UZASADNIENIE

Wrzeszcz Górny - Diabełkowo w mieście Gdańsku
(nr planu 0868)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr LXVI/1718/23 z dnia 31 sierpnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny - Diabełkowo w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Obszar planu, o powierzchni ok. 8,9 ha położony jest na pograniczu Wrzeszcza Górnego i Piecek-Migowa w rejonie ulicy Wileńskiej i Grodzieńskiej i obejmuje osiedle domów jednorodzinnych zwane Diabełkowem. Teren graniczy:

- od północy: z nieużytkowanymi terenami, które pokrywa obecnie roślinność drzewiasta oraz pozostałości po funkcjonujących tu w przeszłości ogrodach działkowych,
- od wschodu i południowego wschodu: z niezagospodarowanym pasem terenu zajętym przez roślinność drzewiastą, w sąsiedztwie rezerwy drogowej projektowanej trasy tramwajowej GPW i Nowej Politechnicznej wzdłuż koryta Potoku Królewskiego,
- od południa i południowego zachodu: z terenami zabudowy usługowej w sąsiedztwie zbiornika retencyjnego „Wileńska”,
- od zachodu: z terenami zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej) szeregowej przy ulicy Suwalskiej oraz z terenami niezabudowanymi w sąsiedztwie zbiornika wodnego „Wysoki Dwór”, obecnie zajętymi przez roślinność drzewiastą.

3. Cel sporządzenia planu

Do opracowania planu przystąpiono w celu:

- umożliwienia ochrony walorów kulturowych i struktury przestrzennej układu urbanistycznego przedwojennego zespołu zabudowy jednorodzinnej w rejonie ulic Wileńskiej i Grodzieńskiej,
- zapewnienia ochrony zieleni poprzez wskazanie istniejących szpalerów i pojedynczych drzew do zachowania, ustalenie zieleni do utrzymania i wprowadzenia oraz wyznaczenie terenów zieleni urządzonej.

4. Plany obowiązujące

Większość obszaru objętego projektem planu nie jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Jedynie na niewielkich fragmentach terenu, w południowej i wschodniej części, obowiązują dwa plany miejscowe:

- rejonu ulicy Nowej Politechnicznej od ul. Rakoczego do zabudowań Politechniki Gdańskiej z 2002 roku (nr ewidencyjny planu 1014),
- Wrzeszcz Górny rejon ulicy Wileńskiej i planowanej ulicy Nowej Politechnicznej z 2017 roku (nr ewidencyjny planu 1026).

Ustalenia planów dla tych fragmentów to: tereny zieleni urządzonej i zieleni dostępnej – izolacyjnej oraz teren drogowy ulicy lokalnej - odcinek ulicy Wileńskiej.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Wnętrze obszaru objętego projektem planu stanowi przede wszystkim kompleks zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wokół ulic Wileńskiej i Grodzieńskiej. Jest to zespół kilkudziesięciu budynków w zabudowie bliźniaczej, powstałych w latach 30-stych XX wieku. Budynki parterowe, z poddaszem użytkowym, o wys. ok. 10 m, bardzo prostej formie i niewielkiej pow. zabudowy 2 x 63 m^2, usytuowane na działce o pow. ok. 800 m^2 zostały zaprojektowane przez architekta Otto Schrödera w II połowie lat 30-stych jako tanie budownictwo mieszkaniowe. Burzliwa historia tego miejsca (od hitlerowskiego osiedla robotniczego po powojenne zasiedlenie przez Polaków, którzy nadali ulicom nostalgiczne nazwy Kresów Wschodnich) sprawia, że osiedle to traktowane jest dziś jako cenny świadek historii Gdańska. Wszystkie budynki wewnątrz osiedla wpisane zostały do gminnej ewidencji zabytków. Obecnie jedynie kilka z nich zachowanych zostało w oryginalnym kształcie. Rzuty domów były bardzo małe i niefunkcjonalne, z tego powodu większość z nich została rozbudowana, niestety często bez poszanowania historycznej bryły i formy budynków o wartościach kulturowych. Pomiędzy zabudową bliźniaczą rozciągają się ogrody przydomowe, ogrodzone i użytkowane wyłącznie przez mieszkańców.

W ich wnętrzach znajdują się także garaże oraz dodatkowe, niewielkie budynki gospodarcze zlokalizowane w głębi działek.
W północno-zachodniej części osiedla, na osi dojścia z ulicy Sobieskiego, znajduje się dawny budynek usługowy, pełniący niegdyś funkcje opieki nad dziećmi oraz świetlicy osiedlowej. Obiekt o tej samej formie, zarówno od frontu jak i z tyłu otoczony zielenią, wyróżnia się na tle pozostałej zabudowy ze względu na większe parametry: większy rzut i wysokość (do 13 m). Budynek obecnie pełni funkcje mieszkaniowe i został ogrodzony, jak pozostałe obiekty. Zieleń ogólnodostępna – niewielki zieleniec – zlokalizowana jest w północnej części osiedla, w rejonie skrzyżowania ulic Wileńskiej i Grodzieńskiej.
Układ urbanistyczny osiedla, mimo późniejszych uzupełnień zabudową o innym charakterze, nadal jest czytelny i rozpoznawalny.
W południowej części obszaru planu, w rejonie ul. Pasteura, znajduje się zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i szeregowa powstała w II połowie XX wieku. Znajduje się tu także, należący do spółki GPEC, obiekt infrastrukturalny – Stacja Podnoszenia Ciśnień „Wileńska". Teren jest wyposażony w sieci infrastrukturalne.
Grunty stanowią przede wszystkim własność prywatną (osoby fizyczne oraz spółki prawa handlowego), w niewielkiej części - Gminy Miasta Gdańska (głównie drogi, zieleń i działka inwestycyjna na zakończeniu ulicy Ludwika Pasteura) oraz Gminy Miasta Gdańska w zbiegu z użytkowaniem wieczystym (działka GPEC).

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 wraz z usługami podstawowymi. Większość obszaru wyznaczona została w Studium jako obszar do objęcia ochroną ze względu na stan zachowania struktury przestrzennej. Zachodnią i północno-zachodnią część obszaru objęto także Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie tworzącym płat strukturalny. Ponadto zachodni i północny obszar planu Studium określa jako teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.
Ustalenie dla większości obszaru przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną stanowi realizację kierunku zagospodarowania określonego w Studium. Jednocześnie w planie uwzględniono i wskazano elementy cenne pod względem historycznym oraz przyrodniczym. W związku z powyższym zapisy planu pozostają zgodne z kierunkami określonymi w Studium i nie naruszają jego ustaleń.

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

1. Wymagania ładu 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 głównie poprzez zapisy dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników urbanistycznych. Przeznaczenie terenów w planie jest kontynuacją funkcji istniejącej – mieszkaniowej ekstensywnej z dopuszczeniem drobnych usług.
Strukturę przestrzenną w granicach obszaru objętego planem kształtuje przede wszystkim historyczny zespół zabudowy osiedla mieszkaniowego Wileńska-Grodzieńska, na który składa się nie tylko sama zabudowa w postaci licznych obiektów o wartościach kulturowych, ale także istniejący układ dróg, alei, ścieżek, kompozycja zieleni, osie kompozycyjne i widokowe oraz ukształtowanie i topografia terenu. Plan miejscowy realizuje wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez ochronę historycznie ukształtowanej struktury osiedla Wileńska-Grodzieńska oraz precyzyjne określenie zasad rozbudowy obiektów i kształtowania nowej zabudowy w jego sąsiedztwie.
Ustalenia planu zachowują przede wszystkim charakterystyczny układ urbanistyczny oparty na historycznych podziałach parcelacyjnych, zabudowie bliźniaczej oraz czytelnym rozplanowaniu ulic, przedogródków i terenów zieleni. Dla obszaru objętego ustanowioną w planie strefą ochrony konserwatorskiej wprowadzono szczegółowe regulacje, dotyczące m.in. wyznaczenia obowiązujących linii zabudowy wzdłuż, eksponowanych od strony przestrzeni publicznych, elewacji budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy pomiędzy nimi. Precyzyjnie określono dopuszczoną formę zabudowy i maksymalne parametry urbanistyczne: wysokość budynków, intensywność i powierzchnię zabudowy, kształt dachu, lukarn i inne parametry, w tym m.in. sposób realizacji rozbudowy ww. budynków. Ustalenia te pozwalają na zachowanie spójności kompozycyjnej i harmonijnego charakteru zabudowy, widocznego z przestrzeni publicznej, przy jednoczesnym dopuszczeniu niezbędnych przekształceń i modernizacji. Nowa zabudowa gabarytami

powinna wpisać się w istniejącą tkankę tak, aby nie zdominować obiektów historycznych i nie zaburzyć pierwotnego założenia urbanistycznego, dlatego może być realizowana wyłącznie we wnętrzu działek (ogrodów), wzdłuż granicy historycznych podziałów na działki i wyłącznie przy granicy wspólnej z budynkiem bliźniaczym. Ustalono także: sposób łączenia rozbudowy z główną bryłą budynku objętego ochroną (poprzez łączniki), zasady rozbudowy o jednokondygnacyjne części budynku, takie jak: wiatrołapy, przedsionki, ganki, werandy, ogrody zimowe itp. oraz zasady sytuowania dodatkowych elementów – budynków gospodarczych i garaży. Jednocześnie dla nowej i przebudowywanej zabudowy ustalono wymogi dotyczące formy architektonicznej, materiałów oraz kolorystyki, co sprzyja utrzymaniu wysokiej jakości i zachowaniu tożsamości miejsca. Szczególne znaczenie mają również regulacje dotyczące zachowania historycznych ogrodzeń oraz przedogródków, będących istotnym elementem kompozycji przestrzennej osiedla.

Wokół obiektu wyróżniającego się w strukturze domów mieszkalnych – dawnej świetlicy przy Wileńskiej 14 – ustalono zakaz nowej zabudowy i rozbudowy obiektu poprzez ustalenie obowiązującej linii zabudowy po obrysie budynku, a także ustalenie zieleni do zachowania lub wprowadzenia na działce sąsiedniej (na skarpie, po zachodniej stronie budynku), która historycznie stanowiła działkę przynależną do budynku usługowego.

Dla zabudowy poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy równoległe do ulic, zgodnie z obecnym sytuowaniem – w tym dla działki inwestycyjnej 10.3 MN-U – na przedłużeniu linii zabudowy w terenach sąsiednich.

Plan uwzględnia także walory krajobrazowe poprzez ochronę istniejącej zieleni, szpalerów drzew, terenów objętych OSTAB oraz terenów zieleni urządzonej, które współtworzą charakter krajobrazu tej części dzielnicy. Wprowadzono wymóg zachowania wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej, ochrony cennych drzew i skarp oraz realizacji rozwiązań retencyjnych wspierających funkcjonowanie środowiska przyrodniczego. Ochronie podlega również oś widokowa - widok na dawną świetlicę przy ul. Wileńskiej 14. Wprowadzone zostały również zapisy dotyczące sposobu realizacji (formy) części naziemnych i nadziemnych infrastruktury telekomunikacyjnej. Dzięki tym ustaleniom plan zabezpiecza historyczne i przyrodnicze wartości obszaru, jednocześnie podnosząc jakość przestrzeni publicznych i estetykę krajobrazu miejskiego.

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.

Plan wprowadza różnego rodzaju formy ochrony istniejącej zieleni oraz naturalnego ukształtowania poprzez ustalenie m.in. zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, wskazanie pojedynczych drzew do zachowania (z zagospodarowaniem wokół, zapewniającym naturalną wegetację) czy wyznaczenie szpalerów drzew do utrzymania i uzupełnienia.

W planie ustalono min. procent powierzchni biologicznie czynnej (od 20% do 80%) oraz doprecyzowano sposób jej rozliczania, m.in. poprzez ustalenie, że do minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni, a także, że należy realizować ją w sposób pełniący funkcję retencji, z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu. Teren zespołu zabudowy mieszkaniowej osiedla Wileńska-Grodzieńska został włączony także do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) jako płat strukturalny, dla którego wyznaczono wyższy wskaźnik minimalnej wartości powierzchni biologicznie czynnej niż w pozostałych terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.

W planie ustalono także trzy tereny zieleni urządzonej (12.1 ZP, 13.2 ZP oraz 14.3 ZP) jako zieleni publicznej ogólnodostępnej, o wysokim wskaźniku minimalnej pow. biologicznie czynnej. Powierzchnia wszystkich terenów zieleni w planie wynosi łącznie ok. 0,2 ha.

Dodatkowo w karcie drogowej ulicy Wileńskiej (15.1 KDD) wyznaczono zieleń do utrzymania lub wprowadzenia z minimalnym udziałem 70% powierzchni biologicznie czynnej. Ustalono także obowiązek przeznaczenia pod zieleń wszystkich powierzchni nieprzeznaczonych dla ruchu.

Naturalne ukształtowanie terenu w zachodniej części obszaru jest w planie chronione poprzez m.in. zakaz prowadzenia prac ziemnych naruszających profile skarp. Szczególnie dla terenu o największych spadkach (08.1 MN-U) ustalono zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, co wyklucza możliwość sytuowania zabudowy (w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”),

wprowadzono wymóg kompleksowego zabezpieczenia skarp oraz obowiązek zachowania aktualnego ukształtowania terenu, z dopuszczeniem biologicznych metod przeciwdziałania erozji zboczy.
Plan zawiera informacje, które obszary znajdują się w granicach terenów zagrożonych ruchami masowymi (nr 3957 i 3965), wykazanymi w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi – na tych obszarach zagospodarowanie regulują przepisy odrębne.
Na obszarze objętym granicami planu nie występują grunty rolne użytkowane rolniczo ani grunty leśne.

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

Przeważająca część obszaru objętego granicami planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego osiedla Wileńska-Grodzieńska. Znajdują się tu liczne obiekty o wartościach kulturowych – domy przy ulicy Wileńskiej 1/3, 2/4, 5/7, 6/8, 9/11, 10/12, 13/15, 14, 16/18, 17/19, 20/22, 21/23, 24/26, 25/27, 28/30, 29/31, 32/34, 33/35, 36/38, 40/42 oraz ulicy Grodzieńskiej 1/2, 3/4, 5/6, 7/8, 9/10, 11/12, 13/14, 15/16, 17/18, 19/20, 21/22, 23/24, 25/26, 27/28, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte szczególną ochroną w planie. W ramach ochrony struktury przestrzennej zespołu zabudowy ochronie podlega nie tylko forma zabudowy – na którą składa się także usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych – ale także historyczne podziały parcelacyjne. W zakresie walorów architektonicznych plan zapewnia ochronę najcenniejszych elementów historycznej substancji zabudowy poprzez objęcie ochroną ww. budynków oraz określenie zasad zachowania ich bryły, gabarytów, form dachów, lukarn, materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych, a także historycznej stolarki i detalu architektonicznego. Jednocześnie dla nowej i przebudowywanej zabudowy ustalono wymogi dotyczące formy architektonicznej, materiałów oraz kolorystyki, co sprzyja utrzymaniu wysokiej jakości architektonicznej i zachowaniu tożsamości miejsca. Szczególne znaczenie mają również regulacje dotyczące zachowania formy, lokalizacji i materiału historycznych ogrodzeń oraz przedogródków pomiędzy zabudową a ulicą Wileńską i Grodzieńską, będących istotnym elementem kompozycji przestrzennej osiedla.
W ramach ochrony struktury przestrzennej zespołu zabudowy, ochroną objęto także wykształcone przestrzenie publiczne osiedla – zieleń publiczną ogólnodostępną, dla której wyznaczono odrębny teren 13.2 ZP jako teren zieleni urządzonej. W granicy tego terenu ochroną objęto historyczny przebieg ciągów pieszych oraz ustalono wymóg zachowania kamiennej nawierzchni dojazdów do posesji w terenie 01.1 MN.
Dodatkowo w karcie drogowej ulicy Wileńskiej (15.1 KDD) ustalono ochronę struktury przestrzennej zespołu zieleni, na którą składają się: układ dróg, alei, ścieżek, placów, kompozycja zieleni, osie kompozycyjne czy widokowe, dominanty i akcenty przestrzenne, ukształtowanie i topografia terenu. Szczególną ochroną objęto tu wykształcone przestrzenie publiczne osiedla – historyczny przebieg ulic: szerokość i przekrój drogi (wyodrębnienie jezdni i chodnika), kamienne krawężniki czy kamienną nawierzchnię historycznych ścieżek prowadzących do działek w terenie 02.2. MN i 03.3 MN, a także historyczny przebieg chodnika, zlokalizowanego wzdłuż południowo-wschodniej granicy terenu 02.2 MN oraz lokalizację żywopłotu. Ustalono, że wjazdy na działki należy realizować z nawierzchni kamiennej, na wzór historycznych ścieżek/dojazdów oraz obowiązek przeznaczenia pod zieleń wszystkich powierzchni nieprzeznaczonych dla ruchu.
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 w projekcie planu zrealizowane zostały poprzez zapis o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo-usługową oraz na cele rekreacyjno-wypoczynkowe. Na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami został ustalony także odpowiedni udział miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej dla większości terenu oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%.
Obszar planu jest w większości zabudowany i zagospodarowany. Plan umożliwia realizację nowej zabudowy, ale ponieważ układ urbanistyczny jest niemal wypełniony, przewiduje się raczej uzupełnianie zabudowy poprzez rozbudowę istniejących budynków, ew. nowe niewielkie budynki gospodarcze

i garaże w głębi działek. Nowe inwestycje to 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)**

   Wymagania te uwzględnione zostały m.in. poprzez utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia na terenach, które dominują i stanowią własność prywatną. Projekt planu nie wprowadza ustaleń ingerujących w prawo własności. Ustalone przeznaczenia, a także parametry zabudowy i zasady zagospodarowania umożliwiają przekształcenie zabudowy, bądź uzupełnienie obszaru nowymi obiektami. Ponadto dopuszcza się rozszerzenie przeznaczenia mieszkaniowego o funkcje usługowe, w tym w południowej części obszaru planu, na działce należącej do Gminy Miasta Gdańska, co realizuje 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, które nie zagrażają spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan nie koliduje z infrastrukturą teletechniczną MW, 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)**

   Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez wyznaczenie terenów ogólnodostępnej zieleni publicznej – zieleni urządzonej, w ramach trzech terenów o łącznej powierzchni ok. 0,2 ha (12.1 ZP, 13.2 ZP oraz 14.3 ZP). W ramach terenu 13.2 ZP ustalono także dwa ciągi piesze o minimalnej szerokości 2 m oraz wlot ciągu pieszego, będącego kontynuacją ww. ciągów pieszych, stanowiącego dojście do ulicy Suwalskiej (poza granicami planu). Ponadto wzdłuż ww. ciągów pieszych ustalono wymóg lokalizacji funkcji wypoczynkowych dla wszystkich grup wiekowych, z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami.

   Przestrzeniami publicznymi w planie są też tereny drogowe. We wszystkich terenach drogowych plan ustala standardowe wyposażenie w chodniki, infrastrukturę i zieleń natomiast w ul. Wileńskiej (teren 15.1 KDD) dodatkowo wyznaczono zieleń do utrzymania lub wprowadzenia (z minimalnym udziałem 70% powierzchni biologicznie czynnej) oraz ustalono wymóg przeznaczenia pod zieleń wszystkich powierzchni nieprzeznaczonych do ruchu. W południowej części terenu drogowego 15.1 KDD oraz w terenie 17.3 KDD wyznaczono także szpalery drzew do utrzymania i uzupełnienia, które mają poprawić jakość przestrzeni publicznej.

   W południowo-wschodniej części planu wyznaczono teren 11.1 I – teren infrastruktury technicznej, w granicach którego znajduje się stacja podnoszenia ciśnień zarządzana przez Gdańskie Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej (GPEC).

9. **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeby 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.

   Dostępność drogową terenów objętych planem będą zapewniać przede wszystkim istniejące ulice: Wileńska (15.1. KDD) oraz Grodzieńska (16.2 KDD).

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 Wrzeszcz Górny - Diabełkowo 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 planu Radom Dzielnic: Wrzeszcz Górny i Piecki-Migowo, 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.
Dla terenu o szczególnych walorach krajobrazowych, którego niezwykła lokalizacja – położenie na zboczu Doliny Królewskiej – i wartości historyczne są głównym czynnikiem kształtującym sposób zagospodarowania, konieczne jest wprowadzenie takiego zainwestowania, które nie tylko poprawi funkcjonowanie osiedla, ale również podkreśli charakter i znaczenie tego miejsca. W interesie publicznym leży jak najlepsze wykorzystanie tych walorów.
Ustalenie przeznaczenia mieszkaniowego i mieszkaniowo-usługowego, zgodnego z dotychczasowym zagospodarowaniem, ustalenie parametrów urbanistycznych oraz zasad ochrony elementów układu urbanistycznego osiedla wpłyną na polepszenie jakości zabudowy i zagospodarowania terenu.
Realizacja terenów zieleni publicznej ogólnodostępnej – jako terenów zieleni urządzonej, w tym lokalizacja funkcji wypoczynkowych dla wszystkich grup wiekowych, z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami i ciągów pieszych w ich historycznym przebiegu wpłyną na poprawę funkcjonowania osiedla mieszkaniowego Wileńska-Grodzieńska i integrację jego mieszkańców.
Na terenach prywatnych, które są już zainwestowane, utrzymano dotychczasowe przeznaczenie.

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

Ustalenia przyjęte w planie miejscowym, w zakresie przeznaczenia terenu oraz parametrów urbanistycznych, zostały poprzedzone analizami funkcjonalno-przestrzennymi i transportowymi.
Obszar objęty granicami planu charakteryzuje się dobrą dostępnością transportu publicznego, zapewnianą obecnie przez system miejskiej komunikacji autobusowej. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru, wzdłuż ul. Sobieskiego, zlokalizowane są istniejące przystanki autobusowe, w tym przystanek usytuowany w niewielkiej odległości od granic planu – około 100 m. Dostęp do transportu zbiorowego zapewniany jest również poprzez istniejące i planowane ciągi piesze, umożliwiające dogodne dojście do przystanków. Dostępność transportowa obszaru ulegnie znacznej poprawie w wyniku realizacji projektowanej trasy tramwajowej Gdańsk Południe–Wrzeszcz (GPW). Planowana inwestycja zakłada połączenie istniejącej infrastruktury tramwajowej w dzielnicy Piecki-Migowo z siecią tramwajową we Wrzeszczu, w rejonie Al. Grunwaldzkiej. W ramach inwestycji, w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, przewiduje się również lokalizację przystanków tramwajowych.
Powyższe uwarunkowania wskazują na korzystną dostępność transportu zbiorowego, która wraz z realizacją planowanych inwestycji ulegnie znacznej poprawie, wzmacniając powiązania obszaru z pozostałymi częściami miasta.

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

Na obszarze objętym planem miejscowym przyjęto szereg rozwiązań mających na celu zapewnienie dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Projekt planu zakłada wykorzystanie istniejącego układu drogowego oraz ustala chodniki jako minimalny element wyposażenia wszystkich ulic objętych planem. Jednocześnie układ drogowy umożliwia prowadzenie ruchu rowerowego po jezdni, na zasadach ogólnych, co sprzyja integracji ruchu rowerowego z pozostałymi formami transportu oraz zapewnia ciągłość i bezpośredniość połączeń rowerowych. Ponadto projekt planu przewiduje realizację ciągu pieszo-rowerowego łączącego ul. Ludwika Pasteura z projektowanym chodnikiem i drogą rowerową, realizowanymi w ramach inwestycji Gdańsk Południe–Wrzeszcz.
W północnej części planu ustalono dwa ciągi piesze o minimalnej szerokości 2 m (w historycznym przebiegu) oraz zapewniono połączenie piesze poprzez wlot ciągu pieszego, stanowiącego dojście do ulicy Suwalskiej (poza granicami planu).
W odniesieniu do poszczególnych funkcji terenu plan ustala minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych dla rowerów. Wyjątek stanowią budynki mieszkalne jednorodzinne, dla których nie

określono wymaganego wskaźnika liczby miejsc postojowych dla rowerów, przyjmując jego wartość na poziomie „0”.

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 – osiedla Wileńska-Grodzieńska. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu, uzupełni strukturę i program funkcjonalny osiedla. Ponadto, poprzez ustalone w planie parametry urbanistyczne i zapisy dot. nowej zabudowy i rozbudowy obiektów o wartościach kulturowych, realizowana zabudowa i zagospodarowanie podniosą prestiż i znaczenie osiedla.

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 projektu planu powodują skutki finansowe, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Konieczny będzie wykup ok. 24 m^2 pod tereny dróg dojazdowych oraz ok. 0,02 ha gruntu pod teren zieleni urządzonej. Budżet miasta obciąży także realizacja ciągu pieszo-rowerowego wraz z uzbrojeniem terenu (19.1 KP).

Dla całego obszaru planu (ok. 8,9 ha – w tym ok. 1,98 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. Wzrost dochodów gminy może wynikać również z możliwości sprzedaży nieruchomości o powierzchni ok. 0,05 ha, przeznaczonej w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi (10.3 MN-U); wiąże się również z możliwym wzrostem wpływów z opłat i podatków, związanych z realizacją nowej zabudowy na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 31.08.2026 r. do 29.09.2026 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 22.09.2026 r. o godzinie 17.00.

W dyskusji publicznej wzięły udział 3 osoby.

W ustawowym terminie, tj. do 13.10.2026 r. do projektu planu nie wniesiono uwag.

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 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 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 Wrzeszcz Górny - Diabełkowo 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. Irena Grzywacz
PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr Milena Radziszewska-Kajko
ZESPÓŁ PROJEKTOWY:
mgr inż. arch. Joanna Bober
mgr inż. Paweł Siekanowicz
mgr Dariusz Brzeziński
mgr inż. Jowita Olech
dr Justyna Wieczerzak
mgr inż. Angelika Tachasiuk

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
Aleksandra Dulkiewicz

Opinia Radcy Prawnego:

projekt uchwały
uzgodniono Radca Prawny Anna Wołejko
dnia 02.11.2026 r.

Sporządziła:	Zaakceptowała:	Uzgodniono:	Zatwierdziła:
Milena Radziszewska-Kajko	Edyta Damszel-Turek	Skarbnik/Zastępca Skarbnika	Emilia Lodzińska
……	……	……	……