

UZASADNIENIE

Ujeścisko – centrum dzielnicy Południe w rejonie ulic Warszawskiej i Piotrkowskiej w mieście Gdańsku (nr planu 1863)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr LX/1549/23 z dnia 30 marca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ujeścisko – centrum dzielnicy Południe w rejonie ulic Warszawskiej i Piotrkowskiej w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Obszar planu o powierzchni około 15,4 ha, znajduje się na pograniczu Ujeściska i Jasienia i jest ograniczony:

- od północy: ulicą Warszawską,
- od wschodu: ulicą Rzeszowską i terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- od południa: terenami niezagospodarowanymi planowanego Parku Południowego i ulicą Piotrkowską,
- od zachodu: terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej osiedla Lawendowe Wzgórze oraz ulicą Lawendowe Wzgórze.

3. Cel sporządzenia planu

Celem sporządzenia planu jest ustalenie takiego przeznaczenia terenu oraz określenie zasad jego zagospodarowania i zabudowy, aby umożliwić powstanie centrum dzielnicy Południe jako wielofunkcyjnego ośrodka usługowego z przestrzeniami publicznymi.

Dynamiczny rozwój tej części dzielnicy prowadzi do istotnych zmian w funkcjonowaniu obszaru i wymaga dostosowania ustaleń planistycznych do aktualnych uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz sytuacji ekonomiczno-prawnej.

Zakłada się intensyfikację zabudowy i zmianę przeznaczenia terenów centrum dzielnicowego, wprowadzając obowiązek realizacji usług w powiązaniu z zabudową wielorodzinną oraz kształtowania przestrzeni publicznych. Przyjęte rozwiązania, oparte na wynikach konkursu architektoniczno-urbanistycznego, pozwolą wykreować wielofunkcyjny ośrodek usługowy, łączący różnorodne funkcje miejskie z terenami rekreacyjnymi Parku Południowego.

Sam park, w miejscu styku z centrum dzielnicowym, ma szansę stać się główną przestrzenią aktywności i spotkań mieszkańców – obszarem, w którym przenikają się funkcje miejskie i rekreacyjne, a także kultura i edukacja z naturą. Sprzyjać temu będzie możliwość realizacji inwestycji publicznych, takich jak Centrum Aktywności Lokalnej czy Biblioteka Miejska.

Dodatkowo, odpowiednie zapisy planu umożliwią ochronę istniejących walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz zapewnią zrównoważone gospodarowanie wodami opadowymi.

Z kolei utrzymanie i rozwój sieci powiązań pieszych oraz pieszo-rowerowych, tworzących spójny i czytelny układ komunikacyjny, poprawi dostępność centrum i terenów rekreacyjnych Parku Południowego, a także zapewni dogodne połączenia z sąsiednimi osiedlami.

4. Plany obowiązujące

Na obszarze planu obowiązują cztery miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- Ujeścisko – zajezdnia autobusowa i tramwajowa w rejonie ulicy Warszawskiej z 2022 r. o numerze ewidencyjnym 1853,
- Jasień – rejon ulicy Lawendowe wzgórze z 2017 r. o numerze ewidencyjnym 2351,
- Zakonieczyn – rejon Potoku Oruńskiego i ulicy tzw. Nowej Bulońskiej Południowej z 2016 r. o numerze ewidencyjnym 2349,
- Zakonieczyn na zachód od ulicy Unruga z 2005 r. o numerze ewidencyjnym 1823.

Zgodnie z ustaleniami planów, tereny przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, węzeł integracyjny z usługami i przystankami zintegrowanymi oraz usługi oświaty. Ponadto, plany wyznaczają tereny drogi zbiorczej oraz dróg lokalnych i dojazdowych, a także wydzielonego ciągu pieszego.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Obecnie obszar ten jest w większości niezagospodarowany. W północnej części zlokalizowany jest parking publiczny z niewielkim obiektem stacji transformatorowej oraz pętla autobusowo-tramwajowa. Przez teren przebiega odcinek ulicy Piotrkowskiej, ulica Rzeszowska, zachodni fragment ulicy Krakowskiej oraz w zachodniej części ulica Lawendowe Wzgórze z trasą tramwajową. Pozostała część obszaru w większości porośnięta jest zadrzewieniami. Grunt stanowi głównie własność Gminy Miasta Gdańska; niewielki południowo-zachodni fragment jest własnością prywatną.

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 funkcja mieszkaniowo-usługowa. 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).

Studium przewiduje, że jednym z istotnych kierunków przekształceń dzielnicy Południe, w której znajduje się obszar objęty przedmiotowym planem miejscowym będzie rozwój sieci ośrodków usługowych z dobrze wyposażonymi przestrzeniami publicznymi. „Istotnym elementem struktury usługowej będzie ośrodek o randze dzielnicowej (...) ze znaczącym udziałem funkcji mieszkaniowej”, będącym „miejszem aktywności wszystkich mieszkańców i elementem krystalizującym strukturę funkcjonalno-przestrzenną dzielnicy”. W ślad za tym, pójdzie „rozwój obszarów rekreacyjnych i ochrona naturalnych walorów ukształtowania terenu z zachowanymi korytarzami i siedliskami ekologicznymi stanowiącymi jeden z największych atutów dzielnicy. (...) (strona 305 SUiKZP miasta Gdańska).

Zgodnie z tymi założeniami, główny obszar inwestycyjny przeznaczono pod funkcje mieszkaniowo-usługowe, gdzie – zgodnie z założeniami Studium – określono strefę zabudowy śródmiejskiej. Umożliwi to wykreowanie dzielnicowego ośrodka usługowego z atrakcyjnymi przestrzeniami publicznymi połączonymi bezpośrednio z terenami zieleni miejskiej tzw. Parku Południowego. Uściślono przebieg granicy płata strukturalnego OSTAB poszerzając go o wspomniane tereny zieleni.

Ustalenia planu w pełni odzwierciedlają założenia obowiązującego Studium, w tym „cele, idee i zasady rozwoju przestrzennego miasta, a nie ściśle lokalizacje obiektów” (strona 10 SUiKZP miasta Gdańska). Szczegółowe rozwiązania zaproponowane w planie stanowią doprecyzowanie - zawartych w Studium - kierunków rozwoju przestrzennego i polityki miasta na tym obszarze.

Zatem ustalone w planie przeznaczenie jest zgodne z kierunkami przekształceń dzielnicy wskazanymi w Studium, nie narusza jego ustaleń, lecz je uszczegóławia.

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)

Główny teren inwestycyjny centrum przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi z możliwością realizacji węzła przesiadkowego. Centralnym elementem kompozycji jest bulwar na osi z placem (02.1 KPP), który połączy główne skrzyżowanie w rejonie północno-zachodniej części planu z parkiem miejskim (03.1U-Z i 04.1 ZP). Wzdłuż tej osi rozmieszczone zostały kluczowe funkcje i przestrzenie, tworząc otwartą, dynamiczną przestrzeń miejską, która będzie sprzyjać integracji i aktywności mieszkańców. Ta oś komunikacyjna stanie się głównym traktem spacerowym, łączącym szereg mniejszych przestrzeni o różnorodnym charakterze i przeznaczeniu. W północno-zachodniej części, u zbiegu ulic Warszawskiej i Lawendowe Wzgórze, przy przystankach komunikacji publicznej, wyznaczono strefę wejściową do nowego centrum.

Jako główny punkt orientacyjny, obszar ten będzie charakteryzował się najwyższą intensywnością zabudowy wyróżniając się w kontekście innych obiektów w okolicy, a tym samym będzie pełnił funkcję bufora między bardziej intensywnie zabudowanymi terenami a obszarami mniej intensywnymi, zlokalizowanymi bliżej parku. W środkowej części centrum zaplanowano realizację placu reprezentacyjnego jako miejsce różnego rodzaju interakcji lokalnej społeczności, który w odróżnieniu od zielonych przestrzeni parkowych, będzie miał miejski charakter. Wszystkie kluczowe lokalizacje zaakcentowano dominantami kompozycyjnymi.

W celu ukształtowania spójnego i czytelnego układu przestrzennego, dostosowanego do istniejącego układu drogowego, plan wprowadza obowiązek kształtowania zabudowy w formie pierzejowej, w oparciu o układ kwartałowy i ciągi pieszo-rowerowe. W granicach terenów inwestycyjnych, wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, ustalono pierzeje eksponowane oraz nieprzekraczalne linie zabudowy. Sprecyzowano ustalenia dotyczące parametrów zabudowy. Określono standardy materiałowe elewacji wskazując obowiązek stosowania materiałów wysokiej jakości oraz ograniczając kolorystykę do odcieni beżów i brązów.

Wykreowanie wielofunkcyjnego centrum usługowego ma na celu zaspokojenie potrzeb mieszkańców w zakresie usług, w tym usług społecznych, czemu służyć będzie m.in. obowiązek realizacji wybranych kondygnacji usługowych. W granicach tzw. Parku Południowego (w terenie 03.1 U-Z) przewidziano realizację celu publicznego – budynku pełniącego funkcje centrum aktywności lokalnej i miejskiej biblioteki publicznej. Sam obiekt ma wyróżniać się spośród pozostałej zabudowy w sposób zapewniający harmonijne powiązanie z przestrzenią parku. W tym celu ograniczono jego parametry zabudowy zalecając kształtowanie elewacji budynku w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów, a także częściowe pokrycie dachami zielonymi.

Plan promuje tworzenie atrakcyjnych, przyjaznych przestrzeni publicznych. Wzdłuż najważniejszych ciągów wprowadzono obowiązek realizacji szpalerów drzew oraz ochrony istniejącej zieleni wysokiej. Dla zminimalizowania ruchu kołowego i uciążliwości komunikacyjnych, w głównych przestrzeniach publicznych terenów inwestycyjnych, ograniczono możliwość realizacji dróg wewnętrznych i parkingów naziemnych, a odcinek ulicy Krakowskiej – łączącej centrum z Parkiem Południowym – przewidziano jako przestrzeń współdzieloną.

Tereny cenne przyrodniczo objęto ochroną włączając w granice tzw. Parku Południowego. Zaplanowano tam strefę wypoczynku i rekreacji dla wszystkich grup wiekowych, połączoną z siecią ścieżek pieszych i rowerowych stanowiących całościowy spójny system.

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.

Obszary cenne przyrodniczo przeznaczono pod infrastrukturę retencyjną lub wody lub zieleni ogólnodostępną. Zostały one włączone w granice Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) jako płat strukturalny, z jednoczesnym nakazem maksymalnego zachowania istniejącej zieleni i drzewostanu oraz ich wkomponowania w nowe zagospodarowanie. Na terenach tych wyznaczono obszary zieleni do utrzymania, które chronią zarówno roślinność, jak i tereny podmokłe. Zielen z istniejącym drzewostanem pełni funkcję naturalnej retencji, magazynując oraz bezpiecznie odprowadzając wody opadowe w głąb gruntu. W planie wskazano konieczność stosowania roślinności hydrogeniczej. Szczególnie cenne fragmenty drzewostanu objęto ochroną jako grupy drzew, wykluczając zmiany w zagospodarowaniu terenu mogące zagrozić ich naturalnej vegetacji. Wzdłuż ciągów komunikacyjnych ustalono obowiązek realizacji szpalerów zieleni wysokiej, z których część należy realizować jako kompozycje zieleni wielopiętrowej.

Na dużym obszarze przewidziano wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, z której część musi zostać przeznaczona pod nasadzenia drzew.

W związku z wysokim natężeniem poziomu hałasu od ul. Lawendowe Wzgórze i przewidywanym pogorszeniem klimatu akustycznego, ustala się w planie zapisy o konieczności dotrzymania standardów akustycznych w środowisku dla danego rodzaju zabudowy. Ograniczono ponadto emisję zanieczyszczenia światłem w przypadku urządzeń oświetleniowych.

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 (w terenach 05.2 ZP i 08.1 KDZ) znajduje się niewielki obszar objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w obrębie której pewnym ograniczeniom (wynikającym z przepisów odrębnych) podlegają zmiany zagospodarowania.

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 ustalenie przeznaczenia obszaru pod realizację parku, pełniącego ważną rolę w dzielnicy. Poza funkcjami rekreacyjno-wypoczynkowymi i społecznymi, gdzie tereny zieleni pozwalają na bezpieczny kontakt z naturą, są miejscem aktywności fizycznej, oczyszczają powietrze z pyłów i toksyn, łagodzą klimat miasta niwelując miejskie wyspy ciepła, dając ogromne korzyści dla zdrowia zarówno fizycznego, jak i psychicznego mieszkańców. Część obszaru na południe od ulicy Piotrkowskiej (07.1 I-W-Z) pełni funkcję retencyjną i odwodnieniową, stanowiąc bardzo ważny element w miejskim systemie przeciwpowodziowym.

W projekcie planu, mając na uwadze osoby ze szczególnymi potrzebami, dostosowano przebiegi ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, a także wejść do budynków, w sposób minimalizujący konieczność stosowania schodów terenowych. Wprowadzono nakaz realizacji urządzeń rekreacyjno-sportowych i wypoczynkowych dla wszystkich grup wiekowych w sposób uwzględniający ich potrzeby.

Pozostałe wymagania realizowane będą w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6)

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie komercyjnych funkcji dla większości terenu oraz stawki procentowej w wysokości 30% dla całego obszaru planu. Zmiana przeznaczenia terenów oraz intensyfikacja parametrów urbanistycznych wpłyną na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej tego obszaru, a realizacja nowej zabudowy pozwoli na podniesienie standardu zagospodarowania i jakości zabudowy w tej części dzielnicy Południe.

Realizacja ustaleń planu umożliwi utworzenie nowych miejsc pracy. 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)

Teren w zdecydowanej większości stanowi własność Gminy Miasta Gdańska. Przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne, wynikające z ustaleń projektu planu, dotyczą 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 niezagrażających spełnieniu potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie wykreowania centrum dzielnicy Południe jako wielofunkcyjnego ośrodka usługowego, charakteryzującego się wysoką jakością architektury oraz atrakcyjnymi przestrzeniami publicznymi, bezpośrednio połączonego z terenami rekreacyjnymi Parku Południowego. Dobrze skomunikowana intensywna zabudowa mieszkaniowo-usługowa na styku z terenami rekreacyjnymi, pozwoli mieszkańcom zaspokoić swoje podstawowe i najpilniejsze potrzeby w obrębie miejsca zamieszkania, realizując zasadę miasta krótkich odległości. Nowe centrum zapewni dostęp do szerokiego wachlarza usług, w tym usług społecznych zapewniających miejsca pracy, natomiast atrakcyjne przestrzenie publiczne w postaci placów, bulwarów oraz Parku Południowego staną się miejscem spędzania czasu wolnego, miejscem rozrywki i rekreacji, których w dzielnicy Południe bardzo brakuje.

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 obsługują nową zabudowę na obszarze objętym planem.

Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

Dostępność drogową do terenów objętych planem będzie zapewniać przede wszystkim ulica Lawendowe Wzgórze (08-KDZ81), ulice istniejące i planowane: ulica Rzeszowska (09.1 KDD), Krakowska (10.2 KDD), Piotrkowska (12.2 KDL), a także odcinek ulicy Lawendowe Wzgórze (11.1 KDL) oraz odcinek drogi lokalnej 13.3 KDL.

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 Ujeścisko – centrum dzielnicy Południe w rejonie ulic Warszawskiej i Piotrkowskiej w mieście Gdańsku 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 uchwały w sprawie uchwalenia planu Radom Dzielnicy Jasień oraz Ujeścisko-Łostowice 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 głównie interes publiczny poprzez poprawę dostępności do usług, a także jakości rekreacyjnych terenów dzielnicy Ujeścisko-Łostowice.

Dominująca funkcja mieszkaniowa ponad 130 tysięcznej dzielnicy, wymaga zapewnienia dostępu do szerokiego wachlarza usług komercyjnych i publicznych, w tym infrastruktury społecznej, które zaspokoją ludzkie potrzeby m.in. w dziedzinie kultury, opieki społecznej czy służby zdrowia. W granicach Parku Południowego przewidziano realizację celu publicznego – budynku pełniącego funkcje centrum aktywności lokalnej oraz miejskiej biblioteki publicznej. Z kolei umożliwienie spójnego zagospodarowania obszarów tzw. Parku Południowego zdecydowanie wpłynie na podniesienie jakości funkcjonalnych, estetycznych i przyrodniczych przestrzeni życia mieszkańców, zapewniając im miejsce kontaktu z naturą, możliwości aktywności fizycznej na świeżym powietrzu, wypoczynku, a także służąc jako miejsca spotkań i interakcji mieszkańców dzielnicy Południe.

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

Intensyfikacja parametrów urbanistycznych oraz ustalenie strefy zabudowy śródmiejskiej w bezpośrednim sąsiedztwie węzła przesiadkowego i pętli autobusowo-tramwajowej 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 dotyczące 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 oraz linii tramwajowych.

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, kładąc duży nacisk na tworzenie atrakcyjnych, przyjaznych pieszym przestrzeni publicznych. Intensywny

ruch komunikacyjny ograniczono do głównych ulic otaczających teren opracowania. Zaplanowano bogatą sieć ciągów pieszych i pieszo-rowerowych integrujących wszystkie elementy przestrzeni. Głównym elementem kompozycyjnym układu przestrzennego centrum jest wydzielony bulwar pieszy, zapewniający najdogodniejsze dojście do przystanku tramwajowo-autobusowego. Ponadto dla zminimalizowania ruchu kołowego i uciążliwości komunikacyjnych, na terenie inwestycyjnym ograniczono możliwości realizacji parkingów naziemnych oraz dróg wewnętrznych, a fragment ul. Krakowskiej zaplanowano jako przestrzeń współdzieloną. Wzdłuż wszystkich ulic zostały ustalone chodniki jako wyposażenie minimalne, a powiązania poprzeczne ciągów przez ulice Lawendowe Wzgórze oraz Piotrkowską zalecono realizować w formie bezkolizyjnej kładki pieszej bądź wyniesionego przejścia dla pieszych. Zachowując ciągłość połączeń z terenami poza granicami planu, obszar centrum z tzw. Parkiem Południowym ma pełnić funkcję przestrzeni scalającej osiedla mieszkaniowe Jasienia, Ujeściska i Łostowic.

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 stopniowo zabudowującej się struktury mieszkaniowo-usługowej Ujeściska-Łostowic. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu, nie tylko uzupełni strukturę i program funkcjonalny całej dzielnicy, ale także przyczyni się do powstania „serca” dzielnicy Południe tworząc tętniącą życiem przestrzeń.

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 planu powodują skutki finansowe, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Konieczny będzie wykup około 229 m² gruntów prywatnych przeznaczonych na cele publiczne (teren 06.3 ZP). Dla całego obszaru planu ustalono stawkę opłaty planistycznej w wysokości 30%, która stanowi podstawę jej naliczania w przypadku spełnienia przesłanek określonych w art. 36 ust. 4 ustawy.

Inwestycje publiczne obejmują realizację bulwaru i placu o powierzchni około 0,52 ha, zagospodarowanie placu zielonego o powierzchni około 0,28 ha, terenów zieleni urządzonej o łącznej powierzchni około 2,3 ha, budowę układu drogowego o długości około 330 m oraz ciągów pieszych i pieszo-rowerowych o łącznej długości około 1,45 km. Ponadto na gruntach gminnych ustalono teren mieszkaniowo-usługowy o powierzchni około 5,4 ha oraz teren usługowy o powierzchni około 0,71 ha, które mogą być przedmiotem przyszłych inwestycji miejskich. Możliwy jest wzrost wpływów do budżetu gminy z tytułu podatków i opłat, w szczególności podatku od nieruchomości, wynikający z realizacji nowej zabudowy i rozwoju funkcji usługowych.

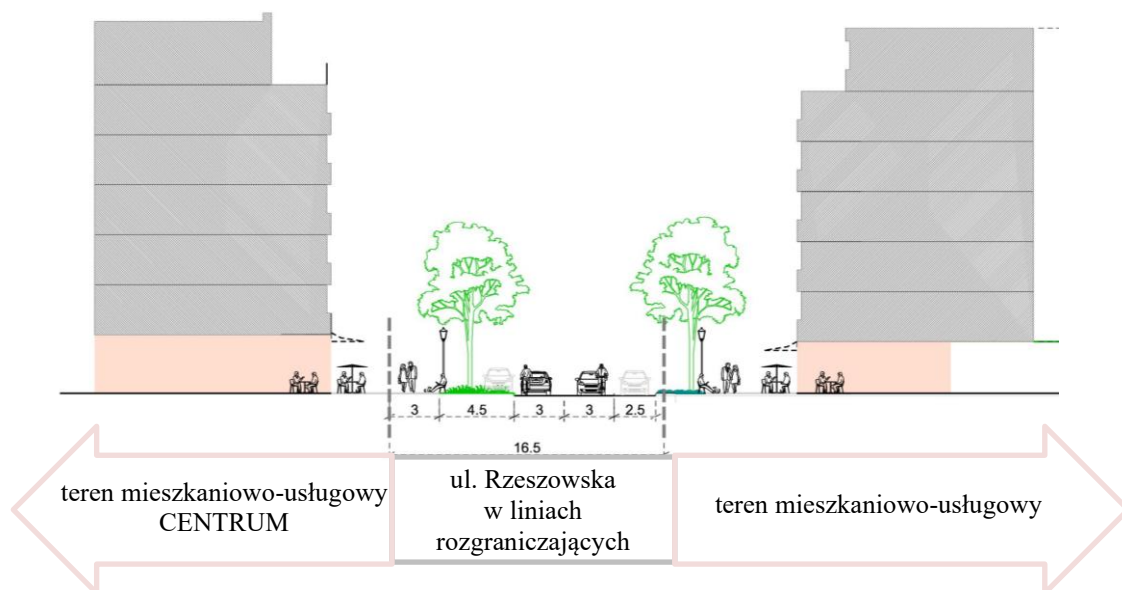
III. WYTYCZNE DO KONCEPCJI PROGRAMOWO-PRZESTRZENNYCH ULIC

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.

1. Wytyczne do koncepcji Programowo-Przestrzennej ulic w planie miejscowym.

1.1. Ulica Rzeszowska – 09.1 KDD

- a) **przekrój normalny:** docelowy przekrój jedna jezdni, dwa pasy ruchu, z chodnikiem oddzielonym od jezdni pasem zieleni ze szpalerem drzew; docelowy przekrój normalny przedstawiony został na rysunku 1;



Rys. 1 Przykładowy przekrój przez ulicę Rzeszowską

- b) **infrastruktura dla pieszych:** chodnik po zachodniej stronie jezdni o szerokości minimum 3 m oddzielony od jezdni pasem zieleni ze szpalerem drzew; chodnik po wschodniej stronie (poza granicami planu) wzdłuż frontów usługowych zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oddzielony od jezdni pasem zieleni ze szpalerem drzew; spójna kompozycja zagospodarowania chodników z uwzględnieniem materiałów, oświetlenia, małej architektury, z przestrzeniami zlokalizowanymi bezpośrednio przed pierzejami usługowymi w terenach sąsiednich; wskazana jest lokalizacja dodatkowego przejścia dla pieszych na wysokości ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego numerem 2 w terenie 01.1 MW-U;
- c) **infrastruktura rowerowa:** z uwagi na klasę ulicy zakłada się ruch rowerowy i urządzeń transportu osobistego po jezdni, na zasadach ogólnych;
- d) **zielen i retencja:** zielen kształtowana w formie pasa zieleni wielopiętrowej wraz z zielenią niską, średnią i szpalerami drzew, o minimalnej szerokości 3 m, pomiędzy jezdnią a chodnikiem po zachodniej stronie. Zważywszy na fakt, że zielen ta ma pełnić również funkcję retencji wód opadowych, w planie zalecono obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych oraz odpowiedni dobór gatunków roślinności;
- e) **miejsca postojowe:** dopuszczono;
- f) **sąsiedztwo:** w terenach sąsiadujących, po obu stronach ulicy, ustalono pierzeje eksponowane z wejściami do lokali usługowych w poziomie chodnika.

1.2 Ulica Krakowska – 10.2 KDD

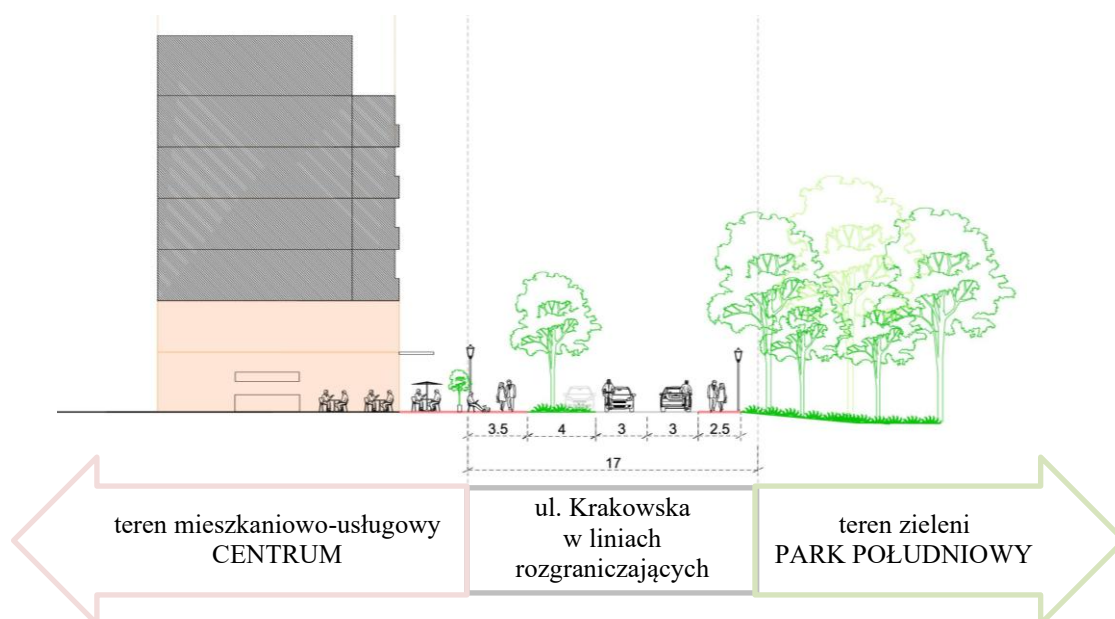
Ulica Krakowska posiada szczególny charakter wynikający z jej łukowego przebiegu oraz unikalnego położenia; od strony zewnętrznej łuku graniczy z centrum dzielnicy Południe, natomiast

od strony wewnętrznej – z Parkiem Południowym, pełniąc rolę łącznika między obiema przestrzeniami. W celu ograniczenia efektu bariery rekomenduje się wprowadzenie na ulicy Krakowskiej uspokojonego ruchu kołowego oraz zagospodarowanie jej w sposób sprzyjający ruchowi pieszemu. Wskazane jest ponadto podkreślenie łukowej geometrii ulicy charakterystycznymi elementami małej architektury, oświetleniem i zielenią.

a) **przekrój normalny:** docelowy przekrój:

- w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikiem po zachodniej stronie jezdni oddzielonym pasem zieleni ze szpalerem drzew; z dopuszczeniem formy współdzielonej oraz realizacji chodnika po wschodniej stronie,
- w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”: w formie przestrzeni współdzielonej, ze szpalerem drzew,
- w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c”: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z dopuszczeniem chodnika po zachodniej stronie; chodnik po wschodniej stronie jezdni poza granicami planu,
- w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „d”: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikiem po wschodniej stronie jezdni oddzielonym pasem zieleni ze szpalerem drzew, z dopuszczeniem chodnika po zachodniej stronie.

Docelowy przekrój normalny pasa drogowego w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” przedstawiony został na rysunku 2.



Rys. 2 Przykładowy przekrój przez ulicę Krakowską, obszar „a”

b) **infrastruktura dla pieszych:**

Po zewnętrznej stronie łuku ulicy Krakowskiej (w obszarach „a” i „b” po zachodniej stronie, w obszarach „c” i „d” po wschodniej stronie) docelowo, przestrzeń przed budynkami ma być przeznaczona dla ruchu pieszego i zagospodarowana w formie bulwaru z ogródkami gastronomicznymi, małą architekturą, zielenią i oświetleniem. Istotne jest zatem zintegrowanie i spójne zagospodarowanie pasa drogowego z przestrzenią przed budynkami. W tym celu:

- w obszarze oznaczonym literą „a” po zachodniej stronie jezdni ustalono chodnik o szerokości min. 3,0 m oddzielony od jezdni pasem zieleni ze szpalerem drzew; po wschodniej stronie chodnik o szerokości min. 2,5 m,
- w obszarze oznaczonym literą „b”: w celu priorytetyzacji ruchu pieszego, ustalono wymóg realizacji przestrzeni współdzielonej bez standardowego podziału na strefy ruchu kołowego, rowerowego i pieszego. Pozwoli to na zmniejszenie dominacji samochodów w przestrzeni

publicznej i wprowadzenie efektywnego ograniczenia prędkości na tym odcinku. Ponadto ustalono spójną kompozycję zagospodarowania terenu, łącznie z bulwarem w terenie komunikacji pieszej 02.1 KPP zapewniającą ciągłość przestrzenną i materiałową nawierzchni wzdłuż osi widokowej, z przestrzenią parkową w terenie 03.1 U-Z oraz z przestrzeniami zlokalizowanymi bezpośrednio przed pierzejami usługowymi w terenie 01.1 MW-U, uwzględniającą przede wszystkim powiązania piesze, rodzaje nawierzchni (z wyłączeniem nawierzchni bitumicznej), zieleni, oświetlenie. Wskazane jest wyniesienie obszaru, zastosowanie nawierzchni spowalniającej ruch kołowy, szczególne zaakcentowanie szerokich przejść dla pieszych w części południowo-zachodniej (jako kontynuacja terenu 02.1 KPP) oraz północno-wschodniej (na wysokości skrzyżowania z ulicą Rzeszowską),

- w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c” ustalono chodnik o szerokości min. 2,5 m po wewnętrznej stronie łuku – od strony zachodniej; od strony wschodniej oświetlony chodnik oddzielony od jezdni pasem zieleni ze szpalerem drzew znajduje się w terenie poza granicą planu; wskazana jest realizacja dodatkowego przejścia dla pieszych, łączącego ciąg pieszy oznaczony numerem 14 w terenie 04.1 ZP z ciągiem pieszo-jezdny poza wschodnią granicą planu,
 - w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „d” ustalono chodnik po wschodniej stronie jezdni o szerokości min. 3,0 m oddzielony od jezdni pasem zieleni ze szpalerem drzew oraz chodnik po zachodniej stronie jezdni o szerokości min. 2,5 m;
- c) **infrastruktura rowerowa:** z uwagi na klasę ulicy zakłada się ruch rowerowy i urządzeń transportu osobistego po jezdni, na zasadach ogólnych albo w ramach przestrzeni współdzielonej; od strony terenu parku, po wewnętrznej stronie łuku, chodnik może pełnić funkcję ciągu pieszo-rowerowego;
- d) **zieleni i retencja:** zaleca się realizację ogrodów deszczowych; szpalery drzew do wprowadzenia w obszarach oznaczonych literami „a”, „b” i „d”;
- e) **miejsca postojowe:** wykluczenie miejsc postojowych w przestrzeni współdzielonej (obszar „b”);
- f) **sąsiedztwo:** po zewnętrznej stronie łuku ustalono pierzeje eksponowane z wejściami do lokali usługowych. Przestrzeń przed budynkami ma być przeznaczona dla ruchu pieszego i zagospodarowana w formie bulwaru z ogródkami gastronomicznymi, małą architekturą, zielenią i oświetleniem. Od strony wewnętrznej łuku, ulica sąsiaduje z Parkiem Południowym, w którym umożliwiono realizację niewielkiego obiektu usługowego (biblioteki, centrum aktywności lokalnej) zlokalizowanego w odrębnym terenie (03.1 U-Z).

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 07.04.2026 r. do 06.05.2026 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 28.04.2026 o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział 19 osób.

W ustawowym terminie, tj. do 20.05.2026 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 2026 r. poz. 538 i 781).

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. Anna Borzyszkowska

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. Alicja Gumienna

mgr Beata Ochmańska

mgr Marta Masiak

mgr inż. Paweł Siekanowicz

dr inż. arch. Anna Fikus-Wójcik

mgr inż. Angelika Muzolf

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Aleksandra Dulciewicz

Opinia Radcy Prawnego:

projekt uchwały

uzgodniono Radca Prawny Joanna Zawadzka-Jeremicz

dnia 24.07.2026 r.

Sporządziła:
Anna Borzyszkowska

.....

Zaakceptowała:
Edyta Damszel-Turek

.....

Uzgodniono:
Skarbnik/Zastępca Skarbnika

.....

Zatwierdziła:
Emilia Łodzińska

.....