UZASADNIENIE

Oliwa Górna rejon ulic Piastowskiej i Pomorskiej w mieście Gdańsku
(nr planu 0278)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr LXII/1644/23 z dnia 25 maja 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie ulic Piastowskiej i Pomorskiej w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Obszar objęty niniejszą uchwałą stanowi fragment Oliwy Górnej o powierzchni ok. 6,46 ha. Granica obszaru planu przebiega: od północy wzdłuż ulicy Pomorskiej, od wschodu wzdłuż terenu kolejowego, Rodzinnych Ogrodów Działkowych „Grażyny" oraz terenu usługowego, od południa wzdłuż ulicy Piastowskiej, od zachodu wzdłuż Alei Grunwaldzkiej.

3. Cel sporządzenia planu

1) Ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobu jego zagospodarowania i zabudowy, które wzmocni potencjał funkcjonalno-użytkowy oraz inwestycyjny dawnej zajezdni tramwajów konnych,
2) zagospodarowanie zespołu wpisanego do rejestru zabytków w powiązaniu z terenami zieleni w otoczeniu Stawu Młyńskiego,
3) kompleksowe zagospodarowanie założenia parkowego Willi Tannenheim w granicach wpisanych do rejestru zabytków,
4) przekształcenie istniejących budynków biurowych na mieszkaniowo-usługowe i pozostawienie funkcji mieszkaniowej w istniejących budynkach,
5) zmiana przeznaczenia gruntów leśnych przy Potoku Oliwskim na cele nieleśne.

4. Plany obowiązujące

Na obszarze planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon V Młyna II (nr ew. 0242) z 2011 roku, który na działkach zabudowanych ustala funkcję usługową, a w centralnej części obszaru zieleń urządzoną. Pozostałe tereny to wydzielony ciąg pieszo-jezdny i odcinek ulicy Piastowskiej.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Wzdłuż ulicy Piastowskiej usytuowana jest wolnostojąca II-IV kondygnacyjna zabudowa o dachach stromych. Znajdują się tam budynki o walorach historycznych pełniące obecnie funkcje mieszkaniową oraz nowsze obiekty o funkcji hotelowej, biurowej i gastronomicznej. W centralnej części obszaru objętego planem znajduje się zieleń publiczna z Potokiem Oliwskim i Stawem Młyńskim nr V. W narożniku skrzyżowania Al. Grunwaldzkiej z ulicą Pomorską znajdują się budynki o funkcji mieszkaniowej oraz dwa pustostany (dawna zajezdnia tramwajów konnych i budynek mieszkalny pracowników fabryki mydła). Grunty stanowią własność Gminy Miasta Gdańska, Skarbu Państwa, osób fizycznych, osób fizycznych we współwłasności z osobami prawnymi oraz spółek prawa handlowego i innych podmiotów ewidencyjnych.

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 usługowo-mieszkaniowa na terenach zabudowy oraz funkcja zieleni na terenie parkowym.
Ustalone w planie przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej odpowiada zatem kierunkom określonym w Studium.
Studium przewiduje, że rozwój dzielnicy Oliwa, a dokładniej obszar objęty ochroną konserwatorską, w którym znajduje się obszar objęty przedmiotowym planem, pod względem zabudowy „będzie kształtowany z ograniczeniami gabarytów w nawiązaniu do przesłanek historycznych. (…) Ponadto rozwój w ramach CPU (Centralnego Pasma Usługowego) w Oliwie zostanie oparty na przekształceniach

funkcjonalno-przestrzennych w rejonie Zespołu Pocysterskiego i Starej Oliwy. Nowi mieszkańcy, jacy pojawią się w tej części dzielnicy, ożywią przestrzenie publiczne i lokale usługowe. Kontynuacja różnicowania funkcji na pozostałych terenach CPU będzie polegała na wprowadzeniu oprócz funkcji usługowych także innych funkcji, w tym mieszkaniowych. Działania te spowodują kreację nowych i podniesienie atrakcyjności istniejących przestrzeni publicznych. (…) Rozwój terenów zielonych w postaci zagospodarowania rekreacyjnego strefy wzdłuż Potoku Oliwskiego oraz parków i skwerów podniesie standard zamieszkania. W Starej Oliwie ważną cechą uzupełniających realizacji funkcji mieszkaniowej będzie ochrona historycznej tożsamości" (SUiKZP m. Gdańska, str. 302).
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 - 2)

Założenia projektu planu uwzględniają rozwój terenów możliwych do przekształceń, a dopuszczony zakres funkcjonalny pozwala na dążenie do realizacji zabudowy wielofunkcyjnej. Plan dopuszcza realizację nowej zabudowy oraz rozbudowę i przebudowę niektórych istniejących obiektów, m.in. poprzez ustalenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz maksymalnej wysokości i intensywności zabudowy. Ustalone parametry oraz forma zabudowy mieszkaniowo-usługowej nawiązują gabarytami do sąsiedniej zabudowy występującej poza obszarem planu w rejonie ul. Piastowskiej oraz dopuszczonej w obowiązującym planie miejscowym Oliwa Górna - rejon ulicy Opackiej w mieście Gdańsku). Projekt planu w terenie 01.1 MW-U dopuszcza nadbudowę zabytkowych budynków dawnej zajezdni tramwajów konnych do wysokości 16 m oraz ich wzajemne połączenie wyłącznie na poziomie kondygnacji nadbudowanych. Dodatkowo w obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a" dopuszcza nową zabudowę o ograniczonej kubaturze. Dla budynków zabytkowych wprowadzono zapisy dotyczące zachowania wystroju elewacji od strony ulic – kompozycji, formy stolarki okiennej i drzwiowej, charakterystycznych materiałów elewacyjnych z pasami cegły w dwóch kolorach oraz zachowania i uzupełnienia lub odtworzenia historycznych, autentycznych detali architektonicznych. Dodatkowo w zapisach planu określono zasady ochrony budynków wskazanych jako obiekty o wartościach kulturowych. Na działkach inwestycyjnych, w miejscach przeznaczonych pod realizację nowej zabudowy wprowadzono natomiast wymóg stosowania wysokiej jakości materiałów elewacyjnych. W terenie zieleni urządzonej (02.1 ZP) wydzielono obszary zawierające indywidualne ustalenia zagospodarowania parku pod względem dostępności, rodzaju przyszłych aktywności oraz powiązań z terenami przyległymi. Od strony skrzyżowania Al. Grunwaldzkiej z ul. Pomorską oraz w sąsiedztwie dopuszczonej przestrzeni współdzielonej ustalono fronty usługowe. Wprowadzono również zasady kształtowania zieleni, realizacji infrastruktury technicznej oraz ustalono ciąg i oś widokową w celu ekspozycji elementów historycznych.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz zmniejszenia podatności na zmiany klimatu (art. 1 ust. 2 pkt 3)

Wymagania te zostały zrealizowane m.in. poprzez uwzględnienie wytycznych wynikających z podstawowego opracowania ekofizjograficznego sporządzonego do projektu planu, które następnie potwierdzono w Prognozie oddziaływania na środowisko, a także zaaprobowano w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.
Plan wprowadza różnego rodzaju formy ochrony walorów przyrodniczych poprzez podtrzymanie funkcji zieleni urządzonej ogólnodostępnej dla istniejącego parku, a także poprzez wskazanie grup i pojedynczych drzew do zachowania (z zagospodarowaniem otoczenia zapewniającym naturalną wegetację) w terenie 02.1 ZP, w tym w miejscach bezpośredniego sąsiedztwa terenów inwestycyjnych oraz na terenach innych niż zieleń urządzona. Teren parkowy włączono do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) jako płat strukturalny.
W terenie 02.1 ZP kontynuuje się zagospodarowanie związane z gospodarką wodną w zlewni Potoku Oliwskiego, poprzez ujednolicenie funkcji terenu. Przekształcenie terenów leśnych jest związane z potrzebą utrzymania właściwego stanu technicznego koryta potoku i urządzeń upustowych zbiornika retencyjnego. W zapisach planu ustalono również zachowanie odkrytego koryta potoku i nieumocnionych brzegów Stawu Młyńskiego.

W związku z wysokim natężeniem poziomu hałasu od strony Alei Grunwaldzkiej i ulicy Pomorskiej oraz przewidywanym pogorszeniem klimatu akustycznego w planie ustalono konieczność dotrzymania standardów akustycznych w środowisku dla danego rodzaju zabudowy oraz stosowania elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. W obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „d" w terenie 02.1 ZP wprowadzono strefę izolacyjną od terenu kolejowego.

Ponadto w planie ustalono wysoki procent powierzchni biologicznie czynnej oraz wymóg realizacji zieleni przydomowej dla mieszkańców o powierzchni nie mniejszej niż 0,15 m^2 na 1 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań.

W zakresie form ochrony przyrody, w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody, na obszarze planu występują pomniki przyrody: sosna koreańska - 829/1, sosna rumelijska - 829/2, cis pospolity - 829/4 i żywotnik olbrzymi - 829/5.

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

Obszar objęty granicami planu położony jest na terenie wpisanym do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego, dla którego ustanowiono strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w tym stanowiska archeologicznego zespołu Młyna V obejmującą tereny 01.1 MW-U i 06.1 KDD oraz części terenów 02.1 ZP i 08.1 KDG. W granicach planu znajdują się także dwa zespoły wpisane do rejestru zabytków: zespół willowo-ogrodowy (Willa „Tannenheim" przy Alei Grunwaldzkiej 529 wraz z ogrodem) oraz zespół fabryki mydła obejmujący dom mieszkalny pracowników fabryki i budynek produkcyjno-mieszkalny przy Alei Grunwaldzkiej 535 i 537. W granicach planu znajdują się cztery obiekty o wartościach kulturowych, włączone do gminnej ewidencji zabytków i wojewódzkiej ewidencji zabytków – kamienica (dom młynarza) położona w terenie 01.1 MW-U, budynek obok Willi „Tannenheim" (dom ogrodnika) przy Alei Grunwaldzkiej 529a w terenie 03.1 MW-U, oraz domy przy ulicy Piastowskiej 3 i 5 w terenie 05.3 MW-U. Projekt planu umożliwia realizację zabudowy w miejscach uwarunkowanych historycznie z uwzględnieniem współczesnych kierunków rozwoju miasta i jego potrzeb np. w miejscu nieistniejącego już Młyna nr V zachowano funkcję parkową. Objęto ochroną relacje przestrzenne między historycznymi obiektami poprzez ustalenie obowiązujących linii zabudowy po obrysie elewacji budynków historycznych oraz wprowadzenie osi i ciągu widokowego. W przypadku działań inwestycyjnych w obrębie wszystkich ww. obiektów, obszarów i stref obowiązują przepisy odrębne, tj. ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

Wymagania te zostały zrealizowane m.in. poprzez zapisy dotyczące stosowania odpowiednich zabezpieczeń akustycznych oraz elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej, a także lokalizacji funkcji chronionych wyłącznie w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Ustalono również odpowiedni udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

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

Wymagania te zostały zrealizowane m.in. poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%. Zmiana przeznaczenia z usługowego oraz usługowego z zielenią towarzyszącą na mieszkaniowo-usługowe oraz intensyfikacja parametrów urbanistycznych wpłyną na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej tego obszaru. Realizacja nowej zabudowy pozwoli na poprawę standardu zagospodarowania i jakości zabudowy w tej części Starej Oliwy, czego rangę podnosi dobra dostępność do transportu zbiorowego i bliskość oferty kulturowej. Powstanie nowych inwestycji mieszkaniowych (ok. 215 mieszkań), pozwoli na ożywienie przestrzeni wzdłuż Alei Grunwaldzkiej. Realizowana jest w ten sposób polityka przestrzenna władz miasta – rozwój miasta do wewnątrz – zmierzająca do uzupełnienia tkanki miasta i intensyfikacji zabudowy w miejscach istniejącej infrastruktury miejskiej. Nowa zabudowa mieszkaniowo-usługowa, która ma szansę pojawić się na obszarze planu, pozwoli także pełniej wykorzystać funkcję rekreacyjną wzdłuż Potoku Oliwskiego wyznaczoną w Gdańskiej Polityce Wodnej.

Realizacja ustaleń planu umożliwi ożywienie gospodarcze obszaru, w tym stworzy możliwość utworzenia nowych miejsc pracy. Nowa inwestycja to również większe wpływy z podatków, a więc

większe możliwości prowadzenia miejskich zadań publicznych, podejmowanych dla dobra wszystkich mieszkańców Gdańska.

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

   Wymagania te uwzględnione zostały m.in. poprzez zmianę przeznaczenia gruntów prywatnych zgodnie z wnioskami o zmianę planu (budynki przy ul. Piastowskiej 1, 7 i 11 oraz przy Al. Grunwaldzkiej 535 i 537) oraz zgodnie z obecnym użytkowaniem (budynki przy ul. Piastowska 3 i 5 oraz przy Al. Grunwaldzka 529, 529a, 533, 533a i 533b). W granicach planu dominują grunty Skarbu Państwa oraz Gminy Miasta Gdańska a większość przekształceń funkcjonalno-przestrzennych wynikających z ustaleń projektu planu dotyczy tych gruntów, 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 niezagrażającej spełnianiu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi, co zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu przez Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego, Dyrektora Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego i Komendanta Morskiego Oddziału Straży Granicznej. Ww. instytucje nie złożyły wniosków do planu po ogłoszeniu o przystąpieniu do jego sporządzenia.

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

   Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez pozostawienie funkcji parku publicznego w terenie 02.1 ZP, w którym wyznaczono przestrzeń „a" zintegrowaną z terenem drogi dojazdowej 06.1 KDD i frontami usługowymi w południowej części terenu 01.1 MW-U. Ponadto w terenie parkowym ustalono ciąg pieszy w śladzie najbardziej uczęszczanej trasy łączącej dworzec PKP i SKM Oliwa z istniejącymi osiedlami mieszkaniowymi (poza planem) oraz ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji wokół Stawu Młyńskiego, który był również wnioskiem mieszkańców – łączący ulicę Piastowską i Aleję Grunwaldzką z przestrzenią „a". Plan ustala ciąg pieszo-rowerowy w zalecanej lokalizacji w północnej części terenu parkowego będący elementem docelowego przekroju ulicy Pomorskiej. Zgodnie z celem przystąpienia, który mówi o zagospodarowaniu zespołu wpisanego do rejestru zabytków (dawnej fabryki mydła) w powiązaniu z terenami zieleni w otoczeniu Stawu Młyńskiego, ustalono wlot ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji we wschodniej części terenu 01.1 MW-U. W planie zostały także ustalone tereny dróg dojazdowych 06.1 KDD i 07.2 KDD stanowiące dojazd do przylegających do nich działek. Wyznaczono teren drogi głównej 08.1 KDG w istniejącym przebiegu Al. Grunwaldzkiej, którego fragment w przedmiotowym planie obejmuje chodnik i drogę rowerową.

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. W związku z przekształceniem terenów 014-ZL i 015-ZL z obowiązującego planu (Oliwa Górna rejon V Młyna II w mieście Gdańsku z 2011 roku) na projektowany teren 02.1 ZP zyskano pełny dostęp do terenu związany z potrzebą utrzymania właściwego stanu technicznego koryta potoku i urządzeń upustowych zbiornika retencyjnego.

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. O podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie ulic Piastowskiej i Pomorskiej Prezydent Miasta Gdańska poinformował i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku, zamieszczenie obwieszczenia w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej oraz na stronach internetowych www.gdansk.pl i www.brg.gda.pl.

Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających, opiniujących oraz gestorów mediów. Wpłynęły również wnioski od spółek prawa handlowego i osób prywatnych dotyczące funkcji i kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu parkowego.
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 Radzie Dzielnicy Oliwa 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 sąsiedztwie skrzyżowania Al. Grunwaldzkiej z ulicą Pomorską oraz w sąsiedztwie przystanku tramwajowego „Opacka" predysponowany jest do intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla której parametry urbanistyczne takie jak intensywność czy wysokość zabudowy powinny zostać podwyższone w stosunku do planu obowiązującego. Ponadto cały obszar planu znajduje się w określonej w Studium strefie zabudowy śródmiejskiej oraz w granicach opracowywanego Studium Pasma Alei Grunwaldzkiej, którego wynikiem było przekształcanie monostruktur funkcjonalnych w wielofunkcyjne zespoły zabudowy. Realizacja ustalonych i zalecanych obiektów publicznych takich jak park publiczny, ciąg pieszo-rowerowy i ciągi piesze łączące tereny w planie z sąsiedztwem oraz miejsce do rekreacji wpłyną na poprawę funkcjonowania strefy mieszkaniowej i integracji mieszkańców.

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. Realizują one ideę rozwoju miasta „do wewnątrz" która została przyjęta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, celem jak najlepszego i najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej. Obszar objęty granicami planu ma bardzo dobrą dostępność do publicznego transportu zbiorowego – poprzez system tramwajów i autobusów miejskich, których przystanki znajdują się w sąsiedztwie obszaru planu, w ciągu Al. Grunwaldzkiej oraz przez system kolejowy.

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. W północnej części terenu 02.1 ZP wyznaczono ciąg pieszo-rowerowy uwzględniający przebudowę ulicy Pomorskiej, a w centralnej części ustalono ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji wokół Stawu Młyńskiego łączący przestrzeń „a" z ulicą Piastowską i Aleją Grunwaldzką. Dla drogi dojazdowej 06.1 KDD dopuszczono realizację przestrzeni współdzielonej dla wszystkich rodzajów ruchu, która byłaby zintegrowana z terenami 02.1 ZP i 01.1 MW-U. Z uwagi na kolizję ruchu pieszego i rowerowego przy skrzyżowaniu Alei Grunwaldzkiej z ulicą Pomorską zalecono ciąg pieszy w terenie 01.1 MW-U w miejscu zabytkowego budynku.

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 dzielnicy urbanistycznej Oliwa. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom planu przyczyni się do ożywienia obszaru położonego wzdłuż głównej osi komunikacyjnej Gdańska – Alei Grunwaldzkiej oraz wzmocni użytkowanie przestrzeni publicznej (parku).

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)

Uchwalenie planu miejscowego powoduje skutki finansowe dla budżetu gminy.

Plan miejscowy przeznacza ok. 12 m^2 gruntów prywatnych na funkcje celu publicznego – teren drogi dojazdowej. Realizując ustalenia planu Gmina powinna nabyć prawo własności do tych gruntów. Oprócz tego zakłada się uregulowanie prawa własności ok. 2,04 ha gruntów Skarbu Państwa na rzecz gminy oraz 0,10 ha gruntów gminnych na rzecz Województwa w terenach dróg publicznych i zieleni ogólnodostępnej. Dodatkowo ok. 10 m^2 gruntów prywatnych przeznaczonych pod drogę wojewódzką powinno zostać wykupionych na rzecz Województwa.

Inwestycje publiczne dotyczą realizacji ulicy dojazdowej o długości 90 m oraz uzupełnienia zagospodarowania terenu zieleni urządzonej o powierzchni 3,78 ha wraz z ciągiem pieszo-rowerowym o długości ok. 100 m.

Dla całego obszaru planu ustalona została stawka procentowa w wysokości 30%, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez prezydenta miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy.

Potencjalne zwiększenie dochodów gminy wynika z wzrostu wpływów do budżetu miasta z tytułu opłat i podatków, w szczególności podatku od nieruchomości, wynikających z możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej 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 10.08.2026 r. do 08.09.2026 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 01.09.2026 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział 17 osób.

W ustawowym terminie, tj. do 22.09.2026 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. 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie ulic Piastowskiej i Pomorskiej 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. Dorota Kucharczak
PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr inż. arch. Dominika Wodeńko
ZESPÓŁ PROJEKTOWY:
mgr Jolanta Florczyk
mgr inż. arch. Marta Jedlikowska
mgr inż. Joanna Zielińska
mgr inż. Kinga Kazańska
mgr Marta Gurgul
mgr inż. Andrzej Napiórkowski
inż. Julia Raźniewska

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
z up.

Piotr Grzelak
Z-CA PREZYDENTA MIASTA GDAŃSKA

Opinia Radcy Prawnego:

projekt uchwały

uzgodniono Radca Prawny Anna Wołejko

dnia 02.11.2026 r.

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