

UZASADNIENIE

Wyspa Sobieszewska rejon ulic Narcyzowej i Kwiatowej w mieście Gdańsku (nr planu 2419)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XXIII/606/20 z dnia 28 maja 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspa Sobieszewska rejon ulic Narcyzowej i Kwiatowej w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Obszar planu, o powierzchni ok. 63 ha, położony jest w centralnej części Wyspy Sobieszewskiej, w rejonie ulic Turystycznej, Boguckiego, Kwiatowej i Narcyzowej. Granicami planu objęto także Kanał Młynówka (Kanał A). Cały teren zlokalizowany jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej.

3. Cel sporządzenia planu

Celem sporządzenia planu jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobu jego zagospodarowania i zabudowy z jednoczesną zmianą przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę (wybrane funkcje usługowe z dużym udziałem zieleni), rozszerzenie funkcji mieszkaniowej o funkcje usługowe (m.in. turystyki, gastronomi, zdrowia, handlu).

Dla wyznaczonych w planie obowiązującym terenów rolniczych, w związku ze stanowiskiem Wód Polskich z 2018 r. dopuszczającym zabudowę na północ od Kanału Młynówka pod warunkiem retencjonowania wód opadowych (w szczelnych zbiornikach) na działkach objętych inwestycją, możliwa jest zmiana sposobu zainwestowania tych terenów. Zmiana pozwoli na efektywniejsze zagospodarowanie obszarów obecnie nieużytkowanych lub użytkowanych ekstensywnie, co wzmocni potencjał Wyspy Sobieszewskiej w kontekście rozwoju turystyki pobytowej oraz bazy noclegowo-gastronomicznej, a także usług zdrowia i opieki z zakresu tzw. srebrnej gospodarki.

Ponadto celem sporządzenia planu jest dostosowanie jego ustaleń do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej.

4. Plany obowiązujące

Dla całego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wyspy Sobieszewskiej z 1999 roku (nr 2402). Wyznacza on tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej o różnych formach zabudowy, usługowo-mieszkaniowej oraz usługowej (w tym usług rekreacji, sportu, wypoczynku i turystyki), tereny rolnicze, zieleni (zieleni parkowa, rekreacyjna, leśna), tereny komunikacyjne oraz elementy lokalnej sieci wodociągowo-kanalizacyjnej.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Na obszarze objętym planem zlokalizowane są tereny mieszkaniowe, zabudowane głównie domami jednorodzinnymi, w niewielkiej części zabudową wielorodzinną popegeerowską, tereny rolnicze, układ drogowy obsługujący istniejącą zabudowę oraz obszary nieużytków. Znaczącą część terenów rolnych stanowi obszar dawnego PGR „Wieniec” z zabudową użytkowaną w ramach gospodarstwa rolnego. Grunty stanowią własność prywatną, Województwa Pomorskiego, Gminy Miasta Gdańska oraz Skarbu Państwa.

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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska dla obszaru objętego planem miejscowym, są tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. 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).

Według Studium zabudowa mieszkaniowa na Wyspie Sobieszewskiej ma charakter uzupełniający i ogranicza się przede wszystkim do zabudowy jednorodzinnej. Główny kierunek rozwoju wyspy powinien koncentrować się na funkcjach turystyczno-wypoczynkowych, w tym na rozwoju bazy noclegowo-gastronomicznej, usług z nią związanych oraz usług zdrowotnych i opiekuńczych, jako elementu tzw. „srebrnej gospodarki” – SUIKZP str. 309, 310.

Przyjęte w planie miejscowym przeznaczenia pod funkcje mieszkaniowo-usługowe, usługi, zieleni krajobrazową, zieleni publiczną oraz układ komunikacyjny pozostają zatem w zgodzie z polityką przestrzenną określoną w Studium. Plan zachowuje rekreacyjny i przyrodniczy charakter Wyspy Sobieszewskiej, a jednocześnie dopuszcza uzupełnienie istniejącej struktury osadniczej w zakresie funkcji mieszkaniowej, zgodnie z kierunkami rozwoju wskazanymi w Studium.

Obowiązujące Studium w tym zakresie kontynuuje politykę przestrzenną miasta określoną już w SUIKZP z 2007 r., która włączała grunty rolne na północ od Kanału Młynówka w obszar o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym, co pozwala na rozwój i wzmacnianie charakteru rekreacyjno-wypoczynkowego tej części pasa nadmorskiego.

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 wyznaczenie terenów mieszkaniowo-usługowych przede wszystkim w części północnej planu, od strony ulicy Turystycznej/Boguckiego jako kontynuacji wykrystalizowanej struktury przestrzennej i istniejącego zagospodarowania oraz poprzez uzupełnienie układu komunikacyjnego (powiązanie w części południowej ulicy Kwiatowej i Narcyzowej). Z kolei część południowa obszaru objętego projektem planu, będąca w przeważającej części terenami rolnymi, przeznaczona została pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz wybrane usługi (z dużym udziałem zieleni), wspierające rozwój turystyki pobytowej oraz bazy noclegowo-gastronomicznej (w tym usługi zdrowia i opieki społecznej jako elementu tzw. srebrnej gospodarki). Realizuje to w sposób zrównoważony główny kierunek rozwoju Wyspy Sobieszewskiej określony w Studium, równocześnie uwzględniając ochronę walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych jako przejawów tożsamości miasta (SUIKZP str. 294). Na terenie dawnego PGR „Wieniec” liniami wewnętrznego podziału wyodrębniono obszary o zróżnicowanych parametrach zabudowy (wysokości, powierzchni i intensywności zabudowy) tak, aby podkreślić (i chronić) historycznie wykształcony zespół zabudowy związanej z rolniczym użytkowaniem terenu. W części północnej, na terenach gminnych, ustalono przeznaczenie na urządzonej zieleni publicznej wraz z możliwością realizacji niewielkiego obiektu obsługującego użytkowników. Tereny te mają potencjał do stworzenia atrakcyjnej lokalnej przestrzeni publicznej, integrującej okolicznych mieszkańców.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały poprzez uwzględnienie wytycznych wynikających z opracowania ekofizjograficznego podstawowego, które zostały następnie potwierdzone w prognozie oddziaływania na środowisko. W obszarze brak kanalizacji deszczowej (jedyne miejskie kolektory deszczowe na Wyspie Sobieszewskiej zlokalizowany jest wzdłuż ulicy 100-lecia ZHP). Istniejąca na polderze sieć urządzeń wodnych i melioracyjnych zapewnia odwodnienie terenu wyłącznie na potrzeby rolnictwa, które dopuszcza utrzymanie wysokich stanów wody w kanałach i rowach melioracyjnych w okresie suszy i wegetacji roślin. Istniejące urządzenia wodne nie są przystosowane do przyjęcia zwiększonej ilości wód np. z dachów czy powierzchni utwardzonych. Taka sytuacja stanowi ograniczenie dla realizacji nowej zabudowy na dotychczasowych terenach rolnych (zlokalizowanych pomiędzy ulicą Turystyczną a Kanałem Młynówka) w przypadku braku rozdzielenia na odrębne układy odwadniające obsługujące niezależnie obszary zurbanizowane i obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Z uwagi na znaczące koszty realizacji takiego rozwiązania i ograniczenia finansowe miasta nie jest możliwy do określenia horyzont czasowy tej inwestycji. Wody Polskie w 2018 r. dopuściły zabudowę na północ od Kanału Młynówka – dla wyznaczonych w planie obowiązującym terenów rolnych – pod warunkiem retencjonowania wód opadowych na działkach objętych inwestycją (w szczelnych zbiornikach) – taki wymóg wpisano w ustalenia planu. Stąd również wprowadzony do planu wymóg dużego udziału zieleni (minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją to 70%

– dla przekształcanych terenów rolnych i 30% – dla działek przeznaczonych pod zabudowę już w obowiązującym planie miejscowym) oraz niska intensywność i powierzchnia zabudowy, a także określona minimalna wielkość działki inwestycyjnej tak, aby zminimalizować zagrożenie podtopieniami. Przytoczone stanowisko Wód Polskich nie rozwiązuje problemu odprowadzenia wód opadowych z ulic i ciągów pieszo-jezdnych, dlatego w projekcie planu przewidziano możliwość realizacji, w liniach rozgraniczających planowanych ulic, odwodnienia w postaci rowów odprowadzających wody opadowe. W ramach kształtowania terenów zieleni, w oparciu m.in. o przeprowadzoną waloryzację środowiskową wynikającą z opracowania ekofizjograficznego, wyznaczono w terenach inwestycyjnych zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, teren zieleni krajobrazowo-ekologicznej i dwa tereny zieleni urządzonej (na gruntach gminnych); wprowadzono szpalery drzew przyulicznych i wzdłuż Kanału Młynówka, a także oznaczono na rysunku planu drzewa do zachowania i pomnik przyrody (dąb szypułkowy). Wzdłuż ww. kanału wyznaczono również teren odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej, który umożliwia poszerzenie kanału. W obszarze planu występuje niewielki fragment gruntów leśnych, które zgodnie z ustaleniami planu pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

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

Zgodnie z decyzją Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr A/2008 z dnia 11 sierpnia 2025 roku, w granicach planu ochroną objęty został cały zespół dworsko-parkowy (dawny dwór Kronenhof), na który składają się budynek dworu (Kwiatowa 18) oraz budynki z nim sąsiadujące wraz ze starodrzewem i zbiornikiem wodnym. W terenie dawnego PGR „Wieniec” liniami wewnętrznego podziału wyodrębniono obszary o zróżnicowanych parametrach zabudowy (wysokości, powierzchni i intensywności zabudowy) tak, aby podkreślić i chronić ten historycznie wykształcony zespół zabudowy związanej z rolniczym użytkowaniem terenu. Ustalenia dla nowej zabudowy na byłych terenach rolnych co do wysokości czy „ziarna zabudowy”, wpisują się w charakter Wyspy Sobieszewskiej.

Oprócz zespołu dworsko-parkowego Kronenhof w granicach planu znajduje się również budynek wpisany indywidualnie do rejestru zabytków, zlokalizowany przy ul. Turystycznej 160.

Ponadto ochroną konserwatorską objęto budynki o wartościach kulturowych położone przy ul. Narcyzowej 70 i ul. Turystycznej 140, a także dwa obiekty znajdujące się w granicach zespołu dworsko-parkowego Kronenhof.

Projekt planu, po wprowadzeniu korekt wynikających z postanowienia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, uzyskał jego uzgodnienie w trybie art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5)

Wymagania te realizowane będą w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne. Część terenu zagrożona jest powstaniem powodzi w wyniku zniszczenia budowli ochronnych.

Ustalony został odpowiedni udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane m. in. poprzez ustalenie dla części terenów funkcji komercyjnych, usługowych oraz poprzez ustalenie stawki procentowej w wysokości 30% dla całego obszaru planu.

Realizacja ustaleń planu umożliwi rozwój obszaru z poszanowaniem jego walorów przyrodniczych oraz przy uwzględnieniu istniejącego potencjału przestrzennego. Przyjęte rozwiązania zakładają zróżnicowanie intensywności zagospodarowania – większe możliwości zabudowy przewidziano w północnej części obszaru planu, położonej wzdłuż ulicy Turystycznej/Boguckiego, która jest już w znacznym stopniu zainwestowana i objęta obowiązującymi ustaleniami planistycznymi.

W miarę oddalania się w kierunku południowym, na terenach dotychczas użytkowanych rolniczo, dla których plan wprowadza nowe funkcje mieszkaniowe jednorodzinne i usługowe, przyjęto bardziej restrykcyjne parametry zabudowy. Zakłada się stopniowe ograniczanie intensywności zabudowy oraz wprowadzanie dodatkowych wymogów, w tym wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej, tak aby kształtowana struktura przestrzenna nawiązywała do charakteru luźnej, ekstensywnej zabudowy właściwej dla tego obszaru.

Nowe inwestycje to również większe wpływy z podatków i tym samym większe możliwości prowadzenia miejskich zadań publicznych, realizowanych dla dobra wszystkich mieszkańców Gdańska.

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

Przeważająca część obszaru planu stanowi własność osób fizycznych i spółek prawa handlowego. Dla tych terenów, o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspy Sobieszewskiej, podtrzymano parametry zabudowy nieznacznie je modyfikując i częściowo pozwalając na większą swobodę funkcjonalną w zakresie wyboru inwestycji mieszkaniowej bądź mieszkaniowo-usługowej. Z kolei ustalona planem możliwość przekształcania terenów rolnych jest odpowiedzią na zgłaszane wnioski, choć z uwagi na uwarunkowania środowiskowo-wodne i politykę przestrzenną miasta realizuje je tylko częściowo.

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 niezagrożających 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)

Potrzeby związane z zaspokojeniem interesu publicznego zostały uwzględnione w planie m. in. poprzez: uzupełnienie układu ulicznego projektowaną ulicą, wydzielenie wzdłuż Kanału Młynówka terenu dla celów odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej, wprowadzenie zapisów chroniących walory kulturowe i środowiskowe, przeznaczenie terenów gminnych na cele publicznej zieleni urządzonej.

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 w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej, a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów infrastruktury. Obszar wyposażony jest w przewody wodociągowe, grawitacyjno-tłoczną sieć kanalizacji sanitarnej, sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz sieć gazową. Obszar planu znajduje się poza zasięgiem miejskiej sieci ciepłowniczej; zaopatrzenie w ciepło przewiduje się z indywidualnych, niskoemisyjnych źródeł lokalnych. Na terenie praktycznie brak jest kanalizacji deszczowej.

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 Wyspa Sobieszewska rejon ulic Narcyzowej i Kwiatowej 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. Ponadto wpłynęły wnioski od Rady Dzielnicy Wyspa Sobieszewska, firmy architektonicznej, fundacji Eko Wyspa i osób fizycznych w zakresie parametrów zabudowy i planowanych funkcji oraz ochrony krajobrazu i kształtowania zieleni.

Projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu, a w trakcie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wyłożenie do publicznego wglądu Prezydent Miasta Gdańska poprzedził informacją o terminie, miejscu i czasie wyłożenia oraz terminie dyskusji publicznej poprzez obwieszczenie umieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz w prasie tj. w dodatku lokalnym Trójmiasto Gazety Wyborczej i na stronach www.gdansk.pl i www.brg.gda.pl i jednocześnie wyznaczył termin składania uwag do planu.

Ponadto, w trakcie procedowania planu, zastosowane zostały działania niewynikające z ustawy takie jak: udostępnienie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz udostępnienie projektu planu Radzie Dzielnicy Wyspa Sobieszewska z prośbą o przedstawienie stanowiska.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3)

Ustalając przeznaczenie, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Prezydent Miasta Gdańska wziął pod uwagę zarówno interes publiczny, jak i interes prywatny. Stworzenie możliwości przemiany wizualnej, funkcjonalnej i jakościowej terenów dotąd niezagospodarowanych oraz zaniedbanych w tym rejonie, umożliwi inwestowanie zgodnie z kierunkiem rozwoju określonym przez politykę przestrzenną miasta, a to z kolei wpisze się w ogólnomiejski, dalekosiężny interes publiczny.

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

Teren Wyspy Sobieszewskiej obsługiwany jest transportem publicznym. Linie autobusowe prowadzone są ulicą Turystyczną/Boguckiego. Na odcinku objętym planem znajdują się dwa przystanki autobusowe. Główny dostęp drogowy do obszaru planu zapewniony jest od strony północnej, od ulicy Turystycznej/Boguckiego i od tej ulicy następuje dalsza akcesja na przedmiotowy obszar.

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

W planie – wzdłuż Kanału Młynówka i rowu – ustalono ciąg, który ułatwi przemieszczanie się pieszych pomiędzy południową i północną częścią obszaru planu oraz umożliwi dostęp do terenów poza wschodnią i zachodnią granicą planu. Z kolei wyznaczony układ ulic o uspokojonym ruchu ułatwi przemieszczanie się rowerzystów. Rozwiązania planu pozwalają na bezpieczną i dogodną komunikację pieszą i rowerową w obszarze planu.

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

Granice planu obejmują obszar, którego struktura przestrzenna kształtuje się głównie w oparciu o istniejącą zabudowę jednorodzinną oraz sąsiedztwo zespołu dworsko-parkowego Kronenhof; w okresie powojennym uzupełniana była sukcesywnie obiektami mieszkaniowymi i mieszkaniowo-usługowymi wykorzystującymi walory turystyczne wyspy. Planowane przekształcenie terenów rolnych pod funkcje mieszkaniowe i usługowe z dużym udziałem zieleni (turystyka pobytowa oraz baza noclegowo-gastronomiczna, a także usługi zdrowia i opieki z zakresu tzw. srebrnej gospodarki), zieleni parkowej i krajobrazowej, dopełnią istniejącą strukturę funkcjonalno- przestrzenną.

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)

W trakcie sporządzania planu przyjęty został Audyt krajobrazowy województwa pomorskiego (uchwała nr 190/XVII/25 z dnia 28 lipca 2025 r.), którego ustalenia zostały uwzględnione w rozwiązaniach planistycznych. Cały obszar objęty planem zakwalifikowano do terenów o wyróżniających się walorach krajobrazowych, a jego niewielki, południowo-zachodni fragment włączono do krajobrazu priorytetowego „Lasy nadmorskie Wyspy Sobieszewskiej”. W odniesieniu do tego obszaru Audyt wskazuje m.in. potrzebę ochrony stref ekotonowych lasów, ograniczenia presji inwestycyjnej, zachowania terenów otwartych umożliwiających migrację zwierząt oraz eliminacji gatunków inwazyjnych. W planie rekomendacje te zrealizowano poprzez wyznaczenie terenów leśnych i zieleni krajobrazowo-ekologicznej, wprowadzenie zakazu zabudowy w obrębie krajobrazu priorytetowego, a także wskazanie zieleni do utrzymania lub wprowadzenia na terenach przyległych, wraz z zapewnieniem ciągłości przyrodniczej (m.in. poprzez przejścia dla małych zwierząt w ogrodzeniach).

Jednocześnie obszar planu w całości położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu, dla którego Audyt formułuje szersze rekomendacje dotyczące m.in. ochrony zadrzewień, kształtowania zieleni, ograniczania dysharmonizującej zabudowy oraz właściwego lokalizowania instalacji infrastrukturalnych. Ustalenia planu pozostają z nimi w zgodności poprzez wprowadzenie odpowiednich parametrów i ograniczeń zabudowy, ochronę istniejącej zieleni, kształtowanie zadrzewień oraz regulacje materiałowe i kompozycyjne. W efekcie przyjęte rozwiązania zapewniają zachowanie walorów

krajobrazowych obszaru oraz nie powodują negatywnego oddziaływania na krajobraz priorytetowy, pozostając spójne z rekomendacjami Audytu krajobrazowego.

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.

Realizacja ustaleń planu wiąże się z koniecznością nabycia praw własności przez gminę do ok. 2,02 ha gruntów będących własnością prywatną oraz Skarbu Państwa, przeznaczonych pod tereny dróg publicznych, wydzielonych ciągów pieszych oraz tereny melioracji.

Ponadto realizacja i wykup gruntu pod ciąg pieszy w rejonie ulicy Turystycznej może negatywnie wpłynąć na istniejące zagospodarowanie i możliwości inwestycyjne sąsiadujących działek. Potencjalne obniżenie wartości dotyczy 0,22 ha gruntów w terenie mieszkaniowo-usługowym.

Oprócz tego konieczne jest uregulowanie prawa własności drogi wojewódzkiej na rzecz województwa o pow. 0,85 ha gruntów Skarbu Państwa.

Inwestycje publiczne dotyczą realizacji dróg publicznych, ciągów pieszych oraz urządzenia terenów miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej.

W projekcie planu dla całego obszaru planu 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.

Potencjalne zwiększenie dochodów gminy wynika z wzrostu wpływów z opłat i podatków wynikających z możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej.

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 14.04.2025 r. do 14.05.2025 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumienia się na odległość w dniu 07.05.2025 r. o godz. 17.00.

W dyskusji publicznej wzięło udział 40 osób.

W ustawowym terminie, tj. do 28.05.2025 r. do projektu planu wniesiono uwagi, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

Po wprowadzeniu do projektu planu zmian, wynikających z rozpatrzenia uwag, projekt planu został ponownie zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15.06.2026 r. do 14.07.2026 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumienia się na odległość w dniu 24.06.2026 r. o godz. 17.00.

W dyskusji publicznej wzięły udział 33 osoby.

W ustawowym terminie, tj. do 28.07.2026 r. do projektu planu wniesiono uwagi, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

W toku obu wyłożeń składano również pisma, które w całości lub w części nie stanowiły uwag do projektu planu miejscowego w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu mającym zastosowanie do niniejszej procedury. Dotyczyło to w szczególności pism niezawierających zakwestionowania konkretnych ustaleń tekstu lub rysunku planu, wyrażających poparcie dla przyjętych rozwiązań, odnoszących się wyłącznie do uzasadnienia projektu planu albo poruszających zagadnienia wykraczające poza ustawowy zakres ustaleń planu miejscowego i regulowane przepisami odrębnymi. Pisma te nie podlegały rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Gdańska jako uwagi do projektu planu i nie zostały ujęte w załączniku nr 2 do uchwały. Części pism odnoszące się do zakresu, treści lub metodyki prognozy oddziaływania na środowisko zostały natomiast zakwalifikowane jako uwagi wniesione do prognozy oddziaływania na środowisko i zostały rozpatrzone w odrębnie.

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, 781 i 912).

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 zbiór 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.

W wyniku wdrożenia reformy systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) z dniem 31 sierpnia 2026 r. utraciło moc Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska. Zgodnie z art. 67 ust. 4 pkt 1 ww. ustawy od dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany jest możliwe, jeżeli w danej gminie wszedł w życie plan ogólny gminy, chyba że przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ogłoszono o terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu tego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany.

Plan ogólny miasta Gdańska jest w trakcie sporządzania, a przed dniem utraty mocy studium ogłoszono o wyłożeniu projektu planu Wyspa Sobieszewska rejon ulic Narcyzowej i Kwiatowej w mieście Gdańsku do publicznego wglądu. Tym samym w przedmiotowej sprawie zastosowanie ma ww. przepis.

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. Ilona Bogdańska

PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr inż. arch. Monika Thureau

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. arch. Maria Magdalena Koprowska

mgr inż. arch. Joanna Jankowska

mgr Beata Ochmańska

mgr inż. Jowita Olech

mgr inż. Aneta Woch-Szojda

mgr inż. arch. Joanna Bober

mgr inż. Michał Kozłowski

mgr Marta Gurgul

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Aleksandra Dulciewicz

Opinia Radcy Prawnego:

projekt uchwały

uzgodniono: Radca Prawny Anna Wołajko

dnia: 3.09.2026 r.

Sporządziła:
Monika Thureau

Zaakceptowała:
Edyta Damszel-Turek

Uzgodniono:
Skarbnik/Zastępca Skarbnika

Zatwierdziła:
Emilia Łodzińska

.....

.....

.....

.....