

UZASADNIENIE

Do Rady Miasta Gdańska w dniu 19 lutego 2026 roku wpłynęła petycja, którą wniósł Pan XY zamieszkały w miejscowości Wocławy, w przedmiocie „urealnienia i skorygowania projektu Planu Ogólnego Miasta Gdańska w zakresie przeznaczenia i standardów urbanistycznych terenów dzielnicy Olszynka”.

Postulaty petycji obejmowały w szczególności zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na strefy mieszkaniowej (SJ) oraz usługowe (SU), wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy, obniżenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do poziomu 30% i podwyższenie dopuszczalnej wysokości zabudowy do 12 metrów.

Jak wynika z pisma Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 13 maja 2026 roku, znak ZUS.052.1.2026.MR przedmiotowe kwestie są tożsame z uwagami, które zostały złożone do Prezydenta Miasta Gdańska w okresie trwania konsultacji społecznych projektu planu ogólnego miasta Gdańska w dniach 16.02.-31.03.2026 r.

Wszystkie uwagi zgłoszone do projektu planu ogólnego miasta Gdańska w toku konsultacji społecznych (w ustawowym terminie wpłynęło około 4250 pism z uwagami), w tym postulaty zawarte w przedmiotowej petycji, podlegają obecnie analizie pod względem przestrzennym oraz formalno-prawnym w zakresie ich zgodności z obowiązującymi przepisami prawa, dokumentami strategicznymi oraz uwarunkowaniami planistycznymi miasta.

Przeprowadzona analiza zasadności będzie podstawą rozpatrzenia uwag i wprowadzenia do projektu planu ogólnego, zmian wynikających z uwzględnionych uwag i postulatów. Po zakończeniu tego procesu będzie można zapoznać się z ustaleniami projektu planu ogólnego, raportem z konsultacji społecznych oraz sposobem rozpatrzenia uwag.

Planowanie przestrzenne (oraz realizujące je działania inwestycyjne) to złożony, wieloetapowy proces, wymagający pogodzenia wielu interesów, przepisów i uwarunkowań m.in. środowiskowych, ekonomicznych i społecznych. Choć nie wszystkie potrzeby mogą być zaspokojone natychmiast i w pełnym zakresie, działania Miasta zawsze mają na celu stworzenie spójnej, przemyślanej wizji rozwoju oraz bezpiecznej przestrzeni - zarówno dla obecnych, jak i przyszłych mieszkańców.

Strefy planistyczne w planie ogólnym odzwierciedlają politykę miasta ujętą w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, Strategii Rozwoju Miasta Gdańsk 2030 Plus oraz obowiązujących planach miejscowych. Zarówno studium, jak i strategia wskazują dla Olszynki utrzymanie i rozwój rolniczej przestrzeni produkcyjnej, jako funkcji dominującej. Polityka miasta zawarta w dokumentach strategicznych od dziesięcioleci przyjmuje taki kierunek.

Ponadto istotnym ograniczeniem dla wprowadzenia nowej zabudowy w rolniczej części Olszynki jest ustawowo ograniczony limit zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową dla miasta. Zapotrzebowanie na nową zabudowę to liczba nowych mieszkańców, dla których gmina musi zapewnić możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, obliczana na podstawie danych GUS dotyczących prognozy ludności oraz aktualnej i prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w granicach gminy.

Analiza zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, przygotowana została zgodnie z art. 13b pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy.

Przy obliczaniu chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową gmina ma obowiązek uwzględniać wszystkie uwarunkowania rozwoju przestrzennego określone w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Oznacza to, że przed wyznaczeniem stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową konieczne jest rozpoznanie, gdzie istnieją ograniczenia wynikające z uwarunkowań środowiskowych, technicznych lub planistycznych. Dopiero po uwzględnieniu tych warunków można określić, które tereny faktycznie mogą zostać włączone do stref wielofunkcyjnych i w których możliwe jest wyliczenie ich rzeczywistej chłonności.

Wyznaczone obszary uzupełnienia zabudowy wygenerowane w sposób wynikający z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 roku (ze zmianami) zostały skorygowane w dostosowaniu do lokalnych potrzeb i polityki gminy. Celem OUZ było wyznaczenie terenów, które mogą zostać zagospodarowane w sposób zrównoważony, w zgodzie z potrzebami rozwojowymi gminy, a jednocześnie bez naruszania wartości przyrodniczych i społecznych. Wykorzystano także możliwość zwiększenia OUZ w sposób ustalony w ust. 5 rozporządzenia. Maksymalna wartość powiększenia to 25% różnicy pomiędzy powierzchnią obszaru wyznaczonego w sposób wskazany w §1 ust. 1 pkt 1-3 a powierzchnią obszarów uzupełnienia zabudowy ograniczoną o §1 ust. 1 pkt 5. Na powiększenie obszarów uzupełnienia zabudowy zdecydowano się na obszarach, dla których w planie ogólnym przewidziano rozwój zabudowy, a które nie są obciążone zakazem lub ograniczeniem zabudowy wynikającym z przepisów odrębnych lub miejscowych, bądź nie zostały objęte ochroną planistyczną ze względu na walory urbanistyczne.

Zgodnie z art. 13d strefy wielofunkcyjne z funkcją mieszkaniową wyznacza się przede wszystkim na obszarach, które już przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych, na terenach uzupełnienia zabudowy oraz na obszarach z istniejącą zabudową mieszkaniową. Dopiero w ramach tych stref można liczyć chłonność terenów niezabudowanych, przy czym obliczenia muszą uwzględniać wszystkie uwarunkowania wskazane w art. 13b.

Chłonność terenów przeznaczonych pod nową zabudowę mieszkaniową w Gdańsku, wyrażona w liczbie mieszkańców, szacowana jest na około 211 tys. osób, co odpowiada 129% prognozowanego zapotrzebowania. Przy założeniu standardu mieszkaniowego na poziomie 44,1 m² na osobę, potencjał niezabudowanych obszarów, w tym luk w istniejącej tkance miejskiej, wynosi około 9,27 mln m² powierzchni użytkowej mieszkań.

Biorąc pod uwagę uwarunkowania, w tym uwzględniając perspektywę 20-letniej prognozy demograficznej, rosnącą liczbę wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, założenia rozwojowe miasta oraz czynniki niepewności, w Gdańsku nie przewiduje się wyznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową poza tymi, które wynikają z obowiązujących polityk i strategii rozwoju miasta (m.in. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Gdańska, aktualnej Strategii Rozwoju Miasta - Gdańsk 2030 Plus). Ponadto polityka miasta wyrażona m.in. w obowiązującym Studium jako i Strategii pozwala planować wydatki na rozwój miasta w tym rozwój infrastruktury technicznej jak i społecznej.

Rada Miasta Gdańska postanawia nie uwzględnić ww. petycji.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Komisja ds. Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Gdańska uznała podjęcie przedmiotowej uchwały za konieczne i uzasadnione.

WNIOSKODAWCA:

Komisja ds. Skarg, Wniosków i Petycji
Rady Miasta Gdańska
- za Komisję
Przewodniczący
Cezary Śpiewak-Dowbór

OPINIA PRAWNA:

Radca Prawny
Grzegorz Jakubowski