UZASADNIENIE

Dolina Potoku Oruńskiego i rejon ulicy Diamentowej w mieście Gdańsku
(nr planu 1765)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr LX/1554/23 z dnia 30 marca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dolina Potoku Oruńskiego i rejon ulicy Diamentowej w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Obszar planu, o powierzchni ok. 21,1 ha położony jest na Oruni i graniczy:
- od północy i zachodu z terenami zabudowy mieszkaniowej na Oruni Górnej,
- od wschodu z ulicą Raduńską,
- od południa z terenem Parku Oruńskiego.

3. Cel sporządzenia planu

Do opracowania planu przystąpiono w celu:
- ustalenia zasad ochrony walorów przyrodniczo-krajobrazowych terenu o zróżnicowanej szacie roślinnej i bogatym ukształtowaniu, położonego w strefie krawędziowej wysoczyzny,
- ochrony wartości kulturowych obszarów położonych wzdłuż ulicy Raduńskiej,
- ochrony ładu przestrzennego na terenach nieobjętych obowiązującym planem miejscowym,
- określenia zasad i sposobu zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę.

4. Plany obowiązujące

Na większości obszaru planu nie obowiązuje żaden plan miejscowy. Niewielkie fragmenty znajdują się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Orunia rejon ulicy Trakt Św. Wojciecha i ulicy Gościnnej, o numerze ewidencyjnym 1608, który przeznacza te fragmenty pod teren drogowy.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

W północnej i wschodniej części obszaru objętego planem, w rejonie ulic Raduńskiej i Diamentowej, zlokalizowana jest zabudowa wielorodzinna. Wzdłuż ulicy Raduńskiej zachowały się relikty zabudowy historycznej. Południowa część obszaru planu, obejmująca zbocze doliny Potoku Oruńskiego oraz Glinianą Górę, pozostaje w znacznej części niezagospodarowana i porośnięta zielenią, w tym zielenią wysoką. W centralnej części tego obszaru znajduje się enklawa zabudowy jednorodzinnej.
Grunty na obszarze planu znajdują się w użytkowaniu prywatnym, Gminy Miasta Gdańska oraz – w niewielkim zakresie – 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 dla obszaru objętego planem miejscowym, jest funkcja mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i zieleń. Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w Studium istniejąca zabudowa wielorodzinna, tereny przynależne do osiedla na Oruni Górnej oraz teren 07.1 MNW, na którym realizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zostały w planie objęte granicami terenów o przeznaczeniu mieszkaniowym oraz mieszkaniowo-usługowym. Istniejące przedszkole zostało ujęte w granicach terenu usługowego. Pozostały obszar w granicach planu włączono do terenów zieleni. Ze względu na występowanie istotnych walorów przyrodniczych, ograniczenia w zapewnieniu dostępności drogowej oraz ukształtowanie terenu o dużych spadkach, część terenów, które w Studium wskazano jako przeznaczone pod funkcję mieszkaniową, również została w planie przeznaczona pod zieleń. Obszar planu (z wyłączeniem terenu zabudowy

wielorodzinnej) znajduje się w granicach płata strukturalnego Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) określonego w Studium. W granicach planu znajduje się użytek ekologiczny oraz fragment zespołu przyrodniczo-krajobrazowego. Skarpy doliny i krawędzi wysoczyzny są zagrożone występowaniem ruchów masowych ziemi lub obejmują fragmenty istniejących osuwisk. Przyjęte w planie ustalenia odzwierciedlają więc politykę Studium, które zakłada ochronę terenów cennych przyrodniczo. W sąsiedztwie Parku Oruńskiego w Studium wskazano obszar do objęcia ochroną ze względu na stan zachowania elementów historycznej struktury przestrzennej.
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). Szczegółowe rozwiązania zaproponowane w projekcie planu stanowią uzasadnione doprecyzowanie zawartych w Studium kierunków rozwoju przestrzennego i polityki miasta.
W związku z powyższym ustalenia planu w pełni odpowiadają kierunkom wskazanym w Studium, a więc 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)

Niniejszy plan miejscowy ustala przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów, dla których dotychczas nie było takich ustaleń, co służy zachowaniu ładu przestrzennego obszarów o szczególnych uwarunkowaniach. Istniejąca zabudowa usługowa i mieszkaniowa w terenach 01.1 MW-U, 02.2 MW-U oraz 04.1 U pozostawia jedynie ograniczone możliwości realizacji nowych inwestycji budowlanych. Dla terenów 01.1 MW-U, 02.2 MW-U ustalono parametry zabudowy odpowiadające charakterowi istniejącej zabudowy. W terenie 01.1 MW-U, w obszarze „a” dopuszczono możliwość nadbudowy budynków mieszkalnych o jedną kondygnację, a w terenie 04.1 U zwiększono potencjał inwestycyjny poprzez rozszerzenie programu funkcjonalnego oraz dostosowanie do niego parametrów zabudowy. Dla terenu 07.1 MNW określono warunki zagospodarowania uwzględniające trwające procesy inwestycyjne. Ustalone parametry zabudowy uwzględniają również wydane decyzje administracyjne.
Wzdłuż ulicy Raduńskiej wprowadzono nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, a także określono zasady ochrony obszarów obejmujących historyczną zabudowę.
Tereny 03.1 MN-MW i 06.2 MN-MW, stanowią fragmenty obszaru, którego większa część położona jest poza granicami planu. Dopuszczono tu jedynie realizację zagospodarowania o charakterze rekreacyjno-sportowym, mającego na celu poprawę warunków użytkowania całego obszaru. Z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze i krajobrazowe wyłączono tu możliwość lokalizacji budynków.
Obszar objęty planem charakteryzuje się wysokimi walorami krajobrazowymi wynikającymi z urozmaiconej rzeźby terenu oraz znacznego udziału zieleni, w tym wysokiej. W celu ochrony istniejącej zieleni wyznaczono teren zieleni urządzonej (05.1 ZP) oraz teren zieleni naturalnej (08.1 ZN), na których nie dopuszczono zabudowy. Przewidziano również poprawę dostępności mieszkańców Oruni Górnej do Parku Oruńskiego poprzez ustalenie ciągów pieszych oraz pieszo-rowerowego, w dużej mierze przebiegających po istniejących przedeptach. Wprowadzono ponadto zapisy określające dopuszczalne formy realizacji części naziemnych i nadziemnych infrastruktury telekomunikacyjnej.

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

W Opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym sformułowano wytyczne do projektu planu w zakresie ochrony środowiska. Sposób ich uwzględnienia w ustaleniach planu oceniony został

w Prognozie oddziaływania na środowisko, a także zaaprobowany w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.
Plan wprowadza różnego rodzaju formy ochrony istniejącej zieleni oraz naturalnego ukształtowania. Ustalono obszary zieleni do utrzymania lub wprowadzenia: na skarpach w sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej w rejonie ulicy Diamentowej, w terenie zieleni 05.1 ZP oraz wzdłuż ulicy Raduńskiej. W terenie 02.2 MW-U wskazano drzewa do zachowania. Tereny zieleni urządzonej (05.1 ZP) i naturalnej (08.1 ZN) oraz zieleń na skarpach (m. in. w terenach 03.1 MN-MW, 06.2 MN-MW), a także teren wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 07.1 MNW zostały objęte Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), dla którego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 75-80%. Wysoki 80% współczynnik powierzchni biologicznie czynnej wprowadzono również poprzez ustalenie zieleni do utrzymania lub wprowadzenia. Obszary te pełnią kluczową rolę w utrzymaniu ciągłości systemu przyrodniczego miasta, wspierają lokalny mikroklimat, poprawiają warunki retencji wód opadowych oraz stanowią istotny element kompozycji krajobrazu. Utrzymanie tych terenów w formie niezabudowanej umożliwia ochronę bioróżnorodności, minimalizuje ryzyko degradacji skarp i obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, a także zapewnia mieszkańcom dostęp do cennych przyrodniczo przestrzeni otwartych. Ponadto na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustalono minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej oraz wymóg realizacji zieleni przydomowej dla mieszkańców nowej zabudowy wielorodzinnej, o powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m^2 / 1 m^2 pow. użytkowej mieszkań. Uwzględniając politykę przeciwpowodziową miasta, wprowadzono zalecenia dotyczące zagospodarowania wód opadowych na terenach zabudowy poprzez m. in. obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające. Dodatkowo część powierzchni biologicznie czynnej ma pełnić funkcję retencji wód opadowych. Na terenie planu występują również dwa pomniki przyrody (w terenie 01.1 MW-U) oraz użytek ekologiczny „Murawy kserotermiczne w Dolinie Potoku Oruńskiego". Prawie cały teren zieleni naturalnej (08.1 ZN) i południowa część terenu zieleni urządzonej (05.1 ZP) objęte są granicami zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Potoku Oruńskiego".
Na znacznej części planu wskazano obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i oznaczono tereny osuwisk.
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 znajduje się część obszaru wpisanego do rejestru zabytków: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ urbanistyczny Oruni wraz z reliktami dawnych układów ruralistycznych Oruni i Starych Szkotów (teren 01.1 MW-U obszar c i teren 02.2 MW-U obszary b i c) - obejmujący zabudowę historyczną zlokalizowaną wzdłuż ul. Raduńskiej. W zakresie ochrony konserwatorskiej wskazano m. in. wytyczne dla obszarów zabudowy o wartościach kulturowych. Żaden obiekt w granicach planu nie jest wpisany do rejestru zabytków. Teren planu częściowo położony jest w obszarze zdegradowanym, objętym Gminnym Programem Rewitalizacji.
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 zrealizowane zostały m. in. poprzez zabezpieczenie dużych terenów pod zieleń (ok. 11 ha) z różnorodną szatą roślinną, pełniące m. in. funkcję rekreacyjno-wypoczynkową, bardzo ważną dla dobrostanu mieszkańców. Wprowadzono zapisy dotyczące dopuszczalności poziomu hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu.
Ustalony także został odpowiedni udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w celu zabezpieczenia potrzeb parkingowych osób ze szczególnymi potrzebami.

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

Wymagania te zrealizowane zostały m. in. poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%. Nowa zabudowa mieszkaniowo-usługowa w terenie 01.1 MW-U

uzupełni strukturę i program funkcjonalny tego rejonu. Zapisy dla terenu 04.1 U pozwalają na wykorzystanie w większym stopniu jego potencjału inwestycyjnego, poprzez możliwość realizacji szerokiego zakresu usług publicznych. Ustalenia planu uwzględniają też realizowaną w terenie 07.1 MNW zabudowę jednorodzinną na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Ze względu na wyjątkowe uwarunkowania przyrodniczo-krajobrazowe zapisy planu mają na celu zabezpieczenie znacznej części terenu, w tym prywatnej, na funkcję zieleni urządzonej i naturalnej oraz ochronę przed jej nadmiernym zainwestowaniem.

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

   Obszar planu w większości stanowi własność osób fizycznych i spółdzielni mieszkaniowych. Dla terenów obecnie zainwestowanych, usankcjonowano stan faktyczny ustalając przeznaczenie mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe o odpowiednich parametrach zabudowy. Ochrona terenów zieleni o cennych walorach przyrodniczo-krajobrazowych wymaga zabezpieczenia terenów (prywatnych i gminnych) przed zabudową. Ze względu na ich znaczenie ekologiczne i funkcjonalne konieczne jest ograniczenie możliwości intensywnego zagospodarowania oraz zachowanie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne wynikające z ustaleń planu (zarówno na gruntach prywatnych i gminnych) realizują politykę Gdańska w zakresie rozwoju tej części dzielnicy, zarówno poprzez możliwość uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej oraz zwiększenie potencjału funkcji usługowej, jak i zwiększenie dostępu do rekreacji oraz poprzez ochronę walorów środowiskowych.

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 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)**

   Głównym celem przystąpienia do planu było m. in. ustalenie zasad ochrony walorów przyrodniczo-krajobrazowych terenów o zróżnicowanej szacie roślinnej i bogatym ukształtowaniu oraz zabezpieczenie ich przed zabudową. Wymagania te zrealizowane zostały m. in. poprzez wyznaczenie przestrzeni publicznej w postaci terenu zieleni urządzonej (05.1 ZP) z układem ciągów pieszych. Zaprojektowano również teren zieleni naturalnej (08.1 ZN) obejmujący użytek ekologiczny „Murawy kserotermiczne w Dolinie Potoku Oruńskiego" wraz z ciągiem pieszym (w miejscu istniejącej, nieutwardzonej ścieżki). Dodatkowo wyznaczono ciąg pieszy (09.1 KPP). Zaproponowane rozwiązania zapewniają połączenia piesze Oruni Górnej z Parkiem Oruńskim. Park jest ważnym miejscem wypoczynku i rekreacji okolicznych mieszkańców. W części północnej planu usankcjonowano istniejący ciąg pieszy łączący Orunię Górną w rejonie Szkoły Podstawowej nr 19 z ul. Diamentową i dalej z ul. Raduńską. Wyznaczono również teren usług (04.1 U), co jest zgodne z obecnym przeznaczeniem terenu – funkcjonuje tam przedszkole publiczne.

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 obsłużą nową zabudowę na obszarze objętym planem.
   Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.
   Dostępność drogową do terenów objętych planem będą zapewniać przede wszystkim ulice Raduńska i Platynowa.

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 Dolina Potoku Oruńskiego i rejon ulicy Diamentowej 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: Orunia Górna - Gdańsk Południe i Orunia - Św. Wojciech - Lipce 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.
Jednym z celów planu jest zachowanie wyjątkowych walorów środowiskowych (w tym użytku ekologicznego Murawy Kserotermiczne, bogatej szaty roślinnej, ukształtowania terenu) na terenach zarówno gminnych, jak i prywatnych. Przeznaczenie terenu na funkcję zieleni urządzonej oraz zieleni naturalnej pozwoli uchronić walory przyrodniczo-krajobrazowe obszaru i wykorzystać jego potencjał rekreacyjny. Wyznaczony na terenie gminnym ciąg pieszy (09.1. KPP) zapewnia połączenie Oruni Górnej z Parkiem Oruńskim.
Zapisy planu umożliwiają wykorzystanie na cele inwestycyjne wolnego od zabudowy terenu w rejonie ulicy Diamentowej. Pozwoli to na uzupełnienie oferty mieszkaniowo-usługowej osiedla. W zachodniej części planu uwzględniono istniejące zagospodarowanie terenu 10.3 MW-U będącego fragmentem parkingu, którego większa część znajduje się poza granicami planu, służącego mieszkańcom Oruni Górnej.

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 i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Dobrą dostępność do publicznego transportu zbiorowego (poprzez system autobusów miejskich) ma obszar istniejących osiedli mieszkaniowych w rejonie ulic Diamentowej i Raduńskiej oraz wschodnia część terenu zieleni (05.1 ZP).

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. Zachodnia część obszaru planu to tereny przez które przebiegają kluczowe połączenia piesze i rowerowe z sąsiadującą zabudową mieszkaniową. Projektowane w planie ciągi piesze stanowią najdogodniejsze dojścia dla okolicznych mieszkańców do środków komunikacji publicznej oraz terenów zieleni, w tym Parku Oruńskiego. Dodatkowo, ustalone ciągi biegną wzdłuż atrakcyjnych krajobrazowo terenów i zapewniają powiązania Oruni Górnej z Parkiem Oruńskim.

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 zlokalizowanego wzdłuż ulic Diamentowej i Raduńskiej. W południowej części planu znajduje się enklawa zabudowy jednorodzinnej. Na pozostałym terenie dominują tereny zieleni. Nowa zabudowa i zagospodarowanie terenu, które mogą powstać dzięki ustaleniom planu, stanowić będą uzupełnienie istniejącej struktury dzielnicy.

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 generują skutki finansowe, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Realizacja ustaleń planu wiąże się z koniecznością nabycia praw własności przez gminę do ok. 1,23 ha gruntów będących własnością prywatną przeznaczonych pod tereny zieleni i drogi. Inwestycje publiczne dotyczą zagospodarowania zieleni urządzonej o powierzchni 5,33 ha (05.1 ZP), ciągu pieszego o długości ok. 240 m (09.1 KPP). Dla całego obszaru planu (ok. 21,1 ha – w tym ok. 5,9 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.
Potencjalne zwiększenie dochodów gminy wynika ze wzrostu wpływów do budżetu miasta z tytułu opłat i podatków, w szczególności podatku od nieruchomości, 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 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 28.09.2026 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział 7 osób.
W ustawowym terminie, tj. do 13.10.2026 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 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 Dolina Potoku Oruńskiego i rejon ulicy Diamentowej 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. Agnieszka Ostrzycka
PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr inż. arch. Winicjusz Momont
ZESPÓŁ PROJEKTOWY:
mgr inż. Jowita Olech
mgr Beata Ochmańska
mgr inż. Paweł Siekanowicz
mgr Marta Masiak
mgr inż. arch. Joanna Bober

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
Z up.
Piotr Grzelak
Z-CA PREZYDENTA MIASTA GDAŃSKA

Opinia Radcy Prawnego:

projekt uchwały
uzgodniono Radca Prawny Anna Wołejko
dnia 04.11.2026 r.

Sporządził:	Zaakceptowała:	Uzgodniono:	Zatwierdziła:
Winicjusz Momont	Edyta Damszel-Turek	Skarbnik/Zastępca Skarbnika	Emilia Lodzińska
……	……	……	……