce. Obszar planu o powierzchni ok. 26,7 ha obejmuje wschodnią część południowego zbocza doliny Potoku Oruńskiego wraz z korytem potoku oraz Park Oruński im. Emilii Hoene i graniczy:

- od północy: z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w rejonie ulic Dywizji Wołyńskiej i 3 Brygady Szczerbca, użytkiem ekologicznym „Murawy kserotermiczne w Dolinie Potoku Oruńskiego” oraz Glinianą Górą,
- od wschodu: z ulicami Raduńską i Nowiny,
- od południa: z terenami zieleni ekologiczno-krajobrazowej i ROD „Nad Oranią”,
- od zachodu: z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną w rejonie ulicy Dywizji Wołyńskiej.

3. Cel sporządzenia planu

Do opracowania planu przystąpiono w celu:

- ochrony ładu przestrzennego na terenach nieobjętych obowiązującym planem miejscowym, w tym walorów przyrodniczo-krajobrazowych doliny Potoku Oruńskiego przy zrównoważonym wykorzystaniu jej potencjału rekreacyjnego,
- ochrony wartości historyczno-kulturowych wpisanego do rejestru zabytków Parku Oruńskiego.

4. Plany obowiązujące

Na większości obszaru objętego niniejszym planem nie obowiązuje żaden plan miejscowy, jedynie niewielkie fragmenty znajdują się w granicach dwóch obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Orunia Górna - rejon ulicy Dywizji Wołyńskiej, o numerze ewidencyjnym 1736,
- Orunia Górna południe nad Doliną Potoku Oruńskiego, o numerze ewidencyjnym 1748.

Funkcje określone w planach miejscowych to: usługi sportu i rekreacji, zieleń krajobrazowo-ekologiczna i zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Zachodnia część obszaru, obejmująca strome, południowe zbocze doliny, jest w większości niezagospodarowana, porośnięta głównie roślinnością krzewiastą i młodym podrostem drzew.

Dnem doliny płynie Potok Oruński, przecinający cały obszar planu, wzdłuż którego biegnie urządzony ciąg pieszo-rowerowy prowadzący z okolicy zbiornika retencyjnego „Augustowska”, a dalej pętli autobusowo-tramwajowej Łostowice-Świątokrzyska, do Parku Oruńskiego i trasy rowerowej wzdłuż Kanału Raduni.

Ponad krawędzią skarpy dolinnej znajdują się dwa wypłaszczenia terenu porośnięte roślinnością trawiastą i krzewami – w rejonach ulic Dywizji Wołyńskiej i 3 Brygady Szczerbca. Dodatkowym atutem wypłaszczenia w środkowej części planu jest otwarcie widokowe (z krawędzi skarpy) na Żuławy Wiślane.

Wschodnia część planu obejmuje obszar Parku Oruńskiego im. Emilii Hoene, a także nieurządzony odcinek ulicy Raduńskiej (w północno-wschodniej części planu) stanowiący dojazd do przyległych działek (poza północną granicą planu). Funkcje, które mieszczą się w parku to m.in. publiczne

przedszkole, gastronomia, Scena Muzyczna Gdańskiego Archipelagu Kultury, Narodowe Centrum Kultury Tatarów i Amfiteatr Orana.

Grunty w większości stanowią własność Gminy Miasta Gdańska. Pozostałe działki są we władaniu Skarbu Państwa (Potok Oruński), osób fizycznych, spółdzielni mieszkaniowej i spółki 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 większości obszaru objętego planem miejscowym, jest zieleń. Granice planu obejmują także fragment zieleni ekologiczno-krajobrazowej oraz fragmenty terenu o dominującym przeznaczeniu mieszkaniowym wraz z usługami podstawowymi. Przedmiotowy obszar prawie w całości objęty jest płatem strukturalnym OSTAB oraz granicami zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Potoku Oruńskiego”. Strome skarpy doliny zagrożone są występowaniem ruchów masowych ziemi oraz osuwisk. Na terenie Parku Oruńskiego znajdują się pomniki przyrody.

Wschodnia część obszaru objęta jest ochroną konserwatorską poprzez wpisanie do rejestru zabytków oraz wyznaczenie stanowiska archeologicznego. W ramach ochrony środowiska kulturowego wskazano także obszar do objęcia ochroną ze względu na stan zachowania elementów historycznej struktury przestrzennej. Najważniejsze elementy inżynierskie stanowią koryto Potoku Oruńskiego, stawy parkowe, kolektor sanitarny Morena i magistrale wodociągowe.

W planie ustalono przeznaczenie zdecydowanej większości terenu na zieleń (urządzoną i naturalną), co pozwoli na utrzymanie funkcji rekreacyjnej dla okolicznych mieszkańców oraz ochronę istniejącej szaty roślinnej. W terenach zieleni urządzonej dopuszcza się wyłącznie nieliczną zabudowę usługową, w okolicy historycznego dworu oraz w rejonie zabudowy wielorodzinnej przy ulicy 3 Brygady Szczerbca.

W związku z powyższymi ustaleniami planu w pełni odpowiadają kierunkom określonym 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)

Większość obszaru objętego planem zajmują porośnięte drzewami i krzewami tereny zielone, które są podstawowym miejscem rekreacji dla okolicznych mieszkańców. Jego wyjątkowość i wysokie walory krajobrazowe wynikają głównie z ukształtowania terenu w formie głębokiej doliny ze stromymi zboczami. W celu ochrony powyższych walorów oraz charakteru miejsca, plan przeznacza większość obszaru na zieleń. Południowe zbocze doliny objęte zostało terenem zieleni naturalnej (ZN), na którym nie planuje się wprowadzać nowego zagospodarowania. Pozwoli to na zachowanie istniejących siedlisk roślinnych i zwierzęcych, a także wyjątkowych walorów okolicy. Zielenią urządzonej (ZP) objęto obszar chętnie odwiedzanego Parku Oruńskiego wraz z terenami przyległymi do Góry Łez i Góry Pięciu Braci. Wyplanowanie terenu w rejonie ulicy 3 Brygady Szczerbca przeznaczono na zieleń urządzonej (ZP) z dopuszczeniem niewielkiej zabudowy usługowej. Nowe zagospodarowanie w sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego Orunia Górna pozwoli wykorzystać szczególne walory, które stanowi otwarcie widokowe na Żuławy Wiślane. W celu ustalenia zasad urządzenia i zabudowy ww. terenu, wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego, zastosowano szereg zapisów określających charakter danej przestrzeni i parametry nowej zabudowy. Możliwość realizacji nowej zabudowy w Parku Oruńskim pozwoli uzupełnić ofertę kulturalną i pełniej wykorzystać potencjał miejsca. Parametry i warunki zabudowy dostosowane zostały do zabudowy położonej w obrębie planu, w tym budynków wpisanych do rejestru zabytków oraz istniejącej w sąsiedztwie planu zabudowy mieszkaniowej.

Wzdłuż krawędzi skarpy doliny ustalony został ciąg widokowy z otwarciem na Żuławy Wiślane. Pomiędzy szpalarami drzew (stanowiącymi historyczną aleję lipową) wskazano oś widokową od zachodniego stawu w kierunku budynku dworu. Punktami widokowymi oznaczono historyczne

powiązanie widokowe wzgórz położonych po przeciwnych stronach doliny, a także istniejący wgląd na wschodnią część Parku Oruńskiego.

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)

Obszar planu obejmuje dolny odcinek doliny Potoku Oruńskiego wraz z korytem Potoku Oruńskiego, który przepływa z zachodu na wschód, w kierunku Kanału Raduni. Zachodnią część obszaru stanowią tereny niezagospodarowane, porośnięte głównie roślinnością krzewiastą i młodym podrostem drzew. We wschodniej części znajduje się Park Oruński wraz ze zbiornikami wodnymi, urządzeniami do rekreacji i wypoczynku oraz nieliczną zabudową. W Opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym sformułowano wytyczne do projektu planu w zakresie ochrony środowiska. Sposób ich uwzględnienia w ustaleniach planu oceniony został w Prognozie oddziaływania na środowisko, a także zaaprobowany w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Większość obszaru opracowania została przeznaczona na zieleń urządzoną (ZP) i zieleń naturalną (ZN), a całość objęto płatem strukturalnym OSTAB. Przeważająca część terenu znajduje się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Potoku Oruńskiego”. Podział zieleni na część naturalną i urządzoną jest zgodny z aktualnym użytkowaniem tej przestrzeni. Plan zapewnia rozwój funkcji rekreacyjnych na obszarze, który stanowi miejsce wytchnienia i odpoczynku mieszkańców Gdańska. Wykluczenie z możliwości wykorzystania do celów wypoczynkowych przeważającej części północnego zbocza doliny, pozwoli na dalszy, naturalny rozwój występujących na nim siedlisk roślinnych i zwierzęcych oraz przyczyni się do zachowania istniejących, wysokich walorów krajobrazowych. Część obszaru planu, obejmująca strome skarpy dolinne, zagrożona jest osuwaniem się mas ziemnych. W środkowej części zbocza wskazano tereny osuwisk. Oznaczone i opisane zostały także pomniki przyrody zlokalizowane na terenie Parku Oruńskiego oraz historyczna aleja lipowa na osi dworu, oznaczona jako podwójny szpaler drzew do zachowania. Wzdłuż Potoku Oruńskiego wyznaczony został teren infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni, obejmujący wody potoku oraz skarpy ciągnące się wzdłuż niego, co ma służyć zachowaniu ochrony przeciwpowodziowej oraz bezpieczeństwa powodziowego na terenach zabudowanych. Ustalenia planu chronią istniejący układ wodny (cieki i zbiorniki) oraz wprowadzają zakaz zabudowy na terenie objętym szczególnym zagrożeniem powodzią.

W obszarze objętym granicami planu nie występują grunty rolne. W środkowej części obszaru znajduje się grunt leśny własności gminnej, o powierzchni 726 m². Plan urządzenia lasu nie obejmuje lasu komunalnego położonego w granicach analizowanego obszaru. W związku z przeznaczeniem ww. terenu leśnego na funkcję zieleni urządzonej, uzyskana została decyzja Marszałka Województwa Pomorskiego o wyrażeniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

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

W granicach planu znajdują się części dwóch obszarów wpisanych do rejestru zabytków: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem, a także Park Oruński, Gdańsk ul. Nowiny 2 (założenie dworsko-parkowe z zabytkowym drzewostanem i pomieszczeniem tzw. "Lodowni", dwa budynki gospodarcze oraz budynek dworu wpisany odrębną decyzją). Granice obszarów tych wpisów w większości pokrywają się, zaś obszar otoczenia zabytku, ustalony w celu ochrony wartości widokowych zabytku, obejmuje również środkową część planu. W planie uwzględniono szereg zapisów chroniących zarówno walory krajobrazowe – wodę i zieleń komponowaną na terenie parku, ścieżki oraz punkty widokowe w historycznym położeniu – jak i unikatową w skali Gdańska strukturę urbanistyczną oraz wymienione budynki zabytkowe. Teren planu częściowo położony jest w obszarze zdegradowanym, objętym Gminnym Programem Rewitalizacji, na którym owe działania zostały już przeprowadzone.

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 zrealizowane zostały m.in. poprzez zapisy dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku m.in. jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe. Ustalony został też 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 dla całego obszaru stawki procentowej w wysokości 30%. Plan ustala cele publiczne (zieleni, retencja) w zdecydowanej większości na gruntach należących do miasta, w związku z czym nie generuje wysokich kosztów wykupu gruntów prywatnych i jest przykładem racjonalnego wykorzystania gruntów własnych gminy. Zapisy planu mają na celu zabezpieczenie terenu na funkcje zieleni urządzonej ogólnodostępnej i zieleni naturalnej oraz ochronę przed jego nadmiernym zainwestowaniem.

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

Zdecydowana większość gruntów objętych planem należy do Gminy Miasta Gdańska i Skarbu Państwa. Ustalenia planu odzwierciedlają założenia polityki przestrzennej gminy w zakresie zapewnienia mieszkańcom dostępu do terenów rekreacji. Realizacja celu publicznego wiąże się z przeznaczeniem terenów głównie gminnych m.in. na zieleni ogólnodostępną, zaś w niewielkim stopniu dotyczy gruntów prywatnych. Wyjątek stanowi część nieruchomości osób fizycznych w dolinie Potoku Oruńskiego w okolicy ciągu pieszo-rowerowego, którą objęto terenem zieleni urządzonej. Skutkiem uchwalenia planu będzie konieczność nabycia przez gminę praw własności do większości przedmiotowej działki.

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 niezagrażających 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)

Głównym interesem publicznym jest utrzymanie i zapewnienie rozwoju terenów rekreacyjnych w tej części miasta, a jednocześnie ochrona walorów przyrodniczo-krajobrazowych doliny Potoku Oruńskiego i wartości historyczno-kulturowych Parku Oruńskiego.

Zostało to zapewnione m.in. poprzez:

- przeznaczenie większości terenu na zieleni naturalną i urządzonej,
- ograniczenie możliwości lokalizowania nowej zabudowy – dopuszczenie zabudowy jedynie w dwóch miejscach w sąsiedztwie zabudowy istniejącej, zakaz zabudowy na terenach o dużych spadkach i zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- wyznaczenie siatki połączeń pieszych i rowerowych, z uwzględnieniem uwarunkowań terenowych i ciągów poza granicami planu,
- wprowadzenie zapisów chroniących historyczne elementy parku, zabudowę wpisaną do rejestru zabytków oraz zieleni,
- szczegółowe określenie parametrów nowej zabudowy w celu dopasowania do charakteru miejsca.

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 obsłużą nową zabudowę na obszarze objętym planem. Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych. Dostępność drogowa do obszaru objętego planem zapewniona została: od północy poprzez ulice Dywizji Wołyńskiej i 3 Brygady Szczerbca, od wschodu poprzez ulice Raduńską i Nowiny.

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 Park Oruński i dolina Potoku Oruńskiego 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 Górna - Gdańsk Południe i 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.

Obszar objęty planem jest miejscem wypoczynku i rekreacji nie tylko okolicznych mieszkańców, ale również mieszkańców innych dzielnic oraz turystów. Ze względu na swoją historię, malowniczość, położenie i dostępność oraz zainwestowanie sprzyjające wypoczynkowi osób w różnym wieku Park Oruński jest miejscem zarówno codziennych spotkań jak i miejskich imprez plenerowych, np. pikników i koncertów na świeżym powietrzu.

Przeznaczenie terenu na funkcje zieleni urządzonej oraz zieleni naturalnej pozwoli chronić walory przyrodniczo-krajobrazowe obszaru przy zrównoważonym wykorzystaniu jego potencjału rekreacyjnego. Wprowadzenie nowej zabudowy pozwoli na rozwój funkcji kulturalnych, a także na uzupełnienie oferty usługowej.

Na terenie prywatnym przy ulicy 3 Brygady Szczerbca ustalono funkcję mieszkaniowo-usługową, co umożliwi właścicielowi zagospodarowanie tego terenu.

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 dotyczące przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami planu stanowi głównie miejsce rekreacji o znaczeniu lokalnym, zatem kluczowa jest dostępność piesza i rowerowa z okolicznych osiedli mieszkaniowych. Dobrą dostępnością do publicznego transportu zbiorowego charakteryzuje się wschodnia część Parku Oruńskiego. W bliskim sąsiedztwie znajdują się przystanki autobusowe oraz przystanek kolejowy Gdańsk Orunia.

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

Ze względu na parkowy charakter obszaru oznaczono przebieg tylko wybranych ciągów pieszych, stanowiących dojścia do parku z terenów przyległych oraz najważniejsze ścieżki na terenie objętym planem. Uwzględniono połączenia istniejące oraz zaprojektowano nowe ciągi piesze, m.in. w rejonie Góry Łez i Góry Pięciu Braci. Główna trasa rowerowa w formie ciągu pieszo-rowerowego przebiega wzdłuż Potoku Oruńskiego, co jest zgodne ze Strategią Realizacji Systemu Tras Rowerowych dla Gdańska (SR STeR 2.0). Trasa ta stanowi istotne połączenie terenów mieszkaniowych po zachodniej stronie planu z usługowym centrum miasta.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt 4)

Większość obszaru objętego granicami planu stanowią tereny przyrodnicze i rekreacyjne w sąsiedztwie osiedli mieszkaniowych o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Przeznaczenie terenów przy ulicach Dywizji Wołyńskiej i 3 Brygady Szczerbca na zieleni urządzoną pozwoli zrealizować nowe zagospodarowanie rekreacyjne w postaci np. placów zabaw i wybiegów dla psów, o które wnioskowali mieszkańcy oraz Rada Dzielnicy Orunia Górna - Gdańsk Południe. Wprowadzenie zabudowy usługowej w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz uzupełnienie zabudowy w Parku Oruńskim pozwoli rozszerzyć ofertę m.in. z zakresu usług kultury, sportu i rekreacji, co zwiększy atrakcyjność terenu.

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. Uwzględnienie wyników audytu krajobrazowego (art. 15 ust. 2 pkt 7 i art. 17 pkt 6 lit. b)

Audyt krajobrazowy województwa pomorskiego został przyjęty uchwałą nr 190/XVII/25 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 lipca 2025 roku.

Celem Audytu krajobrazowego jest identyfikacja krajobrazów występujących na terenie całego województwa wraz z określeniem cech charakterystycznych oraz oceną wartości każdego z nich, obejmując w szczególności elementy przyrodnicze i kulturowe. W granicach administracyjnych miasta Gdańska zidentyfikowano dziewięć krajobrazów priorytetowych, posiadających szczególną wartość z uwagi na występujące w nich wartości.

Obszar objęty planem położony jest poza wyznaczonymi krajobrazami priorytetowymi. Ponadto w granicach obszaru objętego planem ani na terenach przyległych nie występują formy ochrony przyrody związane z ochroną krajobrazu.

W związku z powyższym, w stosunku do obszaru objętego projektem planu, nie występują bezpośrednie wnioski dotyczące ochrony krajobrazu, wynikające z Audytu krajobrazowego województwa pomorskiego.

17. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3)

Ustalenia planu powodują niewielkie skutki finansowe, o których mowa w art. 36. ust 1, 2 i 3. Przeznaczenie części działki stanowiącej własność osób fizycznych na funkcję zieleni publicznej wiąże się z koniecznością nabycia praw własności przez gminę do ok. 0,09 ha gruntu. Dla całego obszaru (ok. 26,7 ha, w tym ok. 25,3 ha to nieruchomości gminne) ustalono stawkę procentową w wysokości 30% do określenia opłaty planistycznej pobieranej przez prezydenta miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy. Inwestycje publiczne dotyczą realizacji ciągów pieszo-jezdnych, pieszo-rowerowych i pieszych oraz zagospodarowania terenów zieleni urządzonej.

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 01.12.2025 r. do 02.01.2026 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 09.12.2025 r. o godzinie 17.00.

W ustawowym terminie, tj. do 16.01.2026 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 zbiorów 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. Katarzyna Ulaśńska

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr Beata Ochmańska

mgr inż. Jowita Olech

mgr inż. arch. Joanna Bober

mgr Marta Masiak

mgr inż. Paweł Siekanowicz

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Aleksandra Dulkiwicz

Opinia Radcy Prawnego:

projekt uchwały

uzgodniono Radca Prawny Anna Wołejko

dnia 05.02.2026 r.

Sporządziła:
Katarzyna Ulaśńska

.....

Zaakceptowała:
Edyta Damszel-Turek

.....

Uzgodniono:
Skarbnik/Zastępca Skarbnika

.....

Zatwierdziła:
Emilia Łodzińska

.....