

UZASADNIENIE

Kokoszki Przemysłowe rejon ulicy Nowatorów i Portu Lotniczego II w mieście Gdańsku (nr planu 2514)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr LV/1382/22 z dnia 27.10.2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kokoszki Przemysłowe rejon ulicy Nowatorów i Portu Lotniczego II w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Obszar planu, o powierzchni ok. 53 ha położony jest w dzielnicach: Kokoszki Przemysłowe i Matarnia. Obszar planu graniczy:

od północy: z ulicą Słowackiego,
od wschodu: z terenem rodzinnych ogrodów działkowych „Rębiechowo” oraz ulicą lokalną,
od południa: z gminą Żukowo, wzdłuż ul. Przyrodników,
od zachodu: z ulicą Akacjową (gmina Żukowo).

3. Cel sporządzenia planu

Do opracowania planu przystąpiono w celu ustalenia przeznaczenia terenu oraz określenia sposobu jego zagospodarowania i zabudowy, które pozwolą na weryfikację granicy między projektowanymi terenami produkcyjno-usługowymi, a rezerwą pod rozbudowę lotniska. Plan Generalny Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy ogranicza teren pod rozwój lotniska, w stosunku do rezerwy ustalonej w planach obowiązujących. W związku z powyższym zasadna jest korekta przeznaczenia terenu, a tym samym umożliwienie właścicielom gruntów realizacji celów inwestycyjnych, zgodnych z kierunkami ustalonymi w Studium, czyli zabudowy produkcyjno-usługowej.

4. Plany obowiązujące

Na obszarze planu obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- Kokoszki Przemysłowe w rejonie zachodniego fragmentu ulicy Nowatorów, o numerze ewidencyjnym 2506,
 - lotniska – części północnej w Klukowie - Rębiechowie, o numerze ewidencyjnym 2703,
- które na obszarze objętym planem ustalają funkcję produkcyjno-usługową i tereny lotniska.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Teren jest w części zabudowany. Przy północno-zachodniej granicy (wzdłuż ul. Akacjowej położonej w gminie Żukowo) znajdują się budynki mieszkalne o wartościach kulturowych, przy południowo-zachodniej małe budynki produkcyjno-usługowe, a w centralnej części budynek magazynowy. W granicach planu znajdują się ulice: Nowatorów, Słowackiego oraz Przyrodników – granicząca z gminą Żukowo. Na terenie przeważają grunty prywatne; pozostałe grunty stanowią własność Skarbu Państwa i Gminy Miasta Gdańska.

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP

(uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 r. zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 r.)

Przeznaczeniem dominującym, określonym w Studium dla obszaru objętego planem miejscowym, jest funkcja przemysłowo-magazynowo-składowa oraz funkcja lotniska. Zgodnie z założeniami Studium „przeznaczenie dominujące nie oznacza ustalenia na danym obszarze wyłączności ani nawet konkretnego, mierzalnego udziału tytułowego przeznaczenia wśród innych przeznaczeń (np. niedominujących) występujących na tym obszarze, choć zwykle dominujące będzie przeważać ilościowo. Przestrzeń miejska, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, powinna być wielofunkcyjna, z zastrzeżeniem jedynie eliminacji ewidentnych sytuacji konfliktowych. Ustalenie dominującego przeznaczenia obszaru oznacza wskazanie takiego jego przeznaczenia, które będzie określało główne cechy przyszłego typu i charakteru przestrzeni miejskiej, zarówno funkcjonalne (wymagania i warunki funkcjonowania), jak i fizjonomiczne (wizualne, krajobrazowe), a co za tym idzie – rolę danej części miasta w jego strukturze funkcjonalno-przestrzennej” (strona 10 SUIKZP miasta Gdańska). Ustalone w planie przeznaczenie terenów pod zabudowę produkcyjno-usługowej i nieznaczne ograniczenie terenu przeznaczonego pod lotnisko (redukcja o ok. 3%) odpowiada kierunkom określonym w Studium, a więc nie narusza 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)

Na terenach funkcyjnych wprowadzono nieprzekraczalne linie zabudowy. W terenie 01.1 U-P wprowadzono obszar wydzielony linią podziału wewnętrznego i oznaczony literą „a” (wraz ze strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych reliktyw dawnej wsi, w którym ze względu na istniejącą zabudowę mieszkalną i zagrodową przy ulicy Akacjowej oraz bezpośrednie sąsiedztwo z obszarem o dużej wartości przyrodniczej i krajobrazowej ustalono niższe parametry urbanistyczne, aby potencjalna nowa zabudowa wpisała się w istniejące otoczenie. Dodatkowo w terenie 01.1 U-P ustalono ograniczoną powierzchnię rzutu budynku.

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.

Plan wprowadza różnego rodzaju formy ochrony istniejącej zieleni oraz naturalnego ukształtowania, poprzez ustalenie zieleni do utrzymania lub wprowadzenia oraz drzew do zachowania (z zagospodarowaniem wokół zapewniającym naturalną wegetację). Ustalony został również szpaler drzew wzdłuż granicy strefy ochrony konserwatorskiej ustalonej na terenie 01.1 U-P. Ponadto w planie dla terenów produkcyjno-usługowych ustalono wysoki procent powierzchni biologicznie czynnej, na poziomie 30%. Na obszarze objętym granicami planu nie występują grunty rolne ani leśne.

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

W terenie 01.1 U-P ustalono granicę strefy ochrony konserwatorskiej zachowanych reliktyw układu ruralistycznego, dawnej wsi Rębiechowo. Żaden obiekt w granicach planu nie jest wpisany do rejestru zabytków. Ze względu na charakter zabudowa mieszkalna przy ul. Akacjowej, (adresy ul. Słowackiego 261, 263, 269, 271 oraz niektóre towarzyszące im budynki gospodarcze) została w planie objęta ochroną wartości kulturowych.

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 stosowania odpowiednich zabezpieczeń akustycznych, doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm. Ustalony także został 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 komercyjnych funkcji dla większości terenu oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%. Zmiana przeznaczenia z funkcji lotniskowej na produkcyjno-usługową da możliwość właścicielom gruntów prywatnych na inwestowanie na swoich terenach, które w tej chwili jest zablokowane ze względu na przeznaczenie w planie pod lotnisko. Ustalenia planu – zgodnie z polityką przestrzenną zawartą w Studium – pozwolą na rozwój funkcji produkcyjno-usługowej i budowę obiektów produkcyjnych, logistycznych i biurowych, których rozwój można zaobserwować w tej lokalizacji.

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 oraz zmianę przeznaczenia terenów przeznaczonych pod funkcję lotniska na tereny produkcyjno-usługowe. W granicach planu dominują grunty prywatne i większość przekształceń funkcjonalno-przestrzennych wynikających z ustaleń projektu planu dotyczy tych gruntów, realizując politykę przestrzenną miasta.

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, 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 interesu publicznego w projekcie planu zrealizowane zostały poprzez ustalenie publicznego układu drogowego.

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 oraz ewentualnie zrealizowane w przyszłości 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 drogową do terenów objętych planem będzie zapewniać częściowo podtrzymany układ drogowy a także ulice istniejące i planowane, które ustalono w planie.

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 Kokoszki Przemysłowe rejon ulicy Nowatorów i Portu Lotniczego II 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 Kokoszki i Radzie Dzielnicy Matarnia 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. Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały że wskazane jest rozwijanie funkcji produkcyjno-usługowej przy ulicy Nowatorów i w sąsiedztwie lotniska. Port Lotniczy określił zapotrzebowanie na działki niezbędne do rozwoju lotniska, jednocześnie wskazując, że nieruchomości właścicieli działek wskazane we wnioskach, będących podstawą do zmiany planu, mogą zostać przekształcone z terenów lotniskowych na produkcyjno-usługowe.

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

Obszar objęty granicami planu, posiada dogodną obsługę w zakresie komunikacji zbiorowej w postaci linii autobusowych przebiegających w ciągu ulicy Nowatorów, z przystankami zlokalizowanymi w granicach planu. Obsługa komunikacyjna została oparta o istniejący układ dróg publicznych (ulice: Nowatorów, Juliusza Słowackiego, Przyrodników) z uzupełnieniem ich o nowe powiązania poprzeczne, które będą stanowiły dopełnienie istniejącego układu drogowego, a które umożliwią prawidłową obsługę i dostęp do nowych terenów inwestycyjnych.

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. W większości wyznaczonych w planie ulic ustalono wyposażenie minimalne w postaci chodnika, natomiast w ulicy Nowatorów ustalono chodnik obustronny oraz trasę rowerową w formie wydzielonej drogi rowerowej po południowej stronie jezdni.

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 w znacznej części jest wolny od zabudowy, w związku z dotychczasowym przeznaczeniem pod funkcje związane z lotniskiem. Przy północno-zachodniej granicy (wzdłuż ul. Akacjowej) znajdują się budynki mieszkalne, przy południowo-zachodniej małe budynki produkcyjno-usługowe, a w centralnej części budynek magazynowy. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom planu, pozwoli na rozwój obszaru w kierunku produkcyjno-usługowym wykorzystując istniejący układ drogowy.

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 szczególne znaczenie 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 projektu planu wyznaczają funkcje celu publicznego na ok. 5,3 ha gruntów nie będących własnością Gminy Miasta Gdańska. Skutkować to będzie koniecznością wykupu na rzecz gminy na cele drogowe ok. 2,08 ha gruntów prywatnych oraz koniecznością uregulowania własności gruntów Skarbu Państwa o pow. 3,23 ha na rzecz GMG.

Dla całego obszaru planu (ok. 53 ha – w tym ok. 4,73 ha stanowią nieruchomości gminne) ustalona została stawka procentowa w wysokości 30%, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez prezydenta miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy. Inwestycje publiczne dotyczą realizacji dróg publicznych (09.1 KDD, 10.2 KDD, 17.4 KDL, 12.4 KDD) o łącznej długości ok. 1,8 km.

W projekcie planu znajduje się ok. 36,6 ha gruntów inwestycyjnych prywatnych oraz ok 2,4 ha gruntów inwestycyjnych gminnych. Zwiększenie dochodów gminy wynika z możliwości sprzedaży lub dzierżawy gminnych terenów inwestycyjnych oraz ze wzrostu wpływów do budżetu miasta z tytułu opłat i podatków, w szczególności podatku od nieruchomości.

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 po raz pierwszy w dniach od 13.01.2025 r. do 10.02.2025 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 22.01.2025 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięły udział 3 osoby. W ustawowym terminie, tj. do 24.02.2025 r. do projektu planu wniesiono uwagi, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu po raz drugi w dniach od 1.12.2025 r. do 2.01.2026 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków

porozumiewania się na odległość w dniu 16.12.2025 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział 10 osób.

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. zmianami).

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. Małgorzata Momont

PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr inż. arch. Ewa Lichota

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. Krzysztof Maciasz

mgr Patryk Podejko-Chmielarz

mgr inż. arch. Joanna Bober

mgr inż. Kinga Kazańska

mgr inż. Michał Kozłowski

mgr Justyna Przeworska

mgr Jolanta Florczyk

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Aleksandra Dulciewicz

Opinia Radcy Prawnego:

projekt uchwały

uzgodniono Radca Prawny Anna Wołejko

dnia 27.02.2026 r.

Sporządziła:
Ewa Lichota

Zaakceptowała:
Edyta Damszel-Turek

Uzgodniono:
Skarbnik/Zastępca Skarbnika

Zatwierdziła:
Emilia Łodzińska

.....

.....

.....

.....