UZASADNIENIE

Orunia – rejon ulic Przybrzeżnej i Kolonii Rola w mieście Gdańsku (nr planu 1620)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr LIII/1320/22 z dnia 25 sierpnia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Orunia – rejon ulic Przybrzeżnej i Kolonii Rola w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Obszar planu, o powierzchni ok. 43,7 ha, położony jest w dzielnicy Orunia na północ od ulicy Kolonia Rola, pomiędzy ulicą Równą i Sandomierską a rzeką Motławą.

3. Cel sporządzenia planu

Do opracowania planu przystąpiono w celu ustalenia przeznaczenia terenu oraz określenia sposobu jego zagospodarowania i zabudowy w sposób umożliwiający rozwój funkcji mieszkaniowej. Ustalenia planu dadzą możliwość przeprowadzenia rehabilitacji terenu dawnych kolonii mieszkaniowych oraz realizacji nowej zabudowy w formule budownictwa społecznego. W planie ustalone zostaną jednolite warunki zabudowy dla całego kompleksu działek wraz z obsługującym go układem drogowym. Realizacja zapisów planu przyczyni się do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności Gminy Miasta Gdańska i realizacji polityki mieszkaniowej zapisanej w Strategii Rozwoju Gdańska.

4. Plany obowiązujące

Na obszarze planu nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Obecnie obszar ten jest częściowo zainwestowany. W północnej i zachodniej części planu dominuje zabudowa usługowa i przemysłowa. Wzdłuż ulicy Przybrzeżnej, we wschodniej części obszaru, zlokalizowana jest głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Centralną część stanowią nieużytki oraz zabudowa substandardowa. Grunt stanowi w większości własność Gminy Miasta Gdańska oraz Skarbu Państwa. Wzdłuż ulicy Przybrzeżnej zlokalizowane są grunty prywatne (osób fizycznych i spółek prawa handlowego), a na północ od ulicy Olszyńskiej usytuowane są grunty własności województwa.

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 i mieszkaniowo-usługowa. 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” (str. 10 SUiKZP miasta Gdańska). Ustalone w planie przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej odpowiada zatem kierunkom określonym w Studium.

Wskazane w Studium kierunki rozwoju systemu transportowego Gdańska stanowią podstawowe ustalenia przestrzenne dla prowadzenia przez władze miasta zrównoważonej polityki transportowej uwzględniającej priorytet dla ruchu pieszego i rowerowego oraz transportu zbiorowego z jednoczesnym ograniczeniem uciążliwości transportu dla środowiska. Jednym z wskazanych celów jest optymalizacja rozwoju infrastruktury transportowej w oparciu o zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta polegająca na: rozbudowie i modernizacji połączeń międzydzielnicowych oraz budowie brakujących lub modernizacji krytycznych elementów sieci drogowo-ulicznej. Ustalone w Studium kierunki rozwoju systemu transportowego Gdańska zakładają rozbudowę podstawowego układu uliczno-drogowego o nowe odcinki ulic oraz przekształcenia istniejących powiązań według przyjętych klas technicznych. Ustalony w planie przebieg ulicy Nowej Sandomierskiej wyznaczony w oparciu o zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta odpowiada kierunkom określonym w Studium.

W związku z powyższym plan nie narusza ustaleń Studium.

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 m.in. poprzez ustalenie parametrów zabudowy (zwłaszcza: powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i wysokości zabudowy) oraz obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, kształtujących układ urbanistyczny przyszłej zabudowy. Na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, ustalono konieczność różnicowania w zakresie kolorystyki i materiałów elewacyjnych budynków powstających w obrębie jednej inwestycji. Od strony istotnych ciągów komunikacyjnych – ulicy Mostowej, ulicy Nowej Sandomierskiej, ulicy Przybrzeżnej i ulicy Równej – ustalono zakaz lokalizacji garaży. Ustalono również zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków usługowych od strony ulicy Nowej Sandomierskiej i ulicy Przybrzeżnej. Na terenach położonych na północny wschód od ulicy Mostowej, wzdłuż brzegu rzeki Motławy, zaprojektowano bulwar. W osi Motławy, w pieszej części pasa drogowego ulicy Olszyńskiej, znajduje się punkt widokowy na tereny położone za Kamienną Śluzą. Wprowadzone zostały również zapisy 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)

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.

Plan wprowadza różnego rodzaju formy ochrony istniejącej zieleni oraz naturalnego ukształtowania poprzez ustalenie drzew do zachowania czy szpalerów zieleni wysokiej (z zagospodarowaniem wokół, zapewniającym naturalną wegetację). Na cyplu, w terenie od strony rzeki Motławy, wyznaczono obszar którego minimum 50% będzie stanowiła zieleń wysoka. Wzdłuż ulicy Przybrzeżnej, na terenie istniejącego zakładu produkcyjno-usługowego, wprowadzono szpaler zieleni wysokiej.

W związku z wysokim natężeniem poziomu hałasu od ulicy Sandomierskiej i ulicy Nowej Sandomierskiej, w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych ustalono w planie zapisy dotyczące zastosowania zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

Ponadto w planie ustalono wysoki procent powierzchni biologicznie czynnej oraz wymóg realizacji zieleni przydomowej dla mieszkańców o powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m^2 / 1 m^2 pow. użytkowej mieszkań.

Ochronie poddano historyczny przebieg rowów melioracyjnych (oznaczonych na rysunku planu), zapisano również nakaz zachowania ich jako otwartego cieku (chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej). Na obszarze planu znajdują się także otwory piezometryczne służące do regularnego monitorowania stanu i jakości wód podziemnych - zapisano zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do otworów. Umożliwiono odprowadzenie wód opadowych do układu odwadniającego pod warunkiem zredukowania ich ilości zgodnie z wnioskiem Gdańskich Wód.

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)

Ze względu na położenie części terenu w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku, obowiązują przepisy odrębne.

Wprowadzono także ustalenia dotyczące: objęcia części terenu strefą ochrony ekspozycji Głównego Miasta, położenia w strefie przedpola fortyfikacji bastionowych Gdańska oraz w strefie ekspozycji historycznego Śródmieścia i objęcia części terenu strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem – ustalenia te przełożyły się na przyjęte w planie parametry zabudowy.

Na rysunku planu wskazano obiekty o wartościach kulturowych (budynki mieszkalne i budynki gospodarcze) ujęte w gminnej ewidencji zabytków - wszelkie zamierzenia inwestycyjne dotyczące tych obiektów należy wykonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wprowadzono również ustalenie dotyczące objęcia terenu strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych więc roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze

występowania zabytków archeologicznych wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki 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 zrealizowane zostały m.in. poprzez zapisy dotyczące stosowania odpowiednich zabezpieczeń akustycznych, elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz lokalizacji konkretnych funkcji chronionych jedynie w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Ustalony także został odpowiedni udział miejsc 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 ustalenie komercyjnych funkcji dla większości terenu oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%. Zmiana użytkowania terenu z produkcyjno-usługowo-składowego na mieszkaniowo-usługowe oraz wprowadzenie terenów nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej wpłyną na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej tego obszaru, a realizacja nowej zabudowy pozwoli na podniesienie standardu zagospodarowania i jakości zabudowy w tej części dzielnicy Orunia. Nowa zabudowa, która ma szansę pojawić się na obszarze planu pozwoli także pełniej wykorzystać potencjał tego terenu.
   Realizacja ustaleń planu umożliwi ożywienie gospodarcze obszaru, w tym stworzy szanse utworzenia nowych miejsc pracy w usługach. Nowa inwestycja to również 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)**

   Wymagania te uwzględnione zostały m.in. poprzez utrzymanie dotychczasowego wykorzystania na większości terenów, które stanowią własność prywatną. Na pozostałych terenach prywatnych wprowadzono przeznaczenie zgodnie z wnioskami ich właścicieli. W granicach planu dominują grunty Gminy Miasta Gdańska i większość przekształceń funkcjonalno-przestrzennych wynikających z ustaleń planu dotyczy tych gruntów, realizując 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 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)**

   Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez zapewnienie sprawnej i bezpiecznej obsługi drogowej terenów inwestycyjnych i terenów sąsiadujących. Biegnący częściowo wzdłuż a częściowo w ulicy Przybrzeżnej ciąg pieszy, poprzez kładkę nad Motławą, umożliwia sprawną komunikację w kierunku ulicy Olszyńskiej. Wskazano również wloty ciągu pieszego – umożliwiające piesze połączenie, na osi północ południe, terenów położonych wzdłuż ulicy Kolonia Rola z terenami sąsiadującymi od północy za rzeką Motławą. Na terenach położonych na północny wschód od ulicy Mostowej, wzdłuż brzegu rzeki Motławy, zaprojektowano bulwar stanowiący teren spacerowy, który zwieńczony jest na cyplu obszarem, którego minimum 50% będzie stanowiła zieleń wysoka. Pomiędzy ulicami Przybrzeżną, Sandomierską i Olszyńską zaprojektowano teren zieleni z usługami mogący stanowić przystań / teren odpoczynku dla korzystających ze szlaku kajakowego na rzece Motławie.
   Wymagania te również zostaną zrealizowane poprzez możliwość wykorzystania dla nowej zabudowy istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej, zaś nowa zabudowa poprawi jakość przestrzeni i dopełni strukturę przestrzenną tej części miasta.

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.
   Dostępność drogową do terenów objętych planem będzie zapewniać przede wszystkim ulica tzw. Nowa Sandomierska (15.1 KDZ) i ulica Równa (16.1 KDL), a także ulice istniejące na terenie opracowania.
   Plan dopuszcza ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

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 ulic Przybrzeżnej i Kolonii Rola w mieście Gdańsku i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

    Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów.

    Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem 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 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.

    Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że teren objęty projektem planu predysponowany jest do zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla której parametry urbanistyczne takie, jak intensywność czy wysokość zabudowy, powinny nawiązywać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy. Ponadto istniejące użytkowanie terenu uzasadniło zmianę przeznaczenia z produkcyjno-usługowego na mieszkaniowo-usługowe. Zmiana przeznaczenia i wprowadzenie nowej zabudowy wpłyną na polepszenie jakości zabudowy i zagospodarowania terenu, a realizacja ustalonych obiektów wpłynie na poprawę funkcjonowania terenu. Nowe inwestycje realizujące również interesy prywatnych inwestorów to jednocześnie nowa jakość przestrzeni, która da szansę na przemianę wizualną i jakościową tego terenu oraz przyczyni się do zdecydowanej poprawy ładu przestrzennego, co leży w interesie publicznym.

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

    Zmiana zagospodarowania z produkcyjno-usługowo-składowego na mieszkaniowo-usługowe oraz wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej realizuje ideę rozwoju miasta do wewnątrz, która została przyjęta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, w celu jak najlepszego i najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej.

    Przyjęte ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami planu ma dobrą dostępność do publicznego transportu zbiorowego poprzez system autobusów miejskich.

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

    Na obszarze planu jak i w jego sąsiedztwie znajdują się istniejące ulice, które wyposażone są w chodniki ułatwiające przemieszczanie się pieszych. Ulice te posiadają parametry umożliwiające poruszanie się po nich rowerzystów. Ponadto wzdłuż wszystkich ulic zostały ustalone chodniki jako wyposażenie minimalne.

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. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu uzupełni strukturę i program funkcjonalny istniejącej zabudowy, a także przyczyni się do rewaloryzacji tego obszaru, zajmowanego dotychczas przez obiekty produkcyjno-usługowo-składowe, co poprawi jakość przestrzeni.

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.

Fragment krajobrazu priorytetowego Gdańsk – Opływ Motławy, który zawiera się w terenie 01.1 MW-U, zajmuje powierzchnię jedynie ok. 9,6 m^2. Pozostały obszar objęty planem położony jest poza wyznaczonymi krajobrazami priorytetowymi. Uznany został za krajobraz sprzężony z krajobrazem priorytetowym ze względu na powiązanie ze znajdującym się po przeciwnej stronie rzeki Motławy ciągiem nowożytnych fortyfikacji bastionowych Gdańska wraz z pozostałościami fosy – opływu Motławy.

Audyt krajobrazowy wskazuje, że przedpolem ekspozycji dla tego krajobrazu są zarówno wody Opływu Motławy, jaki i otwarte tereny Żuław Gdańskich, obszar ten jest częścią wielu panoram stanowiąc historyczne przedpole nad którym wznoszą się wszystkie zabytki sąsiedniego obszaru priorytetowego.

Ustalenia planu pozostają w zgodności z rekomendacjami Audytu krajobrazowego poprzez: przyjęte w planie parametry zabudowy, wprowadzenie punktu widokowego na tereny historycznego śródmieścia Gdańska, ochronę istniejącej cennej zieleni i wprowadzenie zieleni wysokiej kształtującej widok od strony bastionów w kierunku Żuław. W efekcie przyjęte rozwiązania zapewniają zachowanie walorów krajobrazowych obszaru oraz nie powodują negatywnego oddziaływania na sąsiadujący krajobraz priorytetowy.

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

Ustalenia projektu planu wyznaczają funkcje celu publicznego (dróg publicznych) na ok. 0,78 ha gruntów niebędących własnością Gminy Miasta Gdańska; z tego 0,36 ha stanowią grunty prywatne (osób fizycznych bądź spółek), w związku z tym konieczny będzie ich wykup. Pozostałe 0,42 ha to grunty Skarbu Państwa, których własność powinna zostać uregulowana na rzecz GMG zgodnie z ustawą o drogach publicznych.

Inwestycje publiczne dotyczą realizacji odcinka ulicy zbiorczej tzw. Nowej Sandomierskiej wraz z obiektem mostowym oraz realizacji odcinków ulic dojazdowych.

Na obszarze planu znajdują się tereny inwestycyjne gminne oraz prywatne. Przewidywane zwiększenie dochodów gminy wynika z możliwości sprzedaży bądź dzierżawy nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni ok. 10,6 ha, przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową lub usługową oraz ze wzrostu wpływów do budżetu miasta z tytułu opłat i podatków, w szczególności podatku od nieruchomości. Projekt planu umożliwia realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej o maksymalnej łącznej powierzchni użytkowej ok. 113 tys. m^2, co może przełożyć się na prawie 1,5 tys. nowych mieszkań oraz około 320 nowych miejsc pracy. 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.

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 17.08.2026 r. do 15.09.2026 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 08.09.2026 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział 5 osób.

W ustawowym terminie, tj. do 29.09.2026 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 Orunia – rejon ulic Przybrzeżnej i Kolonii Rola 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. Monika Rościszewska
PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr inż. arch. Katarzyna Rosiak
ZESPÓŁ PROJEKTOWY:
mgr inż. arch. Joanna Bober
mgr Agata Łukaszewska
mgr Beata Ochmańska
mgr Justyna Przeworska
mgr inż. Joanna Zielińska
Kacper Kiciński
mgr inż. Michał Kozłowski
mgr inż. Paweł Siekanowicz

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.

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