UZASADNIENIE

Orunia – rejon ulicy Piaskowej i Wzgórza Ptaszniki w mieście Gdańsku
(nr planu 1764)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr LX/1553/23 z dnia 30 marca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Orunia – rejon ulicy Piaskowej i Wzgórza Ptaszniki w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Obszar planu, o powierzchni około 8,7 ha położony jest w Oruni, w rejonie Wzgórza Ptaszniki, pomiędzy ulicami Perłową, Piaskową, Raduńską, zabudową mieszkaniową przy ulicy Diamentowej, terenem Szkoły Podstawowej nr 19 i ulicą Emilii Hoene.

3. Cele sporządzenia planu

- poprawa dostępności mieszkańców do terenów zieleni,
- ochrona walorów przyrodniczych i stabilizacja skarp w rejonie Wzgórza Ptaszniki,
- ochrona wartości kulturowych obszaru położonego wzdłuż ulicy Piaskowej,
- ochrona ładu przestrzennego na terenach nieobjętych obowiązującym planem miejscowym,
- określenie zasad i sposobu zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę.

4. Plany obowiązujące

Na większości obszaru planu nie obowiązuje żaden plan miejscowy. Jedynie południowo-zachodnia część objęta jest granicami obowiązującego mpzp rejonu ulicy Emilii Hoene (działki nr 703/6, 703/7, 703/8, 702/1 – obręb 303) – zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chełm – Stare Szkoty – Orunia Górna w mieście Gdańsku, jednostka C, o numerze ewidencyjnym 1717, który przeznacza teren pod sport, przedszkole (001-52). Również niewielki fragment we wschodniej części, wzdłuż ulicy Raduńskiej objęty jest granicami mpzp Orunia rejon ulicy Trakt Św. Wojciecha i ulicy Gościnnej w mieście Gdańsku, o numerze ewidencyjnym 1608, który przeznacza ten fragment pod teren drogowy.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

W północnej części obszaru, wzdłuż ulic Piaskowej i Perłowej, zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zespół garaży. We wschodniej części terenu, w rejonie ulicy Raduńskiej, znajdują się dwa budynki mieszkalne, budynek gospodarczy, dawna ciepłownia oraz plac składowy. Niedawno wybudowane przedszkole usytuowane jest przy ul. Emilii Hoene, w sąsiedztwie Szkoły Podstawowej nr 19 (poza granicami planu). Pozostała część obszaru – położona częściowo na skarpie i obejmująca m.in. Wzgórze Ptaszniki – porośnięta jest zadrzewieniami, wśród których wykształciła się sieć ścieżek pieszych. Południowo-zachodnia, inwestycyjna część terenu, jest ogrodzona. Ponadto, w zachodniej części znajduje się zadrzewiona skarpa oraz ciąg pieszy w formie schodów, prowadzący od ul. Emilii Hoene do ul. Granitowej. Obszar planu obsługiwany jest przez istniejące ulice: Piaskową, Perłową, Raduńską i Emilii Hoene (poza granicami planu).

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 z usługami podstawowymi i mieszkaniowo-usługowa. Część obszaru planu objęta jest granicami płata strukturalnego Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB). Cały obszar planu znajduje się w strefie C nieograniczonego parkowania.
Ustalone w planie przeznaczenie poszczególnych terenów m.in. pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniową lub usługową, usługi edukacji oraz zieleń urządzoną i naturalną odpowiada kierunkom określonym w Studium. Istniejąca zabudowa jednorodzinna zlokalizowana w rejonie ulic Perłowej i Piaskowej objęta została granicami terenów mieszkaniowych. Grunty inwestycyjne przeznaczone zostały pod zabudowę mieszkaniową lub usługową. Niedawno wybudowane przedszkole zlokalizowane przy ulicy Emilii Hoene włączono w granice terenu usług edukacji. Ponadto, w celu zapewnienia

mieszkańcom dostępu do terenów zieleni oraz ochrony obszarów osuwiskowych, w granicach planu wprowadzono uszczegółowienie funkcji, w odniesieniu do rysunku SUiKZP, przeznaczając środkową oraz zachodnią jego część pod zieleń naturalną oraz zieleń urządzoną ogólnodostępną. Przyjęte w planie ww. rozwiązania wynikają zarówno z istniejącego sposobu zagospodarowania obszaru, jak i z dążenia do zapewnienia zróżnicowanej oferty funkcjonalnej na terenach dotychczas niezagospodarowanych. W tym celu, obok funkcji mieszkaniowej, dopuszczono również funkcję usługową, co sprzyja kształtowaniu wielofunkcyjnej struktury przestrzennej oraz wyznaczono tereny zieleni urządzonej i naturalnej. Jest to szczególnie ważne dla prawidłowego rozwoju obszarów o przewadze zabudowy mieszkaniowej, w ramach których wskazane jest, aby ww. funkcje wzajemnie się uzupełniały.

Ponadto, w granicach projektu planu uszczegółowiono zasięg płata strukturalnego OSTAB, w odniesieniu do rysunku SUiKZP. Ciągłość struktury OSTAB oraz wartości przyrodnicze m.in. Wzgórza Ptaszniki i zieleni na skarpach, posiadających również walory krajobrazowe, w ramach obszaru planu jest w pełni respektowana i zachowana.

Szczegółowe rozwiązania zaproponowane w projekcie planu stanowią merytorycznie uzasadnione doprecyzowanie zawartych w Studium kierunków rozwoju przestrzennego i polityki miasta na tym obszarze, a tym samym 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 zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji nowego zagospodarowania w postaci zabudowy mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowej lub usługowej. Realizacji ww. wymagań służy również wyznaczenie nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy oraz wyodrębnienie liniami podziału wewnętrznego obszarów, w ramach których ustalono możliwości inwestycyjne w zakresie lokalizacji m.in. zabudowy mieszkaniowej.

W rejonie skrzyżowania ulic Piaskowej i Raduńskiej wprowadzono wymóg realizacji lokali usługowych, na minimum 70% długości elewacji budynku w kondygnacji parteru oraz obowiązek urządzenia w parterze budynku przeszklonych witryn handlowo-usługowych, na odcinku co najmniej 70% długości elewacji lokali usługowych, co sprzyja kształtowaniu aktywnej przestrzeni publicznej.

W północno-wschodniej i południowo-zachodniej części obszaru dopuszczono lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Natomiast w pasie przebiegającym przez środkową część obszaru wyznaczono tereny zieleni naturalnej oraz zieleni urządzonej ogólnodostępnej, pełniące funkcję strefy buforowej pomiędzy istniejącą zabudową jednorodzinną a planowaną zabudową wielorodzinną.

Ustalenia planu umożliwią zachowanie znacznej części terenów zieleni, zapewniając mieszkańcom dostęp do przestrzeni rekreacyjnych i wypoczynkowych. Ochrona terenu zieleni naturalnej na skarpie, m.in. w północno-zachodniej części obszaru objętego planem, służyć będzie zachowaniu walorów przyrodniczych i krajobrazowych tego rejonu.

W planie określono również zasady dotyczące sposobu realizacji (formy) 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.

Jednym z celów sporządzenia planu było ustalenie przeznaczenia umożliwiającego poprawę dostępności mieszkańców do terenów zieleni oraz ochronę walorów przyrodniczych i stabilizację skarp w rejonie Wzgórza Ptaszniki. Dlatego wyznaczono tereny zieleni urządzonej 05.1 ZP i zieleni naturalnej 10.1 ZN i 11.2 ZN (m.in. na obszarach osuwiskowych i zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych) w środkowej i zachodniej jego części. 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 przestrzeni przyrodniczych. Ponadto, zieleń ta – jako naturalny „bufor” pomiędzy istniejącą

zabudową mieszkaniową jednorodzinną zlokalizowaną przy ulicy Piaskowej a planowaną zabudową wielorodzinną w rejonie Szkoły Podstawowej nr 19 oraz istniejącą zabudową wielorodzinną położoną przy ulicy Diamentowej (poza granicami planu) – będzie stanowiła również miejsce rekreacji i wypoczynku. Należy podkreślić, że w celu wzmocnienia przyrodniczego charakteru tych terenów w ich obrębie ustalono wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej – od minimum 70% na terenie 05.1 ZP, do 80% i 90% na terenach 10.1 ZN i 11.2 ZN. Tereny te objęte zostały również Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) tworzącym płat strukturalny.
Jednocześnie dla każdego z terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją na poziomie od minimum 30% do 40%. Wyjątek stanowią obszary zieleni do utrzymania lub wprowadzenia wyznaczone w terenach 02.2 MN, 04.1 MW-U i 08.2 UE, dla których wskaźnik ten wynosi minimum 80%. W celu zapewnienia odpowiednich standardów zamieszkiwania dla zabudowy wielorodzinnej wprowadzono wymóg realizacji rekreacyjnej zieleni przydomowej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m^2/1 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań. Również konieczność nasadzenia drzew na parkingach w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych poprawi warunki środowiskowe oraz walory estetyczne i krajobrazowe terenów przeznaczonych pod zabudowę (ustalenie to nie dotyczy terenów zabudowy jednorodzinnej).
Wschodnia część obszaru opracowania znajduje się w bezpośredniej zlewni kanału Raduńskiego, zachodnia – w zlewni kolektora Małomiejska. Uwzględniając politykę przeciwpowodziową miasta zostały wprowadzone 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 części planu wskazano obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i oznaczono tereny osuwisk, w ramach których ustalono wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej od 80% do 90%.
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 terenach 01.1 MN i 02.2 MN oraz na części terenów drogowych 13.1 KDD i 14.2 KDD wyznaczono strefę „A" ochrony konserwatorskiej, obejmującą swym zasięgiem istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i przyległą do niej ulicę Piaskową. W zakresie ochrony konserwatorskiej wskazano m.in. historyczne podziały na działki do uczytelnienia w zagospodarowaniu, zachowanie historycznego przebiegu drogi, a także ochronę istniejącej nawierzchni brukowanej ulicy. Na terenie planu wskazano również dwa budynki o wartościach kulturowych zlokalizowane przy ulicy Raduńskiej, które podlegają ochronie.
Ponadto, przeważająca część terenu znajduje się w obszarze zdegradowanym, a także objętym Gminnym Programem Rewitalizacji – podobszar Orunia. Obszar planu nie obejmuje swym zasięgiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków, dóbr kultury współczesnej czy też obiektów ujętych w gminnej ewidencji 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 terenów pod zieleń (ok. 3,41 ha), pełniącą m. in. funkcję rekreacyjno-wypoczynkową, bardzo ważną dla dobrostanu mieszkańców. Wprowadzono zapisy dotyczące dopuszczalnego 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 komercyjnych funkcji dla części terenów oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%.
Realizacja ustaleń planu pozwoli na optymalne wykorzystanie terenów niezagospodarowanych, co wpłynie na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej tego obszaru. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dopuszczona w granicach dwóch terenów (m.in. w rejonie planowanej trasy PKM i przystanku PKM), uzupełni strukturę i program funkcjonalny tego rejonu. Realizacja ustaleń planu umożliwi również ożywienie gospodarcze obszaru, a tym samym możliwość utworzenia nowych miejsc

pracy, szczególnie w ramach terenów z możliwością lokalizacji funkcji usługowej. Nowe inwestycje to także większe wpływy z podatków, a więc większe możliwości prowadzenia miejskich zadań publicznych, realizowanych dla dobra wszystkich mieszkańców Gdańska.

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

   Obszar planu w części stanowi własność prywatną, a w części gminną. Dla terenów obecnie zainwestowanych, usankcjonowano stan faktyczny ustalając przeznaczenie mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe i usługowe o odpowiednich parametrach zabudowy. Ochrona terenów zieleni 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 jak i gminnych) realizują politykę miasta w zakresie rozwoju tej części dzielnicy, zarówno poprzez możliwość uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej oraz zwiększenie potencjału funkcji usługowej, jak i zwiększenie dostępu do rekreacji oraz 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)**

   Jednym z celów przystąpienia do planu było m.in. ustalenie zasad ochrony walorów przyrodniczych obszarów o zróżnicowanym ukształtowaniu terenu oraz zabezpieczenie ich przed zabudową. Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez wyznaczenie terenu zieleni urządzonej (05.1 ZP) oraz terenów zieleni naturalnej (10.1 ZN i 11.2 ZN) obejmujących swym zasięgiem m.in. osuwiska i tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. W zachodniej części planu usankcjonowano istniejący ciąg pieszy (09.1 KPP) łączący teren ulicy Emilii Hoene z ulicą Granitową oraz istniejące tereny drogowe i planowaną drogę dojazdową (w południowo-zachodniej części) prowadzącą od ulicy Emilii Hoene do terenu inwestycyjnego w południowej części planu. Również ustalenie ciągu pieszego – na przedłużeniu ulicy Piaskowej w kierunku planowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i terenu zieleni naturalnej (11.2 ZN) w środkowej części obszaru planu – realizuje wymagania w zakresie interesu publicznego. Wyznaczono także teren usług edukacji (08.2 UE), w granicach którego zlokalizowane jest niedawno wybudowane przedszkole, z możliwością jego rozbudowy. Ustalenia planu nakazują także realizację frontów usługowych w kondygnacji parteru budynku (na minimum 70% długości elewacji) w sąsiedztwie skrzyżowania ulic Piaskowej (14.2 KDD) i Raduńskiej (poza granicami planu).

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. Zaopatrzenie planowanej zabudowy w niezbędne media ustala się z sieci ogólnomiejskich: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej i ciepłowniczej. Wody opadowe z obszaru mogą zostać odprowadzone poprzez układ odwadniający lub zagospodarowane na terenie. Na terenie planu nie ma ograniczeń w dostępie do przewodowych i bezprzewodowych sieci szerokopasmowych.

   Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

   Dostępność drogową do terenów objętych planem zapewniają istniejące ulice: Piaskowa, Granitowa, Perłowa, Raduńska, Emilii Hoene oraz po realizacji zapewni ją planowana droga dojazdowa, wyznaczona w południowo-zachodniej części obszaru planu.

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 Orunia – rejon ulicy Piaskowej i Wzgórza Ptaszniki 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 terenów, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenów Prezydent Miasta Gdańska wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny.

Jednym z celów sporządzenia planu jest zachowanie istniejącej zieleni na skarpach w środkowej i zachodniej części obszaru planu, występującej zarówno na terenach gminnych jak i prywatnych. Przeznaczenie ww. gruntów na funkcje zieleni urządzonej oraz zieleni naturalnej pozwoli zabezpieczyć ten obszar przed zabudową oraz uchronić jego walory przyrodniczo-krajobrazowe i wykorzystać potencjał rekreacyjny. Włączenie istniejącego ciągu pieszego (schody), łączącego teren ulicy Emilii Hoene z ulicą Granitową, w granice terenu komunikacji pieszej (09.1 KPP) również realizuje interes publiczny.

Ponadto, zapisy planu umożliwiają wykorzystanie na cele inwestycyjne wolnych od zabudowy terenów prywatnych jak i gminnych (03.1 MN-U, 04.1 MW-U, 06.2 MW-U). Ustalony planem podział na tereny funkcyjne odzwierciedla również stan faktyczny – niedawno zrealizowane przedszkole zlokalizowane przy ulicy Emilii Hoene (teren usług edukacji 08.2 UE) oraz zabudowę jednorodzinną. Realizacja ustaleń planu przyczyni się do uzupełnienia i rozwoju oferty mieszkaniowo-usługowej istniejących już osiedli, co ma również znaczenie w odniesieniu do planowanej w tym rejonie trasy PKM Południe i przystanku PKM.

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

Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Ograniczona dostępność do publicznego transportu zbiorowego występuje w południowej części planu. Należy dodać, że po realizacji planowanej trasy PKM Południe wraz z przystankiem PKM w tym rejonie, dostępność do publicznego transportu zbiorowego ulegnie poprawie. Dlatego też plan daje możliwość maksymalnego wykorzystania tego położenia poprzez dopuszczenie realizacji nowej zabudowy na terenach inwestycyjnych, dla których przewidziano przekształcenia w kierunku struktury wielofunkcyjnej. Wyznaczenie terenów mieszkaniowych lub usługowych jest korzystne dla minimalizowania transportochłonności.

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

Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów na przeważającej części obszaru planu odbywa się poprzez istniejący układ drogowy, który został wzbogacony przez planowany ciąg pieszy na przedłużeniu ulicy Piaskowej (13.1 KDD). W większości terenów drogowych jako wyposażenie minimalne ulic wskazano chodnik. Ponadto plan ustala wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania rowerów, koniecznych do zrealizowania dla nowych budynków.

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. Ustalenia planu umożliwią realizację nowej zabudowy, co przyczyni się do wzmocnienia struktury i programu funkcjonalnego tego obszaru, ale także do podniesienia jego atrakcyjności, m.in. poprzez lokalizację usług w parterach budynków w rejonie skrzyżowania ulic Piaskowej i Raduńskiej (poza granicami planu).

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. ust 1, 2 i 3. Realizacja ustaleń planu wiąże się z koniecznością nabycia przez gminę praw własności do ok. 0,12 ha gruntów będących własnością osób fizycznych, spółki prawa handlowego i spółdzielni, a także gruntów będących w użytkowaniu wieczystym, przeznaczonych pod tereny drogi lokalnej, drogi dojazdowej, zieleni urządzonej oraz komunikacji pieszej.

Inwestycje publiczne dotyczą zagospodarowania terenu zieleni urządzonej o powierzchni 0,23 ha (05.1 ZP) oraz realizacji ciągu pieszego w terenie 02.2 MN. Dla całego obszaru planu (ok. 8,7 ha, w tym około 4,32 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 mieszkaniowej, 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 14.09.2026 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział sześć osób.

W ustawowym terminie, tj. do 13.10.2026 r. do projektu planu wniesiono sześć uwag, 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 Orunia – rejon ulicy Piaskowej i Wzgórza Ptaszniki 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. Magdalena Kawka
ZESPÓŁ PROJEKTOWY:
mgr Beata Ochmańska
mgr inż. Jowita Olech
mgr inż. arch. Joanna Bober
mgr inż. Paweł Siekanowicz
mgr Marta Masiak

Wnioskodawca:

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

Opinia Radcy Prawnego:

projekt *uchwały*

uzgodniono Radca Prawny Anna Wołejko

dnia 03.11.2026 r.

Sporządziła:	Zaakceptowała:	Uzgodniono:	Zatwierdziła:
Magdalena Kawka	Edyta Damszel-Turek	Skarbnik/Zastępca Skarbnika	Emilia Lodzińska
……	……	……	……