

## UZASADNIENIE

### **Wrzeszcz Górny rejon Alei Żołnierzy Wyklętych i ulicy Partyzantów w mieście Gdańsku (0867)**

#### **I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU**

##### **1. Podstawa prawna**

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr LXI/1571/23 z dnia 27 kwietnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny rejon Alei Żołnierzy Wyklętych i ulicy Partyzantów w mieście Gdańsku.

##### **2. Położenie**

Obszar planu, o powierzchni ok. 6 ha położony jest we Wrzeszczu Górnym. Jego granice przebiegają wzdłuż:

- od północy: północnej granicy pasa drogowego Alei Żołnierzy Wyklętych,
- od wschodu: zachodniej granicy pasa drogowego ulicy Obywatelskiej,
- od południowego wschodu: południowej granicy pasa drogowego ulicy Partyzantów oraz częściowo Alei Żołnierzy Wyklętych,
- od południowego zachodu: wschodniej granicy pasa drogowego ulicy Zabytkowej oraz wokół terenu zabudowy usługowej ograniczonego zabudową mieszkaniową osiedla od południa i ulicy Róży Ostrowskiej od zachodu.

##### **3. Cel sporządzenia planu**

Do opracowania planu przystąpiono w celu:

- korekty przeznaczenia terenu oraz określenia sposobu jego zagospodarowania i zabudowy w zakresie rozszerzenia wachlarza dopuszczonych funkcji oraz intensyfikacji parametrów zabudowy zawartych w obowiązujących planach miejscowych,
- weryfikacji granic pasa drogowego Alei Żołnierzy Wyklętych wyznaczonego w planie obowiązującym i dostosowania go do podziałów geodezyjnych,
- dostosowania ustaleń planu do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej.

##### **4. Plany obowiązujące**

Na obszarze planu obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- ulicy Słowackiego – odcinek dolny, o numerze ewidencyjnym 0813 – określono w nim: granice pasów drogowych odcinków ulic: Alei Żołnierzy Wyklętych, Obywatelskiej i Partyzantów; tereny: zieleni dostępnej, usługowy przy ulicy Obywatelskiej, usługowo-mieszkaniowy przy skrzyżowaniu ulicy Obywatelskiej z ulicą Partyzantów oraz usługowy przy skrzyżowaniu ulicy Zabytkowej z Aleją Żołnierzy Wyklętych;
- Wrzeszcz rejon ulic Słowackiego i Chrzanowskiego, o numerze ewidencyjnym 0831 – ustalono w nim granice pasa drogowego Alei Żołnierzy Wyklętych; wyznaczono tereny zieleni wzdłuż otwartego odcinka Potoku Strzyży, a przy skrzyżowaniu ulicy Partyzantów z Aleją Żołnierzy Wyklętych – teren usługowy.

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

Północną granicę obszaru planu stanowi Aleja Żołnierzy Wyklętych, z którą poprzez skrzyżowanie łączą się ulice: Partyzantów, Zabytkowa i Bernarda Chrzanowskiego. W strukturze zabudowy na tym obszarze dominuje wolnostojąca zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Wyjątek stanowi pierzejowa zabudowa mieszkaniowa wzdłuż ulicy Partyzantów. Wśród istniejącej zabudowy znajduje się sześć obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków. Przez obszar planu przepływa Potok Strzyża, częściowo w kanale, a w północno-wschodniej części planu – w otwartym korycie. Znaczna część terenów jest obecnie zagospodarowana z wyjątkiem obszaru przy skrzyżowaniu ulicy Partyzantów

i Alei Żołnierzy Wyklętych, a także terenu w południowo-zachodniej części planu, wzdłuż Alei Żołnierzy Wyklętych.

Struktura własności na obszarze objętym planem jest zróżnicowana. Aleja Żołnierzy Wyklętych wraz z Potokiem Strzyża i zielenią jest we własności województwa i częściowo Skarbu Państwa. Ulice Partyzantów i Zabytkowa to własność Gminy Miasta Gdańska. Pozostałe tereny (zagospodarowane i niezagospodarowane) znajdują się we własności: osób fizycznych, Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym, Gminy Miasta Gdańska, Gminy Miasta Gdańska w użytkowaniu wieczystym oraz we własności mieszanej z udziałem osób fizycznych.

## **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 mieszkaniowo-usługowa. Zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy Wrzeszcz 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” (SUiKZP m. Gdańska, str. 300).

Wschodnia część obszaru objętego przedmiotowym planem do skrzyżowania ulicy Partyzantów i ulicy Bernarda Chrzanowskiego znajduje się w strefie zabudowy śródmiejskiej, podkreślając możliwość „stosowania wysokich intensywności zabudowy – również dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej” (SUiKZP m. Gdańska, str. 223). Obszar ten znajduje się również w strefie ograniczonego parkowania „B” określającej „zastosowanie wskaźników parkingowych łagodniejszych niż w strefie „A”, ale również maksymalnych” (SUiKZP m. Gdańska, str. 275). Ponadto w tych samych granicach ww. wschodniego obszaru planu znajduje się Centralne Pasma Usługowe (CPU), którego dalszy rozwój jest wskazany w SUiKZP. Rozwój ten polega na „intensyfikacji wykorzystania przestrzeni terenów dotąd niezainwestowanych lub zainwestowanych ekstensywnie, jak i tych przeznaczonych do przekształceń funkcjonalnych (...). Rozwój strefy usługowej i mieszkaniowo-usługowej będzie postępował głównie przez kreację, rozbudowę, łączenie i poprawę jakości przestrzeni publicznych odpowiadających pełnionym funkcjom metropolitalnym.” (SUiKZP m. Gdańska, str. 228). Natomiast na zachód od ww. granicy strefy parkingowej, CPU i zabudowy śródmiejskiej znajduje się strefa nieograniczonego parkowania „C”, w której „zastosowano minimalne wskaźniki parkingowe, zaspokajające w pełni potrzeby parkingowe wszystkich zlokalizowanych w niej funkcji” (SUiKZP m. Gdańska str. 275).

W Studium przewiduje się również „działania zmierzające do ochrony i eksponowania, a w miarę potrzeby również wzbogacania kompozycji przestrzeni podkreślającej tożsamość Wrzeszcza. Poza ochroną zachowawczą walorów kulturowych i przyrodniczych będą to m.in. (...) podkreślenie zielenią przebiegu Potoku Strzyża, kreowanie nowych dominant architektonicznych podkreślających charakterystyczne punkty dzielnicy” (SUiKZP m. Gdańska, str. 300).

Powyższe założenia znalazły odzwierciedlenie w ustaleniach planu m.in. w funkcji, parametrach zabudowy, kreacji nowych przestrzeni publicznych, ustaleniach krajobrazowych oraz stref parkingowych. W związku z tym 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 poprzez zapisy dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników urbanistycznych. Przeznaczenie terenów w planie jest kontynuacją funkcji istniejących – usługowej i mieszkaniowej, a na części obszaru funkcja usługowa została uzupełniona o funkcję mieszkaniową, zgodnie z wytycznymi Studium. Strukturę zabudowy na terenach

zagospodarowanych wyznaczono liniami zabudowy poprowadzonymi wzdłuż frontowych elewacji budynków lub wokół obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ).

Pierzejowy charakter zabudowy przy ulicy Partyzantów kontynuowany jest dalej ustaleniami planu na niezagospodarowanym terenie aż do skrzyżowania z Aleją Żołnierzy Wyklętych. Linie zabudowy na terenie 03.2 MW-U od strony drogi głównej 12.1 KDG ustalono uwzględniając Gdańskie Standardy Ulicy Miejskiej w celu udostępnienia dogodnej strefy ruchu pieszego. Wzdłuż linii zabudowy ustalono elewacje eksponowane oraz fronty usługowe, dla których wprowadzono zapisy odnośnie wykończenia, poziomu wejść do lokali usługowych w parterze oraz urządzenia oświetlonych witryn handlowo-usługowych. Dany teren podzielony został liniami podziału wewnętrznego na obszary o zróżnicowanych maksymalnych wysokościach i maksymalnej powierzchni rzutu nadziemnej części budynku w obszarze „c”, tworząc tym samym dominantę kompozycyjną na zakończeniu ulicy Partyzantów. Wysokości wyznaczono na podstawie przeprowadzonych analiz krajobrazowych wzdłuż najważniejszych osi widokowych w granicach planu i poza nimi. Potencjalna nowa zabudowa mieszkaniowo-usługowa utworzy wnętrze urbanistyczne, które przeznaczono na zieleni do utrzymania lub wprowadzenia z siecią opisanych powiązań pieszych, prowadzących do otwartego koryta Potoku Strzyża. Wzdłuż potoku ustalono teren infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni obejmując potok i istniejące wokół niego obszary zieleni niskiej i wysokiej. Połączenie tych dwóch terenów funkcjonalno-przestrzennych (z dostępem dla pieszych) zapewni ustalony w planie teren zieleni urządzonej 05.1 ZP.

W południowo-zachodniej części planu, przy skrzyżowaniu Alei Żołnierzy Wyklętych oraz ulicy Zabytkowej, uzupełniono zabudowę usługową o funkcję mieszkaniową – teren 01.1 MW-U. Linie zabudowy wyznaczono na podstawie analiz kompozycyjnych w oparciu o istniejącą strukturę zabudowy w sąsiedztwie. Wzdłuż północnej linii zabudowy od strony drogi głównej 12.1 KDG ustalono elewacje eksponowane oraz fronty usługowe, dla których wprowadzono zapisy odnośnie wykończenia oraz maksymalnej ilości przeszkleń i witryn. Sam teren podzielono liniami wewnętrznego podziału na obszary o zróżnicowanych maksymalnych wysokościach. Na podstawie analiz krajobrazowych ustalono niższą zabudowę od strony Alei Żołnierzy Wyklętych oraz wyższą – w południowej części terenu. Dodatkowo na obszarze oznaczonym literą „a” ustalono wyłącznie zabudowę o funkcji usługowej z racji występowania przekroczonego poziomu hałasu od pasa drogowego Alei Żołnierzy Wyklętych. Od strony Alei Żołnierzy Wyklętych ustalono teren komunikacji pieszo-rowerowej (02.1 KP), który zapewni brakujące dotychczas dogodne i w pełni wyposażone połączenie od Alei Żołnierzy Wyklętych do ulicy Róży Ostrowskiej (poza zachodnią granicą planu).

Granice pasów drogowych ulic Zabytkowej, Partyzantów oraz Alei Żołnierzy Wyklętych na obszarze przedmiotowego planu zostały ustalone z dostosowaniem ich do podziałów geodezyjnych. Ponadto w obszarze planu znajdują się dwa tereny zamknięte: przy ulicy Juliusza Słowackiego i ulicy Obywatelskiej.

## **2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3)**

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.

Plan wprowadza różnego rodzaju formy ochrony istniejącej zieleni oraz naturalnego ukształtowania poprzez ustalenie zieleni do utrzymania, drzew istniejących do zachowania (z zagospodarowaniem wokół, zapewniającym naturalną wegetację), szpalerów zieleni wysokiej do utrzymania i uzupełnienia oraz zachowanie otwartego koryta Potoku Strzyża. W planie ustalono tereny infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni (09.1 I-W-Z, 10.2 I-W-Z), jako kontynuację obowiązującej funkcji na danych obszarach, z ich częściowym powiększeniem w celu zabezpieczenia istniejącej roślinności. Dodatkowo ustalono teren zieleni urządzonej 05.1 ZP, we wnętrzu urbanistycznym wykształconej struktury zabudowy, z zachowaniem istniejącego drzewostanu oraz skarp z zielenią niską.

W związku z wysokim natężeniem poziomu hałasu od Alei Żołnierzy Wyklętych oraz ulicy Partyzantów ustala się w planie zapisy o konieczności dotrzymania standardów akustycznych w środowisku dla danego rodzaju zabudowy oraz o stosowaniu elewacji o podwyższonej izolacyjności

akustycznej dla nowej zabudowy. W miejscach znacznych przekroczeń poziomu hałasu od głównej drogi 12.1 KDG teren 08.1 U oraz obszar „a” w terenie 01.1 MW-U przeznaczono na funkcję wyłącznie usługową.

Ponadto w planie ustalono wysoki procent powierzchni biologicznie czynnej oraz wymóg realizacji zieleni przydomowej dla mieszkańców o powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup> / 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań, a w zabudowie śródmiejskiej – nie mniejszej niż 0,15 m<sup>2</sup>/ 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań. 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 granicach planu znajduje się obszar ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oraz obiekty o wartościach kulturowych. W planie wskazano obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, które podlegają ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Dodatkowo tereny 04.3 MW-U, 06.1 MWK-U, 07.4 MW-U, 08.1 U oraz 09.1 I-W-Z zostały objęte strefą „A” ochrony konserwatorskiej reliktyw przemysłowego zagospodarowania Wrzeszcza i doliny Strzyży, aby podkreślić zachowane historyczne elementy architektury, kompleksy zieleni oraz otwarte koryto potoku Strzyży.

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 stosowania odpowiednich zabezpieczeń akustycznych, elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej, zabezpieczeń zabudowy przed szczególnym zagrożeniem powodzią. Ustalony także został odpowiedni udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a także wprowadzono wymagania dla przestrzeni publicznych o dostosowaniu ich dostępności, uwzględniając potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

### **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 usługowego na mieszkaniowo-usługowe oraz intensyfikacja parametrów urbanistycznych wpłyną na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej niezagospodarowanych części tego obszaru, a realizacja nowej zabudowy pozwoli na podniesienie standardu zagospodarowania i jakości zabudowy w tej części Wrzeszcza.

Realizacja ustaleń planu, tj. uzupełnienie struktur miejskich tej części Wrzeszcza, umożliwi ekonomiczne gospodarowanie przestrzenią. Nowa inwestycja to również 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)**

Ustalone przeznaczenia, a także parametry zagospodarowania i zabudowy sankcjonują istniejący 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 wydzielenie terenów zamkniętych na podstawie decyzji Nr 80/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 8 czerwca 2022 r. oraz poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania pozostałych terenów niezagrażających spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9)**

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez wyznaczenie terenu komunikacji pieszo-rowerowej 02.1 KP od strony Alei Żołnierzy Wyklętych w południowo-zachodniej części planu, umożliwiając dogodne przejście dla pieszych i rowerzystów nie tylko przed istniejącym murem oporowym, ale również za nim, tworząc przyjazną i bezpieczną przestrzeń publiczną. Ustalono strefę zejścia do Potoku Strzyża w obszarze wyznaczonym liniami wewnętrznego podziału i oznaczonym literą „a” w terenie 12.1 KDG. Powiązania piesze określono poprzez wloty ciągów pieszych. Ustalono również strefę ruchu pieszego „p” wydzieloną liniami podziału wewnętrznego na niezagospodarowanym obecnie terenie 03.2 MW-U, która pomimo, iż nie jest przestrzenią publiczną, będzie służyła użytkownikom tego obszaru. Teren ten połączono z pasem drogowym Alei Żołnierzy Wyklętych wlotami ciągów pieszych w określonych lokalizacjach. Od strony ulicy Partyzantów ustalono wlot ciągu pieszego z nakazem połączenia go z terenem zieleni urządzonej 05.1 ZP, ciągiem pieszo-jezdnym terenu 09.1 I-W-Z i ostatecznie z przejściem podziemnym pod Aleją Żołnierzy Wyklętych, tym samym zabezpieczając wkomponowane przejścia piesze między tymi dwoma pasami drogowymi, dodatkowo łącząc je z istniejącymi i planowanymi połączeniami pieszymi poza granicami planu. Ponadto ustalono tereny zieleni 05.1 ZP, 09.1 I-W-Z i 10.2 I-W-Z, z zagospodarowania którego będą mogli korzystać mieszkańcy.

Dostępność drogową do terenów objętych planem będą zapewniać istniejące ulice: Partyzantów (13.1 KDL), Obywatelska (poza wschodnią granicą planu), Zabytkowa (11.1 KDD), Róży Ostrowskiej (poza zachodnią granicą planu) oraz w ograniczonym zakresie Aleja Żołnierzy Wyklętych (12.1 KDG).

## **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 obsłużą nową zabudowę na obszarze objętym planem. Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

## **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.bip.gdansk.pl](http://www.bip.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 Alei Żołnierzy Wyklętych i ulicy Partyzantów i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Do planu zostały złożone wnioski od organów uzgadniających i opiniujących, osób fizycznych, gestorów mediów oraz Rady 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 zajęcie 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.

Zachowano oraz podkreślono walory przyrodnicze otwartego odcinka Potoku Strzyża poprzez powiększenie terenu 09.1 I-W-Z i ustalenie terenu zieleni urządzonej 05.1 ZP, z nakazem zapewnienia przez teren dostępu dla pieszych łącząc tym samym wnętrza urbanistyczne w środkowej części obszaru objętego planem z Aleją Żołnierzy Wyklętych i ulicą Partyzantów. Wzdłuż kontynuowanego otwartego odcinka Potoku Strzyża w terenie 10.2 I-W-Z, a także w strefie zejścia do Potoku Strzyża wydzieloną liniami wewnętrznego podziału w terenie 12.1 KDG zabezpieczono powiązania piesze, realizując przy tym politykę Gdańskich Przestrzeni Lokalnych. Ponadto ustalono teren komunikacji pieszo-rowerowej 02.1 KP, aby zapewnić dodatkowe przejście za istniejącym murem oporowym.

Na niezagospodarowanych prywatnych terenach zmieniono przeznaczenie oraz zwiększono wachlarz dopuszczonych funkcji, z częściową intensyfikacją parametrów zabudowy, przy jednoczesnym wprowadzeniu dodatkowych ograniczeń dostosowanych do uwarunkowań krajobrazowych, widokowych i hałasowych na obszarze przedmiotowego planu miejscowego.

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

Zmiana przeznaczenia z usługowego na mieszkaniowo-usługowe oraz intensyfikacja parametrów urbanistycznych realizuje ideę rozwoju miasta do wewnątrz, która została przyjęta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, w celu jak najlepszego i najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej.

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.

#### **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. We wszystkich terenach drogowych ustalono wymagania dotyczące chodników oraz sposobu prowadzenia ruchu rowerowego. Na terenie 03.2 MW-U ustalono strefę ruchu pieszego ograniczoną liniami podziału wewnętrznego i oznaczoną literą „p”. Dostęp do tego obszaru zapewniono wlotami ciągów pieszych od pasów drogowych w konkretnych lokalizacjach, połączonych dodatkowo z terenem zieleni 05.1 ZP. Linie zabudowy dla niezagospodarowanych obszarów ustalono z uwzględnieniem Gdańskiego Standardu Ulicy Miejskiej. Ustalono również teren komunikacji pieszo-rowerowej 02.1 KP pomiędzy Aleją Żołnierzy Wyklętych a ulicą Róży Ostrowskiej. Zapewniono dostęp do otwartego odcinka Potoku Strzyża poprzez ciąg pieszo-jezdny w terenie 09.1 I-W-Z oraz poprzez wlot ciągu pieszego od strony Alei Żołnierzy Wyklętych w terenie 10.2 I-W-Z.

#### **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 Wrzeszcza Górnego. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu, uzupełni strukturę i program funkcjonalny tej części miasta, a także zapewni nowe miejsca pracy i lokale mieszkaniowe.

#### **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)**

Audyty krajobrazowe województwa pomorskiego zostały przyjęte 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 będą powodowały skutki finansowe, o których mowa w art. 36, w związku z koniecznością wykupu na cele publiczne (komunikacja pieszo-rowerowa, ciąg pieszo-jezdny, teren infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni) łącznie ok. 0,25 ha gruntów, z czego ok. 0,21 ha stanowi podtrzymanie ustaleń planów obowiązujących.

Oprócz tego konieczne jest uregulowanie prawa własności drogi wojewódzkiej na rzecz województwa o powierzchni 0,24 ha gruntów Skarbu Państwa lub gminnych.

Budżet miasta obciążą także realizacja ciągów pieszo-rowerowych oraz pieszo-jezdnych o łącznej długości ok. 185 m.

Dla całego obszaru planu (ok. 6 ha – w tym ok. 1,16 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.

Zwiększenie dochodów gminy wynika także z możliwości sprzedaży nieruchomości o powierzchni ok. 0,08 ha przeznaczonych na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (03.2 MW-U). Wiąże się to również z możliwym wzrostem wpływów z opłat i podatków, związanych z realizacją nowej zabudowy na terenach zabudowy mieszkaniowej lub usług, 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 w dniach od 02.02.2026 r. do 02.03.2026 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 10.02.2026 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział siedem osób.

W ustawowym terminie, tj. do 16.03.2026 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. Irena Grzywacz

PROJEKTANT PROWADZĄCY:

mgr inż. Illia Tymoshok

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. arch. Jarosław Wincek

mgr Dariusz Brzeziński

mgr inż. Joanna Zielińska

mgr inż. arch. Joanna Bober

mgr inż. Paweł Siekanowicz

mgr inż. Krystian Mowiński

dr Justyna Wieczerek

inż. Natalia Kiljan

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

*Aleksandra Dulkiwicz*

Opinia Rady Prawnego:

projekt uchwały

uzgodniono Radca Prawny Joanna Zawadzka-Jeremicz

dnia 07.04.2026 r.

Sporządził:  
Illia Tymoshok

.....

Zaakceptowała:  
Edyta Damszel-Turek

.....

Uzgodniono:  
Skarbnik/Zastępca Skarbnika

.....

Zatwierdziła:  
Emilia Łodzińska

.....