

## UZASADNIENIE

### **Osowa – rejon ulicy Chełmińskiej II w mieście Gdańsku (nr planu 2164)**

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

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

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XXIV/593/26 z dnia 26 lutego 2026 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osowa – rejon ulicy Chełmińskiej II w mieście Gdańsku.

##### **2. Położenie**

Obszar planu, o powierzchni ok. 0,06 ha położony jest w Osowej, w rejonie ulicy Chełmińskiej i graniczy:

- od północy: z terenem leśnym,
- od wschodu i zachodu: z istniejącą ul. Chełmińską,
- od południa: z terenami zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej).

##### **3. Cel sporządzenia planu**

Do opracowania planu przystąpiono, aby umożliwić realizację celu publicznego, tj. lokalnej przepompowni ścieków.

##### **4. Plany obowiązujące**

Na obszarze planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Osowa - rejon ulicy Chełmińskiej z 2010 roku, o numerze ewidencyjnym 2135. Część terenu przewidziana jest pod realizację ulicy lokalnej, a część północna pod las (zalesienie).

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

Przez teren przebiega ulica Chełmińska, urządzona w sposób tymczasowy na gruncie Gminy Miasta Gdańska, zaś część północna (przeznaczona obecnie na las) jest niezagospodarowana i stanowi własność 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 obszaru objętego planem miejscowym, jest funkcja mieszkaniowa.

Tereny infrastruktury technicznej i drogi lokalnej stanowią cele publiczne dla obsługi zabudowy mieszkaniowej położonej w tym rejonie, co odpowiada kierunkom wskazanym w Studium, a tym samym nie narusza jego ustaleń.

#### **II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

##### **1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 - 2)**

Plan zakłada racjonalne wykorzystanie terenu poprzez wyznaczenie rezerwy pod realizację celu publicznego – lokalnej przepompowni ścieków – wraz z zapewnieniem dostępu komunikacyjnego w postaci odcinka drogi lokalnej.

Lokalizacja przepompowni została wskazana w sposób minimalizujący potencjalne konflikty przestrzenne, w szczególności poprzez jej sytuowanie poza głównymi przestrzeniami publicznymi oraz z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy.

Droga lokalna stanowi odcinek istniejącej ul. Chełmińskiej.

##### **2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz zmniejszenia podatności na zmiany klimatu (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.

Cały obszar planu znajduje się w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego i bezpośrednio od północy sąsiaduje z płatem Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB). Charakteryzuje się płaskim ukształtowaniem terenu.

Ponadto dla terenu przeznaczonego pod infrastrukturę techniczną – lokalną przepompownię ścieków (01.1 I) – ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Dla drogi lokalnej (02.1 KDL) wprowadzono nakaz realizacji zieleni w taki sposób, aby mogła pełnić również funkcję retencji wód opadowych.

Na obszarze objętym granicami planu występują grunty rolne, natomiast nie występują grunty leśne. Teren o przeznaczeniu pod infrastrukturę techniczną graniczy z gruntem leśnym.

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

W granicach planu nie znajdują się ani obszary, ani obiekty wymagające ochrony z zakresu dziedzictwa kulturowego, zabytków czy dóbr kultury współczesnej.

**4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania (art. 1 ust. 2 pkt 5 oraz art. 15 ust. 1 pkt 2)**

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez zapisy zwiększające bezpieczeństwo ruchu pieszego, w tym poprzez ustalenie chodników w wyposażeniu ulicy.

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

Ustalenia planu zmierzają do stworzenia warunków dla realizacji inwestycji celu publicznego o kluczowym znaczeniu dla prawidłowego funkcjonowania systemu gospodarki ściekowej. Realizacja przepompowni ścieków przyczyni się do poprawy warunków obsługi infrastrukturalnej terenów zurbanizowanych, co pośrednio wpłynie na wzrost ich atrakcyjności inwestycyjnej oraz umożliwi dalszy rozwój zabudowy w sąsiedztwie. Zapewnienie sprawnego systemu odprowadzania ścieków stanowi istotny czynnik warunkujący rozwój społeczno-gospodarczy, podnosząc standard zagospodarowania oraz jakość życia mieszkańców.

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

Wymagania w zakresie poszanowania prawa własności zostały uwzględnione poprzez określenie przeznaczenia terenów zgodnie z potrzebami realizacji celu publicznego.

W granicach planu przeważają grunty stanowiące własność Gminy Miasta Gdańska, przeznaczone pod realizację układu komunikacyjnego – drogi lokalnej.

Część obszaru objętego planem stanowi własność osoby fizycznej i została przeznaczona pod lokalizację infrastruktury technicznej – lokalnej przepompowni ścieków. Realizacja tego celu publicznego będzie wiązała się z koniecznością pozyskania nieruchomości przez gminę, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

**7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8)**

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie zagospodarowania terenu niezagrażającego spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Cały plan służy spełnieniu potrzeb interesu publicznego. Pierwszy z nich to lokalna przepompownia ścieków, która stanowi element systemu gospodarki ściekowej miasta i jest niezbędna dla zapewnienia jego prawidłowego funkcjonowania oraz obsługi istniejącej i planowanej zabudowy w sąsiedztwie. Drugi cel stanowi odcinek drogi lokalnej, który zapewnia dostęp do terenów przyległych.

**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 zabudowy istniejącej i planowanej w sąsiedztwie planu w niezbędne media w standardzie miejskim, a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów infrastruktury. Istniejące sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazowe oraz projektowana kanalizacja sanitarna służą obsłudze zabudowy w sąsiedztwie.

**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 dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa: ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej, a dodatkowo na stronach [www.gdansk.pl](http://www.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 Osowa – rejon ulicy Chełmińskiej II 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 został udostępniony do opiniowania i uzgadniania. Po tym etapie rozpoczęte zostaną konsultacje społeczne, o których mowa w art. 8i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zastosowane zostały dodatkowe działania niewynikające z ustawy, w tym udostępnienie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu Radzie Dzielnicy Osowa z prośbą o przedstawienie stanowiska.

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

Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Prezydent Miasta Gdańska wziął pod uwagę zarówno interes publiczny, jak i interes prywatny.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że teren położony w rejonie ul. Chełmińskiej predysponowany jest pod infrastrukturę techniczną. Inwestycja ta jest niezbędna dla zrealizowania sieci sanitarnej w celu obsługi terenów zurbanizowanych oraz podniesienia standardu zamieszkania tej części dzielnicy.

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

Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Ustalenia planu nie wpłyną na zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego.

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

Na obszarze planu ustalono rozwiązania ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. W ramach wyposażenia minimalnego dla ulicy Chełmińskiej zostały ustalone obustronne chodniki, ruch rowerowy będzie odbywał się po jezdni na zasadach ogólnych.

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

W granicach planu nie ustala się lokalizacji nowej zabudowy. Ustalenia planu dotyczą realizacji infrastruktury technicznej oraz odcinka drogi lokalnej, których lokalizacja wynika z potrzeb obsługi istniejących i projektowanych terenów zurbanizowanych.

Projektowane zagospodarowanie wpisuje się w istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną, stanowiąc uzupełnienie systemu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Realizacja ważnego elementu sieci infrastruktury technicznej pozwoli na dalsze wypełnianie się struktury osiedla przy ul. Chełmińskiej.

**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.

W dniu 21 marca 2024 roku uchwałą Nr LXXV/1912/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Gdańska Rada Miasta umożliwiła rozpoczęcie prac nad planem ogólnym. Jego ustalenia (w tym strefy planistyczne i standardy urbanistyczne) będą wyznaczać kierunki

zrównoważonego rozwoju gminy. Z uwagi na znaczenie planu ogólnego dla polityki przestrzennej oraz zmienność uwarunkowań społeczno-gospodarczych i środowiskowych, jego ustalenia powinny być analizowane co najmniej raz w każdej kadencji, tak aby zachować ich aktualność i spójność z potrzebami rozwoju miasta.

#### **16. Uwzględnienie rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym (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. W związku z powyższym w stosunku do obszaru objętego projektem planu nie występują bezpośrednie wnioski dotyczące ochrony krajobrazu wynikające z Audytu krajobrazowego województwa pomorskiego.

Obszar planu znajduje się w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, co zostało uwzględnione i wskazane w uchwale.

#### **17. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3)**

Ustalenia projektu planu powodują skutki finansowe, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Konieczny będzie wykup ok. 0,01 ha terenu pod teren infrastruktury technicznej – rezerwacja obszaru pod lokalizację lokalnej przepompowni ścieków przy ul. Chełmińskiej.

Dla całego obszaru planu (ok. 0,06 ha – w tym ok. 0,05 ha stanowi nieruchomość gminną) 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.

### **III. PROCEDURA**

#### **1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej**

Projekt planu z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony do uzgodnień.

Projekt planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

Projekt planu wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i wykazem wniosków został udostępniony na potrzeby przeprowadzenia konsultacji społecznych w BIP Biura Rozwoju Gdańska w dniach od 17.08.2026 r. do 15.09.2026 r.

W podanym terminie przeprowadzono następujące formy konsultacji społecznych:

- 1) zbieranie uwag w dniach od 17.08.2026 r. do 15.09.2026 r.,
- 2) spotkanie otwarte w siedzibie Biura w dniu 02.09.2026 r. o godz. 17.15 – wzięły udział 3 osoby,
- 3) dyżur projektanta w dniu 27.08.2026 r. w godz. 17.15-19.00, na który nie przybyła żadna osoba.

W ustawowym terminie, tj. do 15.09.2026 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. 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 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 upływem dnia 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 rozpoczęciu konsultacji społecznych 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 rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu Osowa – rejon ulicy Chełmińskiej II w mieście Gdańsku. 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. Małgorzata Momont

PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr inż. arch. Anna Ramos

#### ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. Paweł Siekanowicz

mgr inż. Aneta Woch-Szojda

mgr Jolanta Florczyk

mgr Patryk Podejko-Chmielarz

mgr inż. arch. Joanna Bober

Julia Krawczyk

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

*Aleksandra Dulikiewicz*

Opinia Radcy Prawnego:

projekt uchwały

uzgodniono Radca Prawny Anna Wołejko

dnia 29.09.2026 r.

Sporządziła:  
Anna Ramos

Zaakceptowała:  
Edyta Damszel-Turek

Uzgodniono:  
Skarbnik/Zastępca Skarbnika

Zatwierdziła:  
Emilia Łodzińska

.....

.....

.....

.....