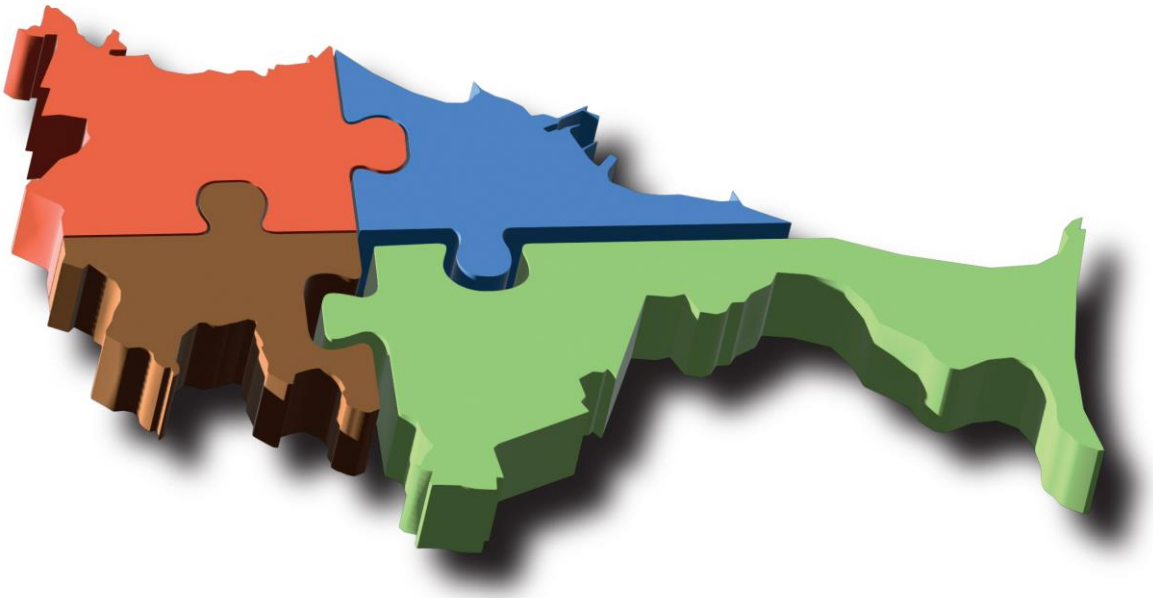
Biuro Rozwoju Gdańska

UZASADNIENIE

PLANU OGÓLNEGO MIASTA GDAŃSKA

CZĘŚĆ TEKSTOWA



Gdańsk, grudzień 2025 r.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO MIASTA GDAŃSKA
opracowanego przez zespół Biura Rozwoju Gdańska

ZESPÓŁ AUTORSKI

Generalny projektant planu ogólnego
Edyta Damszel-Turek – Urbanista Miasta

Koordynacja i metodyka prac nad planem ogólnym
Maria Magdalena Koprowska, Justyna Wieczerzak, Jarosław Wincek

Zespoły urbanistyczne
Ilona Bogdańska, Maria Dąbrowska, Irena Grzywacz, Joanna Jankowska, Magdalena Kawka, Maria Magdalena Koprowska, Krzysztof Krzemiński, Dorota Kucharczak, Tomasz Lewandowski, Ewa Łopacka, Małgorzata Momont, Agnieszka Ostrzycka, Monika Rościszewska, Jarosław Wincek

Zespół Środowiska
Dariusz Brzeziński, Jolanta Florczyk, Beata Ochmańska

Zespół Analiz Przestrzennych
Marta Gurgul, Justyna Przeworska, Justyna Wieczerzak

Zespół Przestrzeni Publicznych i Krajobrazu
Magdalena Andrzejczuk, Anna Fikus-Wójcik

Zespół Transportu i Inżynierii
Krzysztof Maciasz, Karolina Rospęk-Aszyk

Zespół Analiz Transportowych
Tomasz Budziszewski

Zespół Rewitalizacji i Dziedzictwa Kulturowego
Joanna Bober

Pozostali autorzy
Anna Borzyszkowska, Danuta Giorewa-Brach, Alicja Gumienna, Dominika Janusz, Natalia Kiljan, Michał Kozłowski, Ewa Lichota, Wiktor Łącki, Joanna Mańkowska, Marta Masiak, Winicjusz Momont, Klaudia Moszczyńska-Brożyna, Angelika Muzolf, Andrzej Napiórkowski, Alicja Niżyńska, Jowita Olech, Krystian Pawłowski, Patryk Podejko-Chmielarz, Milena Radziszewska-Kajko, Julia Raźniewska, Karolina Rogala, Katarzyna Rosiak, Katarzyna Sudnik, Agnieszka Szadkowska, Monika Thurau, Katarzyna Ulasińska, Dominika Wodeńko, Joanna Zielińska

WSPÓŁPRACA

Koordynacja cyfryzacji planu ogólnego
Mateusz Żuk

Przygotowanie dokumentacji formalno-prawnej
Joanna Kalicińska-Klimek, Wiesława Szermer, Anna Wołejko

Partycypacja społeczna
Katarzyna Błaszkowska, Agnieszka Siedlecka, Magda Zaborowska

Współpraca techniczna i graficzna, skład i redakcja
Katarzyna Błaszkowska, Danuta Giorewa-Brach, Magda Zaborowska

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE 5

I. UWARUNKOWANIA PLANU OGÓLNEGO – SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 13b USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM 7

1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy (art. 13b pkt 1) 7

1.1. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej 7

1.2. Cele strategiczne rozwoju miasta 9

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa (art. 13b pkt 2) 11

3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny (art. 13b pkt 3 lit. a) 13

4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału (art. 13b lit. b) 17

5. Obszary gruntów zmeliorowanych (art. 13b pkt 3 lit. c) 19

6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy (art. 13b lit. d) 20

7. Strefy ochronne ujęć wody (art. 13b pkt 3 lit. e) 20

8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych (art. 13b pkt 3 lit. f) 21

9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami (art. 13b pkt 3 lit. g) 21

10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji (art. 13b pkt 3 lit. h) 21

11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej (art. 13b pkt. 3 lit. i) 22

12. Zabytki objęte formami ochrony oraz dobra kultury współczesnej (art. 13b pkt 3 lit. j) 22

13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne (art. 13b pkt 3 lit. k) 25

14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne (art. 13b pkt 3 lit. l) 25

15. Obszary ograniczonego użytkowania (art. 13b pkt 3 lit. m) 25

16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji (art. 13b pkt 3 lit. n) 26

17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji (art. 13b pkt 3 lit. o) 27

18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją (art. 13b pkt 3 lit. p) 27

19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne (art. 13b pkt 3 lit. q) 28

20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (art. 13b pkt 3 lit. r) 29

21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego (art. 13b pkt 3 lit. s) 30

22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu (art. 13b pkt 4) 30

22.1. Infrastruktura społeczna 30

22.2. Infrastruktura transportowa 31

22.3. Infrastruktura techniczna, w tym odnawialne źródła energii (OZE) ... 33

23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe (art. 13b pkt. 5) ... 42

24. Opracowanie ekofizjograficzne (art. 13b pkt 6) ... 45

25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (art. 13b pkt 7) ... 47

II. ZASADY PODZIAŁU OBSZARU GMINY NA STREFY PLANISTYCZNE – GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH, W TYM ZASADY WYZNACZANIA STREF WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ LUB ZAGRODOWĄ, WYNIKAJĄCE Z ART. 13d USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM ... 49

1. Zasady ogólne i przyczyny wyznaczania stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym ... 49

2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową ... 51

3. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną ... 54

4. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową i strefy produkcji rolniczej ... 54

5. Strefy usługowe, handlu wielkopowierzchniowego i strefy gospodarcze ... 55

6. Strefy zieleni i rekreacji, cmentarze i strefy otwarte ... 56

7. Tereny ogrodów działkowych w strefach planistycznych ... 59

8. Strefy komunikacyjne i infrastrukturalne ... 61

9. Strefa górnictwa ... 63

10. Zasady ustalenia standardów urbanistycznych w gminnym katalogu stref planistycznych ... 63

III. PRZYCZYNY I ZASADY WYZNACZENIA OBSZARÓW UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY ... 64

IV. PRZYCZYNY I ZASADY WYZNACZENIA OBSZARÓW ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ ... 66

V. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ (ART. 13f) ... 67

1. Zasady zapewnienia dostępu do szkoły podstawowej ... 69

2. Zasady zapewnienia dostępu do obszarów zieleni publicznej ... 70

VI. PROCEDURA, W TYM PARTYCYPACJA SPOŁECZNA ... 72

VII. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA ... 75

WPROWADZENIE

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie Uchwały nr LXXV/1912/24 Rady Miasta Gdańska z dnia 21 marca 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Gdańska.

Projekt planu ogólnego miasta Gdańska sporządzony został zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz aktami wykonawczymi do ustawy:

1) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.);
2) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729);
3) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1916 z późn. zm.).

Z dniem 24 września 2023 roku weszła w życie Ustawa z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (dalej: ustawa zmieniająca), która wdrożyła reformę systemu planowania przestrzennego. Powyższa ustawa wprowadziła zmiany m.in. w gminnych aktach planowania przestrzennego, zastępując studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego planem ogólnym. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ww. ustawy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 roku. Od dnia utraty mocy studium, poza wyjątkami wskazanymi w ustawie zmieniającej, uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będzie możliwe, jeżeli w gminie wejdzie w życie plan ogólny. Będzie on stanowił akt prawa miejscowego, a jego ustalenia w zakresie wskazanym w ustawie należy uwzględnić przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z art. 34 ust. 1a Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wejście w życie planu ogólnego nie spowoduje utraty ważności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planu ogólnego będą wiążące wyłącznie w odniesieniu do planów miejscowych uchwalanych po wejściu w życie planu ogólnego. Jednocześnie uchwalenie planu ogólnego nie oznacza automatycznego przystępowania do sporządzania planów miejscowych celem przenoszenia ustaleń planu ogólnego do planów miejscowych.

Zgodnie z pismem DPR-II.720.93.2025 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 09.07.2025 r. „Plan ogólny przedstawia **schemat** zagospodarowania przestrzeni, a jego ustalenia są wiążące zarówno do planów miejscowych, jak i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Normy zawarte w planie ogólnym mają na celu wskazanie ram, w jakich ma się mieścić docelowe zagospodarowanie przestrzeni i stanowią wytyczne dla szczegółowych działań projektowych na kolejnych etapach procesu planistycznego, niezależnie od formy prawnej jakie te działania przyjmą. Plan ogólny **jest dokumentem elastycznym**, w takim znaczeniu, że opisane w nim zasady będą dawały projektantowi swobodę w zakresie wariantowania niekonfliktujących ze sobą rozwiązań na etapie sporządzania planów miejscowych, nie powodując jednocześnie konieczności zmiany planu ogólnego. (...) Podkreślić należy, że **plan ogólny nie będzie określał docelowego przeznaczenia**

terenu, a będzie jedynie wskazywał na katalog przeznaczeń terenu możliwych do wyznaczenia w planach miejscowych. W ustawie wskazano, że plan ogólny pomimo statusu aktu prawa miejscowego, **nie kształtuje sposobu wykonywania własności**, w takim rozumieniu, że normy ustanawiane w planie ogólnym nie są wiążące wprost w przypadku podejmowania działań bezpośrednio wpływających na zagospodarowanie terenu, w tym procedur budowlanych."

Zgodnie z art. 51 ustawy zmieniającej ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie tej ustawy. Tym samym **sporządzany plan ogólny nie musi uwzględniać polityki przestrzennej określonej w strategii, która dopiero od 1 lipca 2026 roku będzie obligatoryjna.** Jednakże obowiązujący dokument „Gdańsk 2030 Plus Strategia Rozwoju Miasta" wraz z modelem funkcjonalno-przestrzennym, jako tzw. akt kierownictwa wewnętrznego, przyjęty przez radę miasta w 2022 roku i wyrażający politykę przestrzenną miasta, w wielu kwestiach wpłynął na ustalenia planu ogólnego. Zgodnie ze strategią dla pełnego wykorzystania potencjału rozwojowego Gdańska konieczna jest dbałość o środowisko, ciągła współpraca i mobilność, kształcenie oraz otwartość, co przekłada się na cztery cele strategiczne: Zielone Miasto, Wspólne Miasto, Dostępne Miasto oraz Innowacyjne Miasto. W ramach tych celów podejmowane są działania w wymiarze społecznym, gospodarczym, przestrzennym oraz środowiskowym. W cele te wpisują się również ustalenia planu ogólnego, co zostało opisane w dalszej części uzasadnienia.

Granica planu

Plan ogólny obejmuje obszar gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu (art. 13a ust. 1 ustawy) oraz morskich wód wewnętrznych, w stosunku do których kształtowanie polityki przestrzennej nie należy do zadań własnych gminy (art. 3 ust. 1 ustawy). Powierzchnia planu obejmuje ok. 25 421 ha.

I. UWARUNKOWANIA PLANU OGÓLNEGO – SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 13b USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

W ramach sporządzania planu ogólnego, zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku (wraz z późniejszymi zmianami), **uwzględniono** poniższe uwarunkowania.

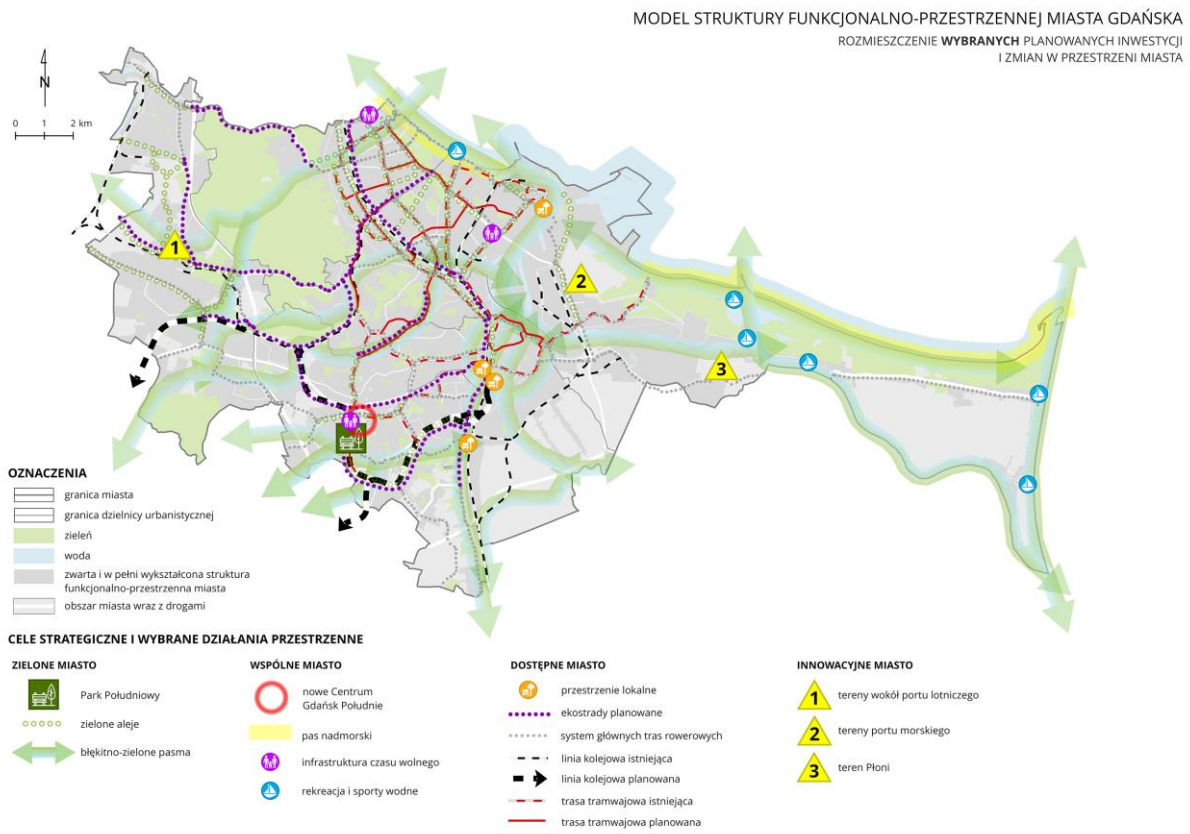
1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy (art. 13b pkt 1)

Plan ogólny miasta Gdańska sporządzony został z uwzględnieniem polityki przestrzennej określonej w dokumencie „Gdańsk 2030 Plus Strategia Rozwoju Miasta", przyjętym Uchwałą nr LIV/1363/22 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 września 2022 roku, **mimo że nie jest to obligatoryjne**. Realizacja polityki rozwoju przestrzennego następować będzie w oparciu o model struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, z uwzględnieniem czterech celów strategicznych: Zielone Miasto, Wspólne Miasto, Dostępne Miasto, Innowacyjne Miasto. Każdy z nich zawiera w sobie określone cele rozwoju przestrzennego, które wyznaczają jego kierunki.

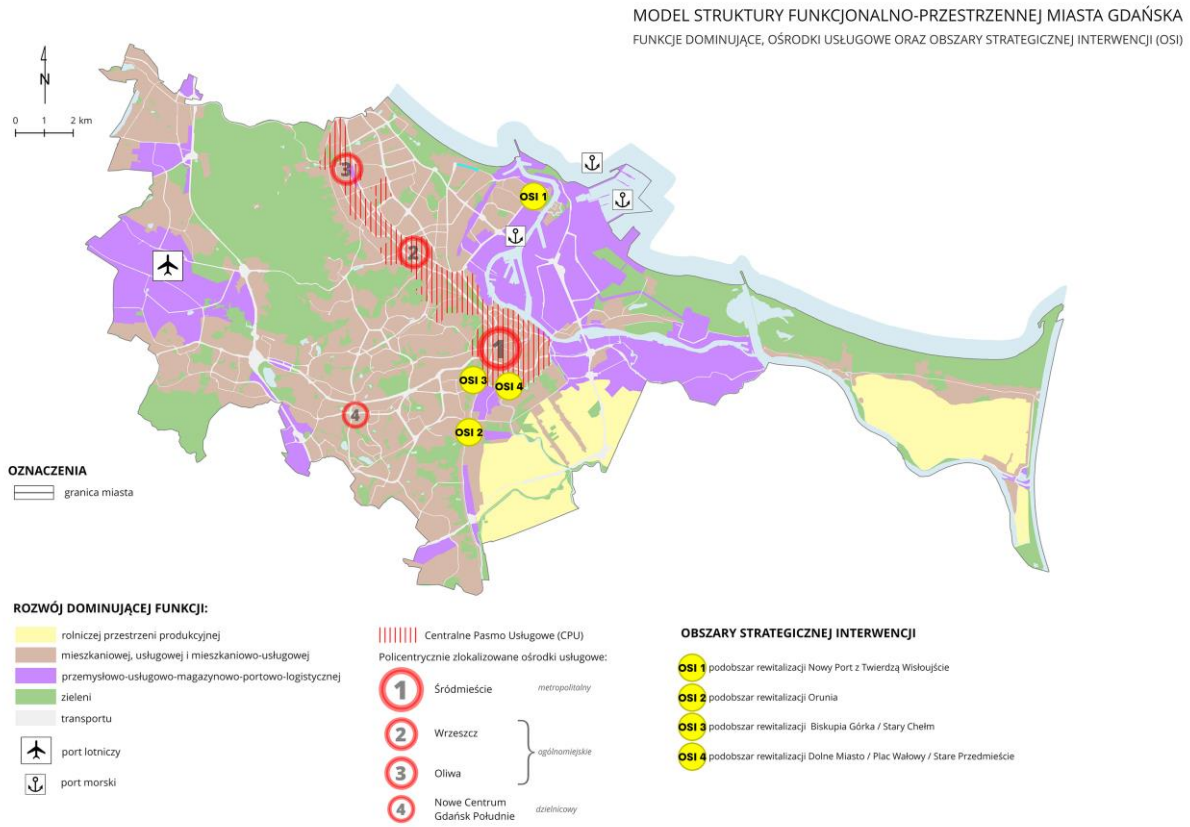
Podkreślić należy, że model struktury funkcjonalno-przestrzennej ujęty w strategii powstał w oparciu o główne założenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska rozwijając, uaktualniając i modyfikując pewne jego elementy. Zgodnie z Oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 2018-2022 wizja oraz główne cele określone w studium są wciąż aktualne i nadal realizowane. Są one również zgodne z celami strategicznymi zapisanymi w strategii rozwoju miasta. Dokument studium jest nieaktualny jedynie w trzech punktach dotyczących: polityki w zakresie ogrodów działkowych, polityki parkingowej oraz rezerwy terenowej pod cmentarz komunalny. Zmiana polityki w zakresie ogrodów działkowych i wprowadzenie rezerw na cele cmentarza komunalnego m.in. na terenie Św. Wojciecha zostały uwzględnione przy sporządzaniu planu ogólnego (polityka parkingowa jest poza zakresem ustaleń planu ogólnego). **Takie podejście zapewniło ciągłość planowania miejskiego i zrównoważonego rozwoju.**

1.1. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej

Przyjęty w strategii model struktury funkcjonalno-przestrzennej wskazuje obszary rozwoju dominujących funkcji (mieszkaniowej, usługowej, mieszkaniowo-usługowej, przemysłowo-usługowo-magazynowo-portowo-logistycznej, rolniczej przestrzeni produkcyjnej, zieleni, transportu) oraz elementy tożsamości miasta (pas nadmorski, rozróżnienie na dolny i górny taras urbanistyczny, lasy i parki leśne, Centralne Pasmo Usługowe, policentryczne ośrodki usługowe). Model struktury funkcjonalno-przestrzennej został **uwzględniony w pracy analitycznej w ramach planu ogólnego i wpłynął na wyznaczenie określonych stref planistycznych, budujących gminny katalog stref planistycznych.**



Rys. 1. Źródło: Gdańsk 2030 Plus Strategia Rozwoju Miasta, oprac. Biuro Rozwoju Gdańska



Rys. 2. Źródło: Gdańsk 2030 Plus Strategia Rozwoju Miasta, oprac. Biuro Rozwoju Gdańska

1.2. Cele strategiczne rozwoju miasta

Ustalone w strategii cele strategiczne przekładają się na cele rozwoju przestrzennego i wyznaczają jego kierunki, które realizowane będą poprzez różne działania. Ustalone w planie ogólnym strefy planistyczne umożliwiają działania określone w strategii.

Zielone Miasto

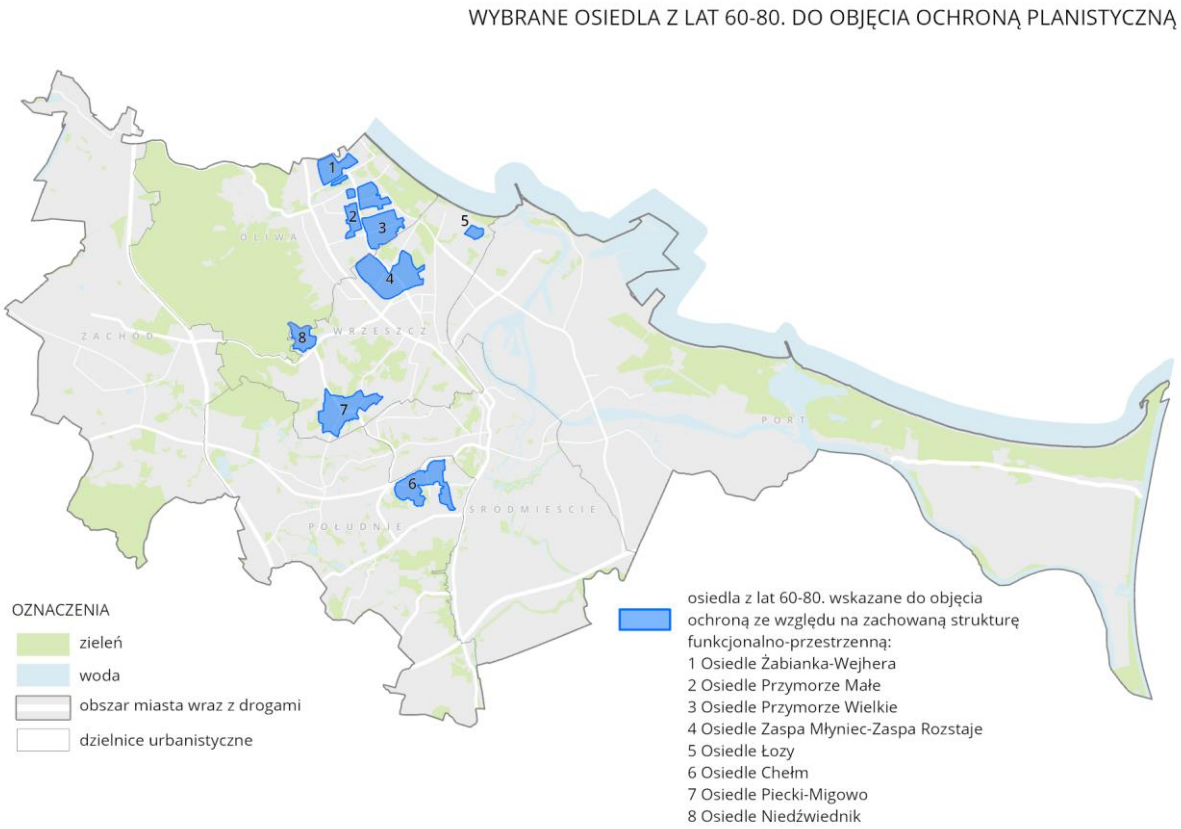
Cel strategiczny Zielone Miasto, w zakresie rozwoju przestrzennego, zakłada wzmacnianie systemu przyrodniczego miasta oraz ochronę zasobów przyrody, w tym adaptację do zmian klimatu i zwiększanie dostępności do zieleni dla mieszkańców. Działania wspomagające osiągnięcie celu strategicznego uwzględniają wiele aspektów, w tym przede wszystkim ochronę planistyczną zieleni, będącą warunkiem trwałego zabezpieczenia systemu przyrodniczego miasta. Założonym rezultatem działań jest poprawa warunków siedliskowych, przeciwdziałanie fragmentacji siedlisk, ochrona i odtwarzanie korytarzy ekologicznych, wprowadzenie nowych terenów zieleni w obszarach mieszkaniowych o niskim udziale zieleni – w tym także ochrona planistyczna zieleni w zabudowie wielorodzinnej osiedli modernistycznych oraz zieleni o walorach kulturowych.

Działania z zakresu planowania przestrzennego, ujęte w Programie Rozwoju (PR) Zielone Miasto, zostały wcześniej wyznaczone w Gdańskiej Polityce Zieleni (GPZ), w której zbadano zasób zieleni w mieście i stworzono spójną wizję systemu Błękitno-Zielonej Infrastruktury. Wyłoniono także kluczowe elementy systemu przyrodniczego, w tym najważniejsze korytarze ekologiczne przebiegające w dolinach potoków i rzek oraz brzegiem Zatoki Gdańskiej (tzw. błękitno-zielone pasma). W GPZ zostały określone zasady zagospodarowania poszczególnych elementów systemu, a także wskazane obszary priorytetowe, w których należy zwiększyć udział zieleni publicznej.

Zarówno kierunki działań PR Zielone Miasto, jak i wytyczne GPZ, mają swoje odzwierciedlenie w ustaleniach planu ogólnego. Przełożyły się one na wyznaczenie stref otwartych **SO** oraz stref zieleni i rekreacji **SN**, które razem tworzą główny obszarowy trzon systemu zieleni i terenów chronionych. Ochrona zieleni jest odzwierciedlona także w parametrach poszczególnych stref planistycznych, szczególnie w wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (PBC). Celem zapewnienia dostępu do zieleni w obszarach objętych deficytem, zgodnego ze standardem dostępności infrastruktury społecznej, ustalono nowe strefy zieleni i rekreacji.

Jednym z celów strategicznych PR Zielone Miasto jest ochrona zieleni w osiedlach modernistycznych z lat 60-80. Realizując ten cel, w planie ogólnym wskazano osiedla, w których zostały zachowane charakterystyczne cechy modernistycznych założeń urbanistycznych, w tym rekreacyjne zieleńce międzyblokowe. Są to osiedla: Żabianka-Wejhera, Przymorze Małe, Przymorze Wielkie, Zaspa Młyniec i Zaspa Rozstaje, Łozy, Chełm, Piecki-Migowo oraz Niedźwiednik. Ochrona osiedli z lat 60-80., wraz z zielenią, jest tym istotniejsza, że obecnie zauważalna jest tendencja do dogęszczania osiedli na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a powstające w ten sposób inwestycje nie zawsze wpisują się w charakter otoczenia. Widoczne są także przekształcenia terenów zieleni międzyblokowej na parkingi, co skutkuje uszczelnianiem nawierzchni i pomniejszaniem powierzchni biologicznie czynnej. Dlatego w planie ogólnym wyodrębniono na wskazanych osiedlach funkcjonalne zespoły zabudowy wielorodzinnej wraz z zielenią towarzyszącą i dla terenów nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego ustalono m.in. zwiększony udział PBC – od 35% do 70%, w zależności od lokalnych możliwości. Wyjątkiem są strefy, w których obecne zagospodarowanie uniemożliwia ustalenie wyższego parametru PBC, lub tereny związane z działalnością usługową czy oświatową. Dodatkowo osiedla te wyłączono z obszarów

uzupełnienia zabudowy (OUZ) celem wypracowania szczegółowej ochrony na poziomie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Rys. 3. Źródło: Biuro Rozwoju Gdańska

Wspólne Miasto

W cel strategiczny Wspólne Miasto wpisano rozwój społeczny, zapobieganie depopulacji oraz ochronę dziedzictwa kulturowego i tożsamości. Uatrakcyjnienie i podniesienie jakości infrastruktury w pasie nadmorskim, wraz z kreowaniem nowych atrakcyjnych miejsc do rekreacji i spędzania czasu wolnego, w planie ogólnym przekłada się na ograniczenie zabudowy mieszkaniowej w strefie nadbrzeżnej i wprowadzanie stref zieleni i rekreacji **SN** z uzupełniającymi usługami w profilu dodatkowym.

Cel ten uwzględnia również przeciwdziałanie odpływowi mieszkańców do gmin sąsiednich poprzez podniesienie jakości i atrakcyjności zamieszkiwania, w tym poprawę jakości życia w rozwojowej części miasta tj. w dzielnicy Południe. Wprowadzone strefy planistyczne w tym rejonie miasta umożliwiają realizację wielofunkcyjnego centrum dzielnicowego, parku i adekwatnej do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenów, w szczególności wielkość wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnej przyjęta dla stref planistycznych z zabudową mieszkaniową, przyczynią się do poprawy standardów zamieszkiwania.

Dostępne Miasto

Priorytetem w celu strategicznym Dostępne Miasto jest zapewnienie mieszkańcom poczucia bezpieczeństwa oraz podnoszenie jakości ich życia w zakresie transportu, mobilności, bezpieczeństwa oraz energetyki i cyfryzacji. Działania w zakresie transportu i mobilności koncentrują się na

wszystkich formach transportu, zgodnie z ideą odwróconej piramidy transportowej. Program skupia się na zapewnieniu sprawnej i spójnej wewnętrznej sieci transportowej, połączonej z układem zewnętrznym (metropolitalnym, regionalnym i krajowym), co wpływa bezpośrednio na rozwój gospodarczy i przestrzenny miasta. Program realizuje cele wskazane w strategii rozwoju miasta, jakimi są równoważenie struktur przestrzennych oraz kształtowanie równoważonej mobilności.

W celu tym za istotne uznano również działania zapewniające bezpieczne i elastyczne systemy energetyczne, dające miastu niezależność energetyczną. Podniesienie poziomu bezpieczeństwa systemu energetycznego wpłynie na wzmocnienie ochrony przed ubóstwem energetycznym oraz zoptymalizuje zużycie energii. Wyznaczone w planie ogólnym strefy komunikacyjne **SK** i infrastrukturalne **SI** umożliwiają rozbudowę systemu transportu i rozwój nowoczesnej infrastruktury. W ramach wszystkich stref funkcjonalnych (z zabudową mieszkaniową, usługowych, zieleni i rekreacji itp.) możliwa jest poprawa jakości i atrakcyjności istniejących oraz tworzenie nowych przestrzeni publicznych, a także rozwój infrastruktury technicznej. Takie działania przekładają się na wdrażanie koncepcji rozwoju do wewnątrz oraz kompaktowego miasta krótkich odległości.

Innowacyjne Miasto

Ten cel strategiczny wiąże się bezpośrednio z rozwojem gospodarczym miasta. Przewidziane działania to wspieranie inwestycji na terenach rozwojowych wokół portu lotniczego, które mogą stać się lokalizacją nowych miejsc pracy, w ramach tzw. Airport City, oraz wzmacnianie potencjału rozwojowego portu morskiego jako istotnego elementu gospodarki miasta. Lotnisko i port to „bramy gospodarcze" miasta. Równie ważne jest utworzenie i wsparcie funkcji gospodarczej na terenie Płoni pod funkcje przemysłowo-produkcyjne, co umożliwi rozwój technologii ekoefektywnych w produkcji, przesyle, dystrybucji oraz zużyciu energii i paliw. Stąd wyznaczenie na wielu terenach w rejonie lotniska i portu morskiego stref gospodarczych **SP** i infrastrukturalnych **SI**, które obejmują funkcje portowe w granicach administracyjnych portu oraz rejon Płoni.

W celu strategicznym Innowacyjne Miasto mieści się również wzmacnianie potencjału turystycznego i rozbudowa infrastruktury czasu wolnego (a tym samym wzmacnianie nadwodnej tożsamości), co przekłada się na rozwój w pasie nadmorskim funkcji usługowych z tego zakresu. Ustalone strefy planistyczne w planie ogólnym (strefy usługowe **SU** oraz strefy zieleni i rekreacji **SN**, z szerokim zakresem funkcji usługowych w profilu funkcjonalnym dodatkowym) wpisują się w ten cel.

Wprowadzenie obszarów zabudowy śródmiejskiej do planu ogólnego sprzyjać będzie realizacji celów strategicznych Dostępne i Innowacyjne Miasto, czyli kreacji miasta kompaktowego, miasta krótkich odległości; umożliwi to także przekształcenia obszarów o znaczącym potencjale rozwojowym i wesprze programy rewitalizacji.

Plan ogólny wpisuje się również w założenia zrównoważonego planowania przestrzennego określone w celu strategicznym Innowacyjne Miasto.

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa (art. 13b pkt 2)

Przy sporządzaniu planu ogólnego miasta Gdańska uwzględnione zostały ustalenia obowiązującego Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030 (PZPWP) oraz

Planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot 2030 (PZPOM). Zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 13i ust. 5 lit. b) kompetencją zarządu województwa jest dokonanie uzgodnień w zakresie odpowiednich zadań samorządowych, uwzględnienie rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa. Audyt Krajobrazowy Województwa Pomorskiego jako dokument, który określa kierunki ochrony i kształtowania krajobrazu, przyjęty został Uchwałą nr 190/XVII/25 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 lipca 2025 roku.

Obowiązują natomiast plany zagospodarowania zarówno dla województwa pomorskiego, jak i dla obszaru metropolitalnego. Projekt planu ogólnego miasta Gdańska jest spójny z ustaleniami tych dokumentów.

Polityka zagospodarowania przestrzennego województwa zawarta w PZPWP została sformułowana w postaci celu strategicznego: OTWARTEJ POLICENTRYCZNEJ KONCENTRACJI, któremu podporządkowano cztery cele ogólne, określające stany docelowe przestrzeni w perspektywie roku 2030. Tymi celami są:

1. Wysoka jakość przestrzeni zamieszkania i pracy
2. Konkurencyjna oraz wielofunkcyjna przestrzeń gospodarcza i bezpieczeństwo
3. Zachowane zasoby i walory środowiska
4. Uruchomione potencjały rozwojowe obszarów funkcjonalnych

W odniesieniu do przestrzeni Miasta Gdańska PZPWP wskazuje ośrodek ponadregionalny Trójmiasto (Gdańsk, Gdynia i Sopot) jako jeden z biegunów rozwoju społeczno-gospodarczego kraju o znaczeniu europejskim, który w procesie konkurencji międzynarodowej tworzy coraz silniejszy węzeł koncentrujący funkcje metropolitalne, aktywność gospodarczą i potencjał innowacyjny oddziałowujący na polską przestrzeń i region bałtycki.

Ustalenia PZPOM powtarzają założenia polityki przestrzennej zawartej w PZPWP, ale stanowią również rozwinięcie i uszczegółowienie zasad gospodarowania przestrzenią w odniesieniu do obszaru metropolitalnego. Trójmiasto określono jako rdzeń mieszkaniowo-usługowo-portowo-przemysłowy, będący głównym elementem pomorskiego węzła transportowo-logistycznego i hubu paliwowo-energetycznego, skupiający zdecydowaną większość funkcji metropolitalnych, w którym postępuje ich koncentracja z jednoczesnym podnoszeniem jakości istniejących i realizowanych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych.

W odniesieniu do obszaru administracyjnego miasta Gdańska uwzględnione zostały – zgodnie z wytycznymi Zarządu Województwa Pomorskiego – zasady zagospodarowania przestrzennego, które mieszczą się w kompetencjach planu ogólnego, są to zasady:

- kształtowania zrównoważonej struktury funkcjonalno-przestrzennej sieci osadniczej poprzez przyjęcie hierarchii określającej rangę i wynikającą z niej rolę poszczególnych ośrodków, w tym Gdańska jako ośrodka ponadregionalnego;
- pierwszeństwa wykorzystania obszarów istniejącego zagospodarowania oraz ograniczania rozwoju osadnictwa na terenach otwartych;
- kształtowania zwartych przestrzennie jednostek osadniczych, minimalizująca terenochłonność oraz potrzeby związane z ich obsługą, ograniczająca ich negatywny wpływ na środowisko oraz sprzyjająca rozwijaniu więzi społecznych;

- etapowania kompleksowego rozwoju jednostek osadniczych dla konkretnej, docelowej liczby mieszkańców, dla której możliwe będzie zaprogramowanie i zapewnienie odpowiedniej obsługi, polegające na koordynacji rozwoju osadnictwa z realnymi możliwościami wypełnienia zaplanowanych struktur przestrzennych oraz rozbudowy istniejącej infrastruktury;
- zapewnienia odpowiedniej dostępności terenów mieszkaniowych do:
    - podstawowych usług publicznych,
    - transportu zbiorowego,
    - przestrzeni publicznych, w tym otwartych;
- określania w planowaniu lokalnym standardów dostępności przestrzennej do podstawowych usług publicznych jako obowiązującego programu zagospodarowania terenów mieszkaniowych, określającego rezerwę terenową dla potrzeb lokalizacji tych usług, proporcjonalną do liczby ludności w zasięgu ich obsługi;
- zapewnienia odpowiedniej dostępności terenów mieszkaniowych do infrastruktury technicznej (w szczególności do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz energetycznej), warunkującej poziom życia zgodny ze współczesnymi standardami cywilizacyjnymi;
- lokalizacji ponadlokalnych usług publicznych (w tym kształtowania sieci tych usług);
- lokalizacji funkcji metropolitalnych w strategicznych obszarach ich rozwoju (rozumianych jako lokalizacje o najlepszych uwarunkowaniach związanych z dostępnością, atrakcyjnością i pojemnością funkcjonalną), zgodnie z podziałem na pięć grup, z uwzględnieniem zróżnicowanych predyspozycji dla określonych specjalizacji:
    - wielofunkcyjnych śródmieść,
    - usług otoczenia biznesu,
    - badań, nauki i innowacji,
    - sportu, rekreacji i zielonej infrastruktury,
    - terenochłonnych funkcji gospodarczych;
- zachowania i kształtowania spójności regionalnego systemu ekologicznego, w skład którego wchodzą istniejące obszary chronione oraz obszary potencjalne do objęcia ochroną (cenne przyrodniczo), a także system płatów i korytarzy ekologicznych;
- kształtowania racjonalnej struktury przestrzennej sieci transportowej;
- bezwzględnego zachowania trwałości gruntów leśnych oraz naturalnych cieków i zbiorników wodnych w granicach korytarzy ekologicznych, przy zachowaniu ich dotychczasowego gospodarczego wykorzystania, z uwzględnieniem uzasadnionej potrzeby ich przeznaczenia na cele publiczne.

Jednocześnie projekt planu ogólnego miasta Gdańska umożliwia realizacje inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które wynikają z dokumentów przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa i stanowią zadania samorządu województwa.

Projekt planu ogólnego miasta Gdańska jest zatem spójny z celami i kierunkami rozwoju wskazanymi zarówno w PZPWP, jak i w PZPOM oraz podporządkowany ustrojowej zasadzie zrównoważonego rozwoju.

3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny (art. 13b pkt 3 lit. a)

Występowanie obszarów prawnie chronionych na terenie miasta charakteryzuje się ich koncentracją w kilku rejonach (Lasy Oliwsko-Wrzeszczańskie, Wyspa Sobieszewska wraz z wodami przybrzeżnymi, Żuławy Wiślane na Niegowie – na południe od rzeki Raduni, Lasy Otomińskie) oraz

ich częściowym nakładaniem się na siebie. W trakcie prac nad planem ogólnym obszary objęte ochroną przyrody zostały uwzględnione poprzez włączenie ich głównie do stref otwartych **SO** lub stref zieleni i rekreacji **SN**, zgodnie z rekomendacjami z opracowania ekofizjograficznego. W przypadku włączenia terenu objętego ochroną lub jego części do innych stref planistycznych niż wyżej wymienione, przyjęto zasadę podwyższania tam, gdzie jest to możliwe, udziału powierzchni biologicznie czynnej (z uwzględnieniem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego). Szczegółowe kwalifikacje do stref planistycznych, w granicach terenów objętych obszarowymi formami ochrony, następowały zgodnie z poniższymi zasadami.

Do strefy otwartej **SO** włączone zostały:

- tereny rezerwatów przyrody wraz z otulinami;
- tereny zalesione w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (TPK);
- wybrane obszary Natura 2000 lub ich fragmenty: Zbiornik na Oruni PLH220106, Ostoja w Ujściu Wisły PLH220044 (z wyjątkiem niewielkiej części mariny w Górkach Zachodnich), Ujście Wisły PLB220004 (z wyjątkiem rejonu przeprawy promowej i boiska w Świbnie), Dolina Dolnej Wisły PLB220003 (z wyjątkiem rejonu śluzy w Przegalinie);
- wody i międzywala terenów położonych w granicach obszarów chronionego krajobrazu na Wyspie Sobieszewskiej (z wyjątkiem rejonu przeprawy promowej i boiska w Świbnie, śluzy w Przegalinie, rejonów planowanej mariny w Błotniku, terenów sportowych u ujścia kanału Młynówka oraz fragmentu Martwej Wisły z zagospodarowanym nabrzeżem na odcinku od ujścia kanału Młynówka do Przystani Nadwiślańskiej);
- wydmy i leśne fragmenty OChK Wyspy Sobieszewskiej (poza terenami z zagospodarowaniem usługowym o profilu funkcjonalnym związanym z rekreacją);
- większość terenów rolniczych OChK Wyspy Sobieszewskiej i OChK Żuław Gdańskich;
- tereny zalesione, włączone do Otomińskiego OChK;
- środkowa i północno-zachodnia zalesiona część zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Potoków Strzyża i Jasień”;
- tereny użytków ekologicznych (z wyjątkiem użytku Oliwskie Nocki);
- lasy łęgowe w Dolinie Radości na terenie wskazanym do objęcia ochroną w formie użytku ekologicznego;
- nieużytkowane rekreacyjnie fragmenty obszaru objętego granicą zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Potoku Oruńskiego”;
- wybrane polany przyleśne położone w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

Dla rezerwatów przyrody wraz z otulinami, wybranych obszarów Natura 2000 lub ich fragmentów oraz użytków ekologicznych i terenów leśnych na Wyspie Sobieszewskiej, w granicach TPK i w granicach Otomińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, włączonych do strefy otwartej SO, zrezygnowano całkowicie z profilu dodatkowego. Rezerwaty wraz z otulinami zostały wyodrębnione do osobnych stref planistycznych.

Do strefy rekreacji **SN** włączone zostały:

- plaże z wyjątkiem fragmentów plaż znajdujących się w granicach rezerwatów przyrody lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie;
- tereny zadrzewione lub użytkowane rekreacyjnie, położone w strefie rozwojowej OChK Wyspy Sobieszewskiej (obszarze o ograniczonej liczbie zakazów o wiodącej funkcji użytkowej);
- wybrane tereny międzywali Przekopu Wisły i Martwiej Wisły z istniejącym lub potencjalnym zagospodarowaniem w rejonie przeprawy promowej i boiska w Świbnie, śluzy w Przegalinie,

planowanej mariny w Błotniku i Przegalinie, terenów sportowych u ujścia kanału Młynówka oraz fragmentu Martwej Wisły z zagospodarowanym nabrzeżem na odcinku od ujścia kanału Młynówka do Przystani Nadwiślańskiej;
- użytkowane rekreacyjnie fragmenty obszaru objętego granicą zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Potoku Oruńskiego”;
- południowo-zachodnia część zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Potoków Strzyża i Jasień” oraz zadrzewione fragmenty jej części wschodniej;
- fragmenty Doliny Radości oraz wybrane polany przyleśne położone w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

Na terenie Gdańska występuje siedem obszarów Natura 2000 – trzy z nich położone są w całości w granicach miasta, cztery – częściowo. Obszary specjalnej ochrony ptaków (OSO), związane z morskimi terenami nadbrzeżnymi i ujściami Wisły, zbieżne z południowobałtyckim szlakiem wędrówek ptaków, z zasady włączone zostały w planie ogólnym do strefy otwartej **SO** oraz strefy zieleni i rekreacji **SN**. Jedynie niewielkie fragmenty tych obszarów chronionych znalazły się w innych strefach planistycznych:

- w strefie usługowej **SU** (rejon przeprawy promowej w Świbnie);
- w strefie infrastrukturalnej **SI** (rejon śluzy na Martwej Wiśle w Przegalinie, pirsy i falochrony przeładunkowe na terenie Portu Północnego – w tym Terminala Naftowego);
- w strefie komunikacyjnej **SK** (terminal kontenerowy Baltic Hub Container Terminal sp. z o.o.).

W granicach miasta wyznaczone zostały cztery specjalne obszary ochrony siedlisk (SOO), które w planie ogólnym uzyskały kwalifikacje do różnych stref, przede wszystkim w zależności od przedmiotu ochrony:

- Ostoja w Ujściu Wisły PLH220044 (z wyjątkiem niewielkiej części mariny w Górkach Zachodnich) i Zbiornik na Oruni PLH220106 włączone zostały do strefy otwartej **SO**;
- Bunkier w Oliwie PLH220055 włączony został do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną **SW**;
- Twierdza Wisłoujście PLH220030 włączona została do strefy usługowej **SU** oraz w niewielkiej części do strefy zieleni i rekreacji **SN**.

W przypadku terenów objętych ochroną w formie obszarów chronionego krajobrazu brano pod uwagę rekomendowane działania w zakresie czynnej ochrony nieleśnych ekosystemów lądowych oraz wodnych – w zakresie możliwym do przełożenia do planu ogólnego. Przyjęto zasadę włączania terenów położonych w pasie o szerokości 100 m od linii brzegów Wisły, Martwej Wisły i Wisły Śmiałej, Raduni i Motławy oraz jezior Ptasi Raj i Karaś do strefy otwartej **SO**, zieleni i rekreacji **SN**, a także strefy produkcji rolnej **SR**.

W wyjątkowych sytuacjach, w których zastosowanie powyższej zasady było niemożliwe, postępowano w następujący sposób:

- jeśli w pasie terenu 100 m od ww. wód znajdowała się zabudowa z budynkami mieszkalnymi, wtedy tereny te włączano do stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową **SZ** – stan taki, w większości przypadków, jest usankcjonowany w planach miejscowych;
- jeśli w pasie terenu 100 m od ww. wód znajdowała się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, wtedy tereny te włączano do stref wielofunkcyjnych

z zabudową mieszkaniową jednorodzinną **SJ** lub wielorodzinną **SW** – stan taki jest usankcjonowany w planach miejscowych;

- jeśli w pasie 100 m terenu od ww. wód przebiegały odcinki ulic (np. ulice Świbnieńska, Niegowo), tereny włączano do przyległych stref wielofunkcyjnych z zabudową (**SZ**, **SJ** lub **SW**), ponieważ zgodnie z zasadą wyznaczania stref planistycznych tereny komunikacji mogą znajdować się w tych strefach; w większości ulice te pełnią istotną rolę jako drogi eksploatacyjne dla obsługi urządzeń hydrotechnicznych w obrębie polderów;
- Obwodnicę Południową, która przebiegała przez niewielki odcinek w pasie terenu 100 m od ww. wód, włączono do strefy komunikacyjnej **SK**;
- w pasie terenu 100 m od ww. wód, na obszarze położonym na północ od przeprawy promowej Świbno–Mikoszewo, uwzględniono istniejące zagospodarowanie i przeznaczenie terenu w obowiązującym planie miejscowym i ustalono strefę usługową **SU**.

Powyższe zasady umożliwiły włączenie terenów objętych OChK, położonych w pasie terenu 100 m od ww. wód, do stref związanych z zielenią lub uprawą roli. Jedynie istniejąca zabudowa i zagospodarowanie, a także niewielkie możliwości poszerzenia czy rozbudowy istniejącej tkanki miejskiej (wynikające głównie z ustaleń planów miejscowych), skutkowały wyznaczeniem innych rodzajów stref.

Niemal wszystkie **użytki ekologiczne** włączone zostały do strefy otwartej SO bez profilu dodatkowego. Tylko jeden użytek ekologiczny, ze względu na sąsiedztwo i przedmiot ochrony (zimowisko nietoperzy zlokalizowane w zabudowie), znalazł się w innej strefie planistycznej niż wymienione wyżej – są to Oliwskie Nocki zlokalizowane w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną **SW**.

W przypadku, gdy fragmenty obszarów objętych ochroną prawną zostały zakwalifikowane do stref planistycznych innych niż **SO** lub **SN**, przyjęto zasadę preferowania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową (**SW**, **SJ**) i wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową **SZ**, z ustalonymi parametrami zabudowy i zagospodarowania terenu o niskiej intensywności. Zasada ta dotyczyła głównie zabudowanych części OChK Wyspy Sobieszewskiej oraz zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Potoków Strzyża i Jasień" i fragmentów OChK Żuław Gdańskich w rejonie istniejącej zabudowy.

W planie ogólnym zwrócono również uwagę na zachowanie powiązań ekologicznych łączących obszar objęty granicami Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego z terenami położonymi poza granicami parku, jak również powiązań między innymi terenami chronionymi i cennymi przyrodniczo, dotychczas nieobjętymi ochroną prawną. W tym celu wyznaczone zostały pasma powiązań ekologicznych, wzdłuż których przyjęto zasadę maksymalizacji zieleni. Zgodnie z nią istniejące lub planowane tereny zieleni objęto strefą otwartą **SO** lub strefą zieleni i rekreacji **SN**, niezależnie od ich powierzchni, a w strefach planistycznych wielofunkcyjnych, związanych z funkcją mieszkaniową (**SW**, **SJ**, **SZ**), przyjęto podwyższony udział powierzchni biologicznie czynnej, na poziomie co najmniej 35%. Powstały w ten sposób wyraźne korytarze o wzmocnionym udziale zieleni i wody, łączące kluczowe obszary o wysokich walorach przyrodniczych w możliwie spójny układ.

Tereny w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego zostały wyłączone z obszarów uzupełniania zabudowy (OUZ).

4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału (art. 13b lit. b)

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią wskazane zostały na mapach zagrożenia powodziowego (2022). Należą do nich obszary położone w obrębie międzywala rzek: Wisły, Raduni, Motławy, Czarnej Łachy, a także teren pasa technicznego brzegu morskiego. Są to również nisko położone tereny w obrębie portu morskiego, wzdłuż brzegów Wisły Martwej i Śmiałej, gdzie intensywnie rozwija się przemysł (w dużej mierze stoczniowy), który ze względu na swoje wymagania lokalizuje się blisko wody. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią zajmują znaczną część Stogów Portowych, Stogów Mieszkaniowych i Młynisk-Letnicy, część Śródmieścia Historycznego, Nowego Portu, Błoni-Płoni i Wyspy Sobieszewskiej oraz niewielki fragment na terenie Oliwy Dolnej. W wyniku włączenia potoku Strzyża do analizy zagrożeń powodziowych, zostały wskazane nowe obszary szczególnego zagrożenia powodzią, głównie w Dolnym i Górnym Wrzeszczu. Są to w znaczniej mierze tereny pokryte zabudową mieszkaniową. Plan ogólny nie daje narzędzi do arbitralnego wprowadzenia zakazu zabudowy w tym dynamicznie przekształcanym rejonie.

W obecnie obowiązującym Prawie wodnym nie ma ustawowego zakazu inwestycji budowlanych na terenach szczególnego zagrożenia powodzią (poza lokalizacją cmentarzy i pewnych zakazów związanych z gromadzeniem odpadów, ścieków itp.). Dla części terenów obowiązują plany miejscowe nieodnoszące się do tego zagadnienia (sprzed 2015 roku), co nie oznacza, że przy działaniach inwestycyjnych nie są brane pod uwagę tzw. mapy powodziowe i nie są wymagane pozwolenia wodno-prawne. Organy wydające decyzje administracyjne zobowiązane są do uwzględnienia map ryzyka powodziowego przy analizowaniu możliwości konkretnego zainwestowania. Zgodnie z art. 34 ust. 1a Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wejście w życie planu ogólnego nie spowoduje utraty ważności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planu ogólnego będą wiążące wyłącznie w odniesieniu do planów miejscowych uchwalanych po wejściu w życie planu ogólnego. Jednocześnie uchwalenie planu ogólnego nie oznacza automatycznego przystępowania do sporządzania planów miejscowych celem przenoszenia ustaleń planu ogólnego do planów miejscowych.

Należy zwrócić uwagę na podstawową różnicę między planem ogólnym, w którym zgodnie z art. 13a ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **określa się strefy planistyczne** oraz gminne standardy urbanistyczne, a miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, gdzie zgodnie z art. 4 ust. 1 przywołanej ustawy następuje **ustalenie przeznaczenia terenu**, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego **oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy.** Profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych oraz ustalone dla nich maksymalne lub minimalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią ogólne ramy dla potencjalnego zagospodarowania i **nie przesądzają** o możliwości realizacji zabudowy o funkcji i parametrach mieszczących się w zakresie tych ustaleń na każdej działce budowlanej objętej daną strefą. Kluczowym będzie ustalenie parametrów zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w oparciu o lokalne uwarunkowania, które będą musiały mieścić się w ramach określonych planem ogólnym.

Dodatkowo trzeba zauważyć, że w katalogu stref planistycznych profil funkcjonalny – podstawowy oraz dodatkowy – obejmuje możliwy do realizacji w obrębie wyznaczonej strefy pakiet przeznaczeń; nie oznacza to jednak, że wszystkie one będą mogły lub musiały być realizowane na konkretnym terenie. Parametry urbanistyczne również wyznaczają jedynie ramy, w których powinna się

zmieścić ewentualna zabudowa (tj. intensywność i wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy na działce/terenie – jako wartości maksymalne i powierzchnia biologicznie czynna – jako wartość minimalna). Powyższe jest zgodne ze stanowiskiem Ministra Rozwoju i Technologii cytowanym we wstępie do uzasadnienia planu ogólnego.

Tereny objęte obszarami szczególnego zagrożenia powodzią (w całości lub w części) zostały – z wyjątkiem tych o charakterze portowo-produkcyjno-usługowo-logistycznym położnych na wyspie Ostrów – wyłączone z obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ). Tym samym możliwość inwestowania na tych terenach (poza nielicznymi wyjątkami) jest oddelegowana do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wymagania odnośnie do ochrony przeciwpowodziowej każdorazowo analizuje się na poziomie planu miejscowego, w którym wprowadzane są stosowne zapisy w zakresie możliwości lokalizacji nowej zabudowy i obowiązkowych zabezpieczeń, uwzględniające prawdopodobieństwo występowania powodzi, poziom zagrożenia powodziowego, proponowaną zabudowę i zagospodarowanie terenu położonego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Dotychczasowe doświadczenia w tym zakresie wskazują, że dopiero etap planu miejscowego jest właściwy dla ustalenia takich szczegółowych wymagań, które będą dostosowane do planowanego sposobu zagospodarowania, **aktualnych map zagrożenia powodziowego**, wykonanych inwestycji z zakresu zabezpieczenia przeciwpowodziowego oraz nowych elementów zagospodarowania przestrzeni miejskiej.

Należy podkreślić, że – zgodnie z obowiązującymi przepisami przy wydawaniu decyzji WZ lub o pozwoleniu na budowę – wszelkie zamierzenia inwestycyjne są **każdorazowo** konfrontowane z **aktualnymi** mapami zagrożenia powodziowego. Organ administracyjny wymaga również uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, które jest niezbędne, by otrzymać zwolnienie z zakazu zabudowy na terenach zalewowych (po spełnieniu szeregu warunków określonych w tym pozwoleniu). Jest to ustawowa forma zabezpieczenia przed niekontrolowaną zabudową terenów zagrożonych powodzią na poziomie dokumentów umożliwiających uwzględnienie warunków zgłaszanych przez Wody Polskie – Rejonowy Zarząd Gospodarki Wodnej, czyli na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i decyzji o warunkach zabudowy, a nie na poziomie planu ogólnego.

W związku z zagrożeniem podtopieniami, będącymi efektem opadów nawalnych, należy w obrębie całego miasta ograniczać wielkość i dynamikę spływu powierzchniowego i w jak największym stopniu retencjonować wody opadowe w terenach zainwestowanych. W opracowaniu ekofizjograficznym podkreślono, aby – przy ustalaniu stref planistycznych oraz określaniu parametrów urbanistycznych w planie ogólnym – wziąć pod uwagę stopień zagrożenia powodzią. W związku z tym w planie ogólnym, na terenach włączonych do stref planistycznych wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową (strefy **SW**, **SJ**) i stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową **SZ**, położonych w obrębie zagrożenia powodzią (na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią raz na 100 lat lub zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie raz na 500 lat oraz na terenach zagrożonych powodzią w wyniku awarii budowli ochronnych), ustalono zasadę utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na poziomie wyższym niż 50%. Należy mieć na uwadze możliwe odstępstwa od tej zasady, podyktowane przeniesieniem do planu ogólnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z obowiązujących planów miejscowych, których ustalenia mają wyższy priorytet niż zasady i rekomendacje proponowane w opracowaniu ekofizjograficznym.

Ponadto, w toku uzgodnień planu ogólnego z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, wypracowano zasadę odmiennego wyznaczania zasięgu stref planistycznych oraz wyznaczania parametrów zabudowy

i zagospodarowania terenu dla wskazanych przez przywołany organ części obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Strzyży. Na tym fragmencie miasta granice stref planistycznych poprowadzone zostały po granicach działek poszczególnych nieruchomości, a maksymalne parametry zabudowy (intensywność, powierzchnia zabudowy i wysokość), ustalone dla tak wyznaczonych stref, szczegółowo odwzorowują istniejący stan zagospodarowania. W związku z powyższym ewentualne plany miejscowe, sporządzane w oparciu o plan ogólny, nie będą mogły ustalić parametrów wyższych niż opisujące stan istniejący, co realizuje warunek uzgodnienia dokumentu z wyżej wymienionym organem, tj. uniemożliwia realizację nowej zabudowy oraz rozbudowę lub nadbudowę istniejącej. Zgodnie z warunkami uzgodnienia planu ogólnego – wskazana przez wspomniany organ część obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Strzyży – została wyłączona z Obszaru Zabudowy Śródmiejskiej. Na całym obszarze zagrożenia powodzią od rzeki Strzyży zweryfikowany został także profil funkcjonalny dodatkowy stref **SI** (wyłączono teren usług i teren produkcji), **SK** i **SN** (wyłączono wszystkie tereny usług).

Zagospodarowanie w sąsiedztwie wałów przeciwpowodziowych oraz w pasach o szerokości 50 m od stopy wału regulują przepisy Ustawy Prawo wodne. Dla tych obszarów ww. ustawa wprowadza zakaz wykonywania robót i czynności, które mogą wpłynąć na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym m.in. wykonywania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału. W szczególnych przypadkach można uzyskać odstępstwo od zakazu i pozwolenie na wykonywanie tych robót.

Elementy szerokich działań realizacyjnych miasta w ramach ochrony przeciwpowodziowej opisane zostały w rozdziale 22.3. Infrastruktura techniczna, w tym odnawialne źródła energii (OZE) w akapicie „Odprowadzanie wód opadowych, regulacja stosunków wodnych".

5. Obszary gruntów zmeliorowanych (art. 13b pkt 3 lit. c)

Grunty zmeliorowane (mechanicznie odwaniane) występują na obszarach depresyjnych i przy-depresyjnych, głównie w obrębie żuławskiej części Gdańska. Większość tych gruntów jest użytkowana rolniczo lub zajęta przez ogrody działkowe. Pozostałe fragmenty gruntów zmeliorowanych są objęte zainwestowaniem związanym z funkcjami produkcyjno-usługowo--logistyczno-portowymi, a w niewielkim stopniu również zabudową mieszkaniową. Wody opadowe ze wszystkich gruntów zmeliorowanych, a także wody z rowów i kanałów, odprowadzane są do odbiorników w sposób regulowany, z wykorzystaniem grawitacyjnego i polderowego systemu odwadniania. W obrębie polderów, na żuławskiej, rolniczo użytkowanej części Gdańska, rzędne terenu położone są poniżej poziomu morza. Dlatego też obszar ten jest chroniony wałami przeciw-powodziowymi, a nadmiar wód musi być odprowadzany poprzez pompownie. W zurbanizowanej części miasta grunty zmeliorowane występują na terenach położonych nieco wyżej – głównie w rejonie obszarów przydepresyjnych. Na obszarach o gruntach zmeliorowanych, zgodnie z wnioskami z opracowania ekofizjograficznego, w planie ogólnym ustalono następujące rozwiązania:

- na terenach rolniczych wyznaczono strefy produkcji rolniczej **SR** lub strefy otwarte **SO**;
- na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy planowanej, jako uzupełnienie istniejących struktur przestrzennych (w strefach **SW**, **SJ**, **SZ**) – ustalono podwyższony wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, którego najniższy próg uzależniono od występowania zagrożenia powodziowego, a jego wartość wynosiła:
    - co najmniej 35%, jeśli nie występuje zagrożenie powodzią,
    - co najmniej 50%, jeśli występuje zagrożenie powodzią.

6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy (art. 13b lit. d)

Istniejące i potencjalne zagrożenie osuwiskowe na terenie miasta koncentruje się głównie w obrębie strefy krawędziowej Wysoczyzny Gdańskiej i występuje zarówno na terenach zajętych przez zabudowę, jak i na terenach wolnych od zainwestowania, pokrytych roślinnością. W opracowaniu ekofizjograficznym wskazano zróżnicowane rekomendacje w stosunku do tych terenów, w zależności od ich położenia w obrębie poszczególnych fragmentów struktur miejskich. Generalnie zalecano ograniczanie możliwości zajmowania zabudową terenów, na których występują ruchy masowe lub zagrożenie to jest potencjalne. Rekomendację tę wdrożono w planie ogólnym w następujący sposób:

- część terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi włączono do strefy otwartej **SO** lub strefy zieleni i rekreacji **SN** (w strefach tych znalazło się prawie 64% obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi łącznie z osuwiskami);
- na terenach włączonych do stref planistycznych wielofunkcyjnych związanych z zabudową mieszkaniową (strefy **SW**, **SJ**) rekomendowano podwyższony udział powierzchni czynnych biologicznie (co najmniej 50% w zasięgu obszarowym Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie i co najmniej 35% poza zasięgiem tego systemu); rekomendację tę wdrożono w planie ogólnym prawie w 56% na terenach włączonych do OSTAB i prawie w 72% na terenach poza OSTAB; odstępstwa od tej zasady podyktowane były przede wszystkim przeniesieniem do planu ogólnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z obowiązujących planów miejscowych, których ustalenia mają wyższy priorytet niż zasady i rekomendacje proponowane w opracowaniu ekofizjograficznym.

Ponadto tereny osuwisk zostały wyłączone z obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ).

7. Strefy ochronne ujęć wody (art. 13b pkt 3 lit. e)

W gdańskim systemie wodonośnym główny obszar zasilania wód podziemnych obejmuje znaczne powierzchnie Pojezierza Kaszubskiego; strefa krawędziowa wysoczyzny to strefa tranzytu; Żuławy Wiślane, Taras Nadmorski oraz wody Bałtyku to strefa drenażu. W granicach Gdańska ustanowione zostały dwa Główne Zbiorniki Wód Podziemnych (GZWP): głębszego poziomu kredowego – „111 Subniecka Gdańska" oraz czwartorzędowego piętra – „112 Żuławy Gdańskie" wraz z jego projektowanym obszarem ochronnym. Wody GZWP 112 stanowią podstawę zaopatrzenia Gdańska w wodę i są eksploatowane przez największe ujęcia komunalne: Czarny Dwór i Zaspa oraz Lipce. Z uwagi na warunki występowania wód podziemnych i stopień ich zagrożenia zanieczyszczeniem antropogenicznym, dla pracujących ujęć wody ustanowiono strefy ochrony pośredniej i bezpośredniej (Czarny Dwór i Zaspa, Lipce, Dolina Radości, Osowa) lub tylko bezpośredniej (Smęgorzyno, Zakoniczyn, Świbno, Płonia Mała, Matarnia, Krakowiec). Analizy ryzyka wykonane dla tych ujęć wykazały potrzebę utrzymania tych stref. Prace nad analizą ryzyka dla ujęcia Czarny Dwór i Zaspa nadal trwają; ich wynikiem będzie weryfikacja zasięgu strefy ochrony pośredniej tego ujęcia i być może jej zmiana. W związku z możliwością rozbudowy ujęcia Osowa i wznowienia eksploatacji na ujęciu Maszynowa, przewiduje się potrzebę wyznaczenia nowych stref ochronnych wokół tych ujęć.

Zgodnie z rekomendacją z opracowania ekofizjograficznego tereny ochrony bezpośredniej i tereny ochrony pośredniej ścisłej ujęć wód podziemnych włączono do następujących stref:

- Czarny Dwór i Zaspa – do strefy zieleni i rekreacji **SN**;
- Dolina Radości – do strefy otwartej **SO** (bez ustalania OZE w profilu dodatkowym);
- Lipce – do strefy otwartej **SO** (bez ustalania OZE w profilu dodatkowym) oraz strefy produkcji rolniczej **SR**, a w granicach terenu ochrony pośredniej ścisłej, na niewielkim jego fragmencie, w obrębie strefy planistycznej wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową ustalono podwyższony udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 50%.

Dodatkowo, na ujęciu Czarny Dwór i Zaspa w terenie ochrony pośredniej o zaostrzonych warunkach, rekomendowano udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 35%, rekomendację tę spełniono prawie w 62% obszaru ochronnego. Taki udział niespełnienia rekomendacji wynika z ustaleń obowiązujących planów miejscowych.

Ponadto tereny ochrony pośredniej ścisłej ujęć Czarny Dwór i Zaspa, Dolina Radości oraz Lipce, a także teren ochrony pośredniej o zaostrzonych warunkach ochrony ujęcia wody Czarny Dwór i Zaspa zostały wyłączone z obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ).

8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych (art. 13b pkt 3 lit. f)

Na terenie Gdańska jest zaprojektowany, ale jeszcze nie ustanowiony, obszar ochronny zbiornika wód śródlądowych dla GZWP nr 112 (Żuławy Gdańskie). Wydanie rozporządzenia ustanawiającego obszar ochronny zbiornika wód śródlądowych, w drodze aktu prawa miejscowego dla GZWP nr 112 (Żuławy Gdańskie), wskazane zostało w katalogu działań dla Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd), zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły.

9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami (art. 13b pkt 3 lit. g)

Na terenie Gdańska nie ma aktualnie wyznaczonego żadnego obszaru ani terenu górniczego. Nie są prowadzone również żadne działania koncesyjne na wydobywanie udokumentowanych kopalin bądź poszukiwanie i rozpoznawanie nowych kopalin. W związku z powyższym w planie ogólnym nie wyznaczono stref górniczych **SG**.

10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji (art. 13b pkt 3 lit. h)

W granicach miasta znajduje się siedem udokumentowanych złóż kopalin. Są to następujące złoża:

- Przeróbka SL (Pole A, Pole B) – złoże bursztynu o powierzchni 12,85 ha;
- Rybakówka – złoże bursztynu o powierzchni 0,6514 ha;
- Martwa Wisła – złoże kruszyw naturalnych (piasków i żwirów) o powierzchni 28,59 ha;
- Kiełpino Górne – złoże kruszyw naturalnych i materiałów pokrewnych o powierzchni 20,8 ha;
- Bysewo (Pole I, Pole II) – złoże glin ceramiki budowlanej o powierzchni 46,9 ha;
- Bysewo II – złoże glin ceramiki budowlanej i pokrewnej o powierzchni 0,35 ha i zasobach oszacowanych na 3,31 tys. t, eksploatacja została zaniechana;
- Bysewo – złoże ilaste ceramiki budowlanej o powierzchni 1,19 ha.

Żadne z wymienionych złóż nie jest aktualnie eksploatowane. Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji na terenie miasta Gdańska

nie występują. Zgodnie z rekomendacjami opracowania ekofizjograficznego w planie ogólnym nie wyznaczono stref górniczych **SG**.

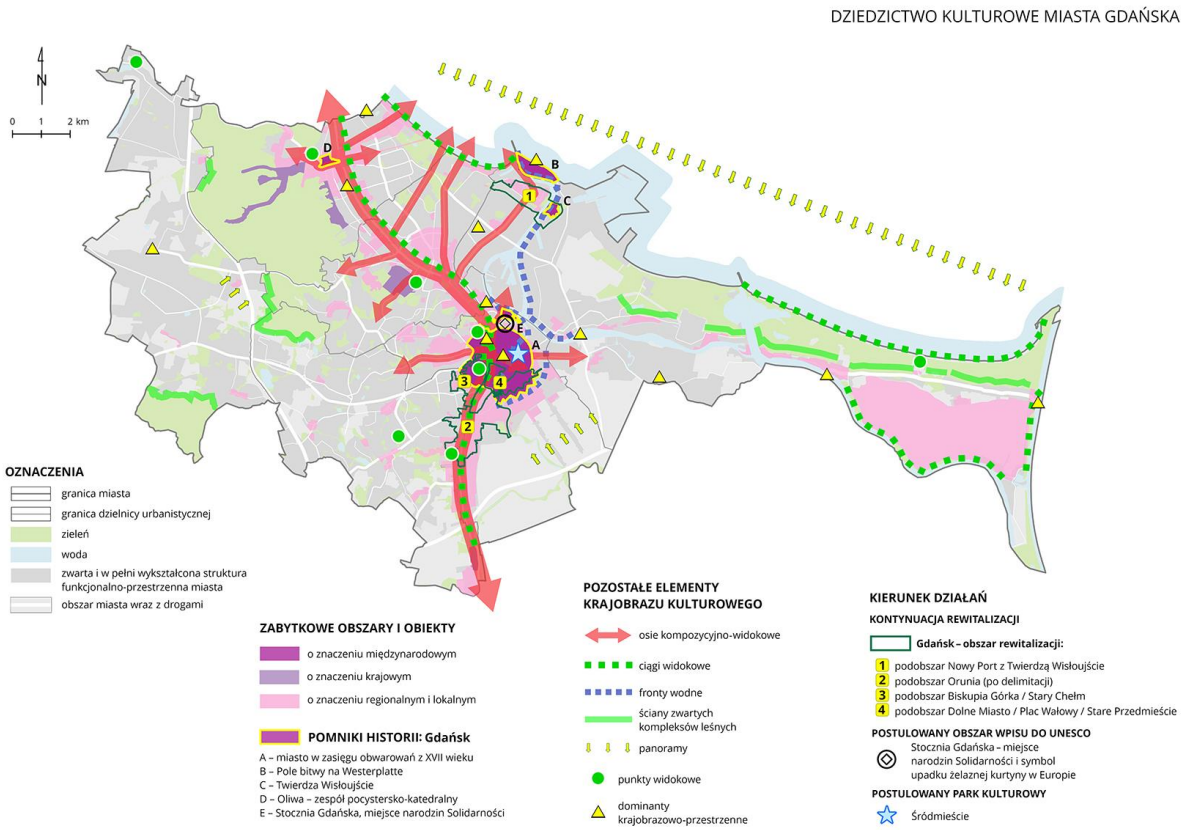
11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej (art. 13b pkt. 3 lit. i)

W granicach miasta nie występują obszary uzdrowisk i obszary ochrony uzdrowiskowej.

12. Zabytki objęte formami ochrony oraz dobra kultury współczesnej (art.13b pkt 3 lit. j)

Gdańsk posiada złożoną strukturę przestrzenną, charakteryzującą się policentrycznym układem, wyraźnymi osiami kompozycyjnymi oraz bogatym dziedzictwem kulturowym. Unikalny układ wodny, będący wynikiem zarówno warunków naturalnych, jak i historycznego rozwoju miasta, stanowi istotny element jego tożsamości. Koncentracja zabytków w Śródmieściu oraz innych obszarach, takich jak Oliwa, Wrzeszcz, Brzeźno, Nowy Port czy Orunia i Lipce, wpływa na wyjątkowy charakter przestrzeni miejskiej; znalazło to swoje odzwierciedlenie w strategii rozwoju miasta. W dokumencie tym zostały również wskazane inne elementy krajobrazu kulturowego, takie jak: osie kompozycyjno-widokowe, ciągi widokowe, fronty wodne, ściany zwartych kompleksów leśnych, panoramy, punkty widokowe, dominanty krajobrazowo-przestrzenne.

W Gdańsku ustanowiono pięć Pomników Historii, procedowane jest również objęcie Śródmieścia Historycznego Parkiem Kulturowym, a na czterech podobszarach toczą się procesy rewitalizacyjne.



Rys. 4. Źródło: Gdańsk 2030 Plus Strategia Rozwoju Miasta, oprac. Biuro Rozwoju Gdańska

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, brano pod uwagę: ustalenia funkcjonalne obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (65% miasta pokryte jest planami miejscowymi), strategię rozwoju miasta pn. „Gdańsk 2030 Plus Strategia Rozwoju Miasta" wraz z modelem funkcjonalno-przestrzennym, określającym kierunek rozwoju przestrzennego, analizy przestrzenno-funkcjonalne dla terenów problemowych oraz polityki miejskie (w zakresie rewitalizacji, dostępu do zieleni, ogrodów działkowych). Uwzględniano również istniejący stan zagospodarowania i uwarunkowania określone w art. 13b oraz zasięg obszarów uzupełnienia zabudowy.

Profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych oraz ustalone dla nich maksymalne lub minimalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią ogólne ramy dla potencjalnego zagospodarowania i **nie przesądzają** o możliwości realizacji zabudowy o funkcji i parametrach mieszczących się w zakresie tych ustaleń na każdej działce budowlanej objętej daną strefą. Kluczowym będzie ustalenie parametrów zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (lub decyzji WZ wydawanej po uchwaleniu planu ogólnego) w oparciu o lokalne uwarunkowania, które będą musiały mieścić się w ramach określonych planem ogólnym.

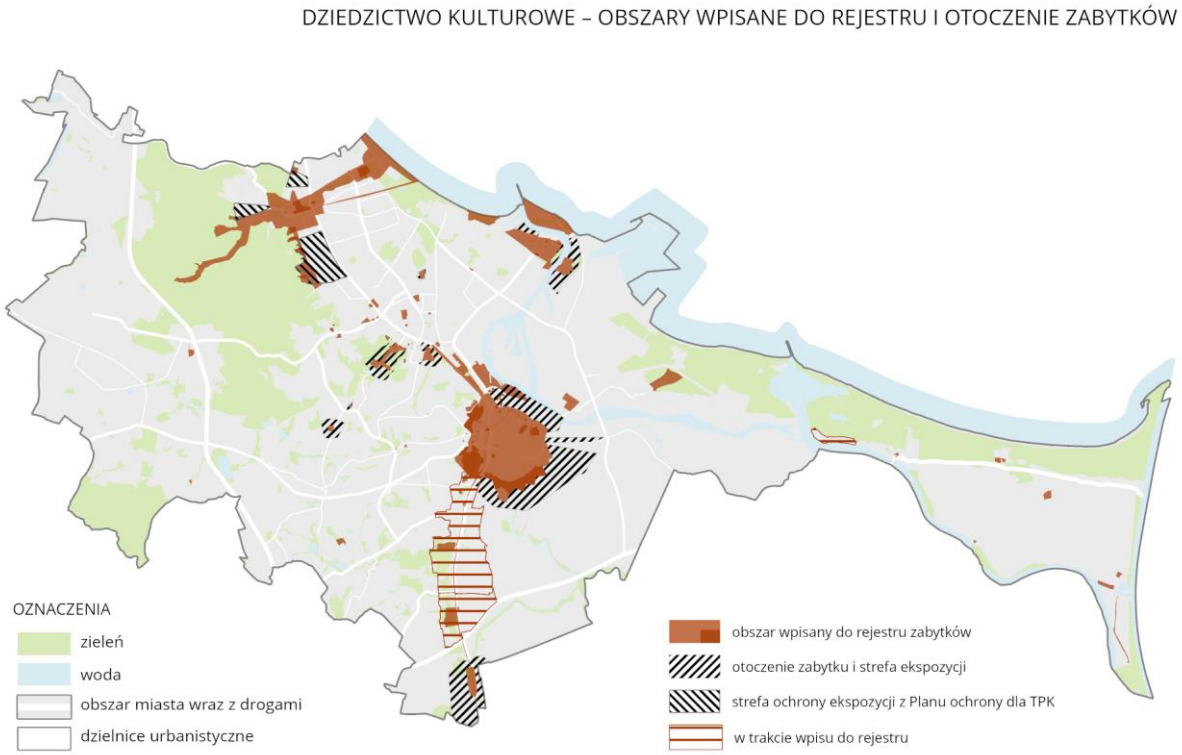
Należy podkreślić, że w katalogu stref planistycznych profil funkcjonalny – podstawowy oraz dodatkowy – obejmuje możliwy do realizacji w obrębie wyznaczonej strefy pakiet przeznaczeń; nie oznacza to jednak, że wszystkie one będą mogły lub musiały być realizowane na konkretnym terenie. Parametry urbanistyczne również wyznaczają jedynie ramy, w których powinna się zmieścić ewentualna zabudowa (tj. intensywność i wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy na działce/terenie – jako wartości maksymalne i powierzchnia biologicznie czynna – jako wartość minimalna).

Większość obszarów i obiektów zabytkowych objęta jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które powstały z uwzględnieniem warunków wymaganych przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej. Z zasady plan ogólny uwzględnił parametry przyjęte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla terenów o walorach wynikających z dziedzictwa kulturowego, agregując drobne tereny o zróżnicowanych parametrach wysokości zabudowy i ustalając najwyższą maksymalną wysokość zabudowy ustaloną w planie miejscowym, co nie jest jednoczesnym automatycznym przyzwoleniem na podnoszenie wysokości przy zmianie planu miejscowego do tej maksymalnej. Jednakże pozostawiona jest możliwość miejscowego podwyższenia wysokości zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w stosunku do wartości określonej w planie ogólnym przy akceptacji PWKZ. Taką samą zasadę przyjęto dla terenów, gdzie maksymalna wysokość zabudowy podana była w sposób opisowy lub uwarunkowany od dodatkowych analiz i kontekstu sąsiedztwa, wychodząc z założenia, że metodyka planu ogólnego nie daje możliwości do wprowadzenia takich ustaleń do tego dokumentu. W strefach planistycznych z historyczną zabudową o zróżnicowanej wysokości przyjęto najwyższą wysokość zabudowy istniejącej z pominięciem historycznych dominant i akcentów wysokościowych, które powinny być wyróżnikami w krajobrazie i nie powinny wyznaczać najwyższej możliwej wysokości w strefie. W wyjątkowych, nielicznych przypadkach, gdy faktyczna wysokość istniejącej zabudowy jest wyższa niż wysokość ustalona w planie miejscowym, do planu ogólnego wprowadzono urealnioną maksymalną wysokość zabudowy. W nielicznych przypadkach, gdzie planowane są zmiany planów i koncepcje zabudowy dla nowego zainwestowania uzyskały pozytywną opinię Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, do planu ogólnego wprowadzono parametry umożliwiające realizację tych koncepcji, które zostały

pozytywnie zaopiniowane, delegując ostateczne rozstrzygnięcia do przyszłego planu zagospodarowania przestrzennego.

W obszarach uzupełnienia zabudowy, gdzie nie ma obowiązującego planu miejscowego i możliwe będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy w zgodzie z ustalonymi parametrami w planie ogólnym, gdzie jednocześnie występują uwarunkowania konserwatorskie (ekspozycja lub zabudowa historyczna), przyjęto zasadę ograniczania wysokości zabudowy, dostosowując ją do istniejącej już zabudowy (w szczególności historycznej). W tym przypadku możliwość ewentualnego podwyższania maksymalnej wysokości zabudowy, w części lub na całej strefie planistycznej, oddelegowana jest do procedury przyszłego sporządzania planu miejscowego.

Plan ogólny w procesie uzgadniania z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków dwukrotnie ulegał modyfikacji celem dostosowania do (bardziej lub mniej szczegółowych) wymogów zawartych w postanowieniach o nieuzgodnieniu.



Rys. 5. Źródło: Biuro Rozwoju Gdańska

Co do zasady przyjęte parametry korespondują z chronionymi formami zagospodarowania przestrzeni, a także umożliwiają adaptację do nowych funkcji, zapewniających trwałe zachowanie wartości kulturowych, zgodnie ze strategią; realizują one także wytyczne programów oraz wskazane priorytety polityk miejskich, w szczególności Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami Miasta Gdańska na lata 2024-2027, przyjętego Uchwałą nr VIII/114/24 Rady Miasta Gdańska z dnia 24 października 2024 roku. Zasady konstrukcji i zawartość planu ogólnego wpłynęły na konieczność uogólnienia jego ustaleń. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu przypisane poszczególnym strefom planistycznym wyznaczają jedynie zakres możliwych docelowych wartości. Szczegółowe parametry zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabytków objętych formami

ochrony oraz dóbr kultury współczesnej będą/są doprecyzowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi.

13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne (art. 13b pkt 3 lit. k)

Na obszarze Gdańska nie ustanowiono żadnego pomnika zagłady ani nie wyznaczono stref ochronnych z nimi związanych. Najbliżej Gdańska znajduje się pomnik zagłady Muzeum "Stutthof" w Sztutowie. Jego strefa ochronna położona jest w odległości 15 km od wschodniej granicy miasta i nie wpływa na ustalenia planu ogólnego.

14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne (art. 13b pkt 3 lit. l)

W myśl Ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne tereny zamknięte to obszary o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych. Ustalane są one w drodze decyzji zawierających również granice trenów zamkniętych. Na terenie miasta Gdańska znajdują się tereny zamknięte ustanowione decyzjami:

- Komendanta Głównego Policji,
- Komendanta Głównego Straży Granicznej,
- Ministra Infrastruktury,
- Ministra Klimatu i Środowiska,
- Ministra Obrony Narodowej,
- Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

Terenów zamkniętych nie obejmuje się ustaleniami planu ogólnego (poza ustanowionymi przez ministra właściwego do spraw transportu); są one poza jego granicami, a decyzje o warunkach zabudowy na tych terenach wydaje wojewoda. Tereny zamknięte w większości obejmują obiekty i tereny ważne dla obronności i bezpieczeństwa państwa, ale także i takie, które – ze względu na rodzaj prowadzonej działalności i sposób funkcjonowania – mogłyby być elementami struktury cywilnej czy też tereny mocno wykraczające swoim zasięgiem poza szlaki i urządzenia kolejowe.

Na terenie Gdańska znajduje się jedna strefa ochronna terenu zamkniętego. Jest to obszar obejmujący strefę trzech kilometrów od obiektów w kompleksie wojskowym Gdańsk Westerplatte, w której wprowadzono ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenu w obszarze strefy, zapewniające prawidłowe funkcjonowanie kompleksu. W toku prac nad planem ogólnym zostały one uwzględnione przy ustalaniu maksymalnej wysokości zabudowy w odpowiednich strefach planistycznych, zlokalizowanych w przywołanej strefie ochronnej.

15. Obszary ograniczonego użytkowania (art. 13b pkt 3 lit. m)

Obszar ograniczonego użytkowania jest obowiązkowo tworzony w sytuacji, gdy nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych. Aktualnie jedynym zakładem w Gdańsku, dla którego ustanowiono obszar ograniczonego użytkowania jest Port Lotniczy im. Lecha Wałęsy, którego działalność powoduje znaczące negatywne oddziaływanie akustyczne. W związku z występującymi w mieście obszarami przekroczeń poziomu hałasu, na terenach wokół portu lotniczego unikano wyznaczania stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową (**SW**, **SJ**). W najbliższym sąsiedztwie lotniska wyznaczone zostały strefy gospodarcze **SP**, a także strefy otwarte **SO** oraz strefy zieleni i rekreacji **SN**. W dalszej odległości, w zasięgu

obszaru ograniczonego użytkowania, wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną **SW** i w mniejszości również strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną **SJ**. Konieczność wydzielenia stref planistycznych zawierających funkcje chronione akustycznie (z zabudową mieszkaniową) wynikała z faktu występowania zabudowy mieszkaniowej w lokalizacji zbieżnej z obszarem ograniczonego użytkowania od lotniska.

16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji (art. 13b pkt 3 lit. n)

Zmieniające się uwarunkowania ekonomiczne, demograficzne i społeczne wpływają i kształtują w sposób ciągły (z różnym natężeniem) procesy rozwojowe miasta. Tym samym zmiany i przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne są immanentną cechą przestrzeni miejskiej. Wiele terenów (większych i mniejszych) w różnym stopniu wymaga lub ma predyspozycje do przekształceń, ponieważ ich sposób zagospodarowania odbiega od zmieniających się standardów użytkowania. Ostatnie dekady to proces transformacji społeczno-gospodarczej związanej z przejściem od gospodarki socjalistycznej do gospodarki wolnorynkowej, co skutkowało i skutkuje np. przekształceniami terenów postoczniowych, przemysłowych w kierunku funkcji mieszkaniowo-usługowych. Zmiany można prognozować i wspierać dla obiektów handlu wielkopowierzchniowego oraz kompleksów biurowych, które warto wzbogacić o funkcję mieszkaniową; ma to związek ze zmianami zachowań konsumenckich i uwarunkowań pracy biurowej, m.in. po doświadczeniu pandemii i rozwoju formuły pracy zdalnej. Stąd w planie ogólnym wprowadzono wiele stref o szerokim wachlarzu funkcji umożliwiających przekształcenia zgodnie z rysującymi się trendami. W związku z powyższym nie jest możliwe i celowe wyodrębnianie terenów „wymagających przekształceń" jako oddzielnej kategorii uwarunkowań.

Obszarami wymagającymi rehabilitacji istniejącej zabudowy są w głównej mierze tereny kolonii mieszkaniowych, na których postępuje dekapitalizacja zabudowy, przestrzeni urbanistycznej i infrastruktury technicznej. Charakter zabudowy kolonijnej mają zespoły obecnej zabudowy mieszkaniowej w obrębie ulic: Kolonia Uroda i Kolonia Żeńcy, Kolonia Zręby, Kolonia Jordana, Kolonia Ochota i Kolonia Przybyszewskiego, Kolonia Postęp, Kolonia Przyszłość i Kolonia Studentów oraz Kolonia Mysia, Kolonia Rola, Kolonia Orka i Kolonia Zaranie. Politykę rehabilitacji prowadzi się przede wszystkim wobec urządzeń technicznych, zabudowy mieszkaniowej i urządzenia terenu. Działania naprawcze mają spowodować trwałą odnowę obszarów przez poprawę stanu zabudowy i środowiska. Najważniejsza w rehabilitacji jest poprawa warunków życia mieszkańców oraz zachowanie głównej funkcji terenu. W planie ogólnym, na terenach mających charakter zabudowy kolonijnej, zachowano funkcję mieszkaniową poprzez włączenie ich do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną **SW** lub zabudową mieszkaniową jednorodzinną **SJ**.

Wśród gruntów kwalifikujących się do rekultywacji, a nawet remediacji, znajdują się m.in. następujące fragmenty miasta: tereny postoczniowe, tereny pokolejowe w rejonie Czerwonego Mostu na Oruni, teren wokół oczyszczalni Siarkopol na Przeróbce, tereny po osadnikach oczyszczalni ścieków Zaspa w Brzeźnie, część terenów składowiska popiołów w Letnicy i w Przegalinie oraz niewielkie obszary wzdłuż rurociągów na Stogach, zanieczyszczone po wyciekach ropy. Każdorazowo w procesie inwestycyjnym wymagane może być przeprowadzenie szczegółowych badań i analiz pod kątem zasięgu i rodzaju zanieczyszczeń, celem minimalizacji skutków środowiskowych.

Na terenie Gdańska aktualnie prowadzona jest remediacja gruntów w rejonie Szańca Zachodniego (teren po bazie paliw CPN), w dzielnicy Nowy Port. Na tym terenie planowana jest realizacja parku

miejskiego, w związku z czym wyznaczona została strefa zieleni i rekreacji **SN**. Obecnie w granicach miasta nie wskazano innych, potencjalnych obszarów podlegających remediacji.

Dużym obszarem, który w przyszłości może zostać zrekultywowany, jest teren składowiska popiołów w dzielnicy Letnica. Aktualnie składowisko ma status czynnego, na etapie sporządzania planu ogólnego gminy ustalona została na tym terenie strefa otwarta **SO**, z profilem dodatkowym w postaci terenu elektrowni słonecznej.

Po zakończeniu procesów przywracających wartość użytkową zniszczonego środowiska (czyli sprawieniu, że dotrzymane zostaną normy środowiskowe) znikną ograniczenia w zagospodarowaniu tych obszarów pod różne przeznaczenia.

17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji (art. 13b pkt 3 lit. o)

Aktualnie w Gdańsku, w obrębie historycznej zabudowy, wyznaczono obszar zdegradowany podzielony na osiem podobszarów zdegradowanych: Biskupia Górka (Stary Chełm), Dolne Miasto (Plac Wałowy, Stare Przedmieście), Nowy Port z Twierdzą Wisłoujście, Orunia, Stogi Mieszkaniowe, Brzeźno – osada Rybacka, Przeróbka Mieszkaniowa i Angielska Grobla. Z tych podobszarów pierwsze cztery, z uwagi na koncentrację negatywnych zjawisk społecznych i istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego, wskazano do rewitalizacji (Uchwała nr XXII/607/16 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 kwietnia 2016 r., Dz. Urz. Woj. Pom. z 2024 r. poz. 22).

Pierwszy Gminny Program Rewitalizacji (GPR) został przyjęty Uchwałą nr XXXVIII/1012/17 Rady Miasta Gdańska z dnia 25 kwietnia 2017 r. (zm. Uchwałą nr XIV/304/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 września 2019). Obecnie obowiązujący GPR na lata 2017-2030 przyjęto **Uchwałą Rady Miasta Gdańska z dnia 28 sierpnia 2025 r.** Na jego podstawie będą realizowane przedsięwzięcia określone w perspektywie do 2030 roku.

Określenie w granicach podobszarów rewitalizacji właściwych stref funkcyjnych w planie ogólnym umożliwi prowadzenie – już rozpoczętych oraz planowanych – działań rewitalizacyjnych, a także utrwalenie ich efektów w ramach długofalowej polityki miasta. Realizowanie projektów GPR możliwe będzie w każdej ze stref planistycznych, choć w większości będą to strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową (**SW** i **SJ**), strefy usługowe (**SU**) lub strefy zieleni i rekreacji (**SN**).

18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją (art. 13b pkt 3 lit. p)

Na terenie Gdańska nie zostały ustanowione obszary ciche, ale w Strategicznej Mapie Hałasu (SMH) dla Miasta Gdańska na lata 2022-2027 (Strategiczna Mapa Hałasu, Gdańsk 2022) wyznaczono tereny spełniające kryteria obszarów cichych, tj. takie, na których nie występuje żadne przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu LDWN. Obszary te, w większości, pokrywają się z terenami zalesionymi, zadrzewionymi lub zieleni urządzonej, które włączono do stref: otwartej **SO**, zieleni i rekreacji **SN** lub produkcji rolniczej **SR**. Taka kwalifikacja tych terenów powinna sprzyjać zachowaniu obecnych warunków klimatu akustycznego, stwierdzonych w SMH Gdańsk 2022.

Przeciwieństwem obszarów cichych na terenie Gdańska są obszary, gdzie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu drogowego, szynowego (kolejowego i tramwajowego), przemysłowego oraz lotniczego. Przesądzenia dot. kształtowania właściwego zagospodarowania terenu, mające na celu ochronę mieszkańców przed hałasem, w tym np. ograniczenie przeznaczenia terenu czy lokalizacja potencjalnej zabudowy, mogą być realizowane dopiero na

etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Mimo tego, w projekcie planu wzdłuż liniowych źródeł hałasu o najwyższym natężeniu (obwodnice miejskie), wokół portu lotniczego oraz w obrębie występowania hałasu przemysłowego unikano wyznaczania stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową (**SW**, **SJ**, **SZ**).

19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne (art. 13b pkt 3 lit. q)

Kompleksy gleb o klasach bonitacyjnych I-III, charakteryzujących się najwyższą przydatnością rolniczą, koncentrują się głównie na terenie Żuław Wiślanych i w większości są nadal użytkowane rolniczo. Mimo że na części Wysoczyzny Gdańskiej występują również gleby o wysokich klasach bonitacyjnych, to tylko żuławska część miasta uznana została w dokumentach strategicznych za rolniczą przestrzeń produkcyjną. Są to południowe fragmenty Oruni i Olszynki, Niegowo oraz tereny położone na Wyspie Sobieszewskiej, na południe od kanału Młynówka. W związku z powyższym, przyjęto zasadę ochrony gruntów rolnych o najwyższych klasach bonitacyjnych I-III, położonych na Żuławach Wiślanych, poprzez włączenie ich do strefy produkcji rolniczej **SR** lub strefy otwartej **SO**. W strefie produkcji rolniczej **SR** znalazły się grunty rolne położone na terenie Olszynki i żuławskiej części Oruni. Natomiast grunty rolne znajdujące się na Wyspie Sobieszewskiej i Niegowie, z uwagi na położenie w obszarze chronionego krajobrazu, włączone zostały do strefy otwartej **SO**, która w profilu podstawowym ma teren rolnictwa z zakazem zabudowy. Kwalifikacja taka umożliwi ochronę gleb najwyższych klas bonitacyjnych, wykorzystanie ich w celach produkcji rolnej, ale również przyczyni się do zachowania walorów krajobrazowych na terenach chronionych. Odstępstwa od zasady włączania gruntów klas I-III do stref **SR** i **SO** dotyczą tylko niewielkiej ich części, która znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej – tereny te włączone zostały do strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową **SZ.**

Stosując powyższą zasadę, do strefy produkcyjnej **SP** na obszarze Żuław Wiślanych włączono zabudowane i zagospodarowane tereny sięgające do ulicy Tama Pędzichowska, obejmujące m.in. stację elektroenergetyczną oraz elektrownie słoneczne zlokalizowane na zachód od ulicy Mjr. Sucharskiego. Nie włączono do tej strefy terenów użytkowanych rolniczo, położonych wzdłuż ulicy Zawodzie oraz między ulicami Mjr. Sucharskiego, Tama Pędzichowska a wschodnią granicą miasta, na których nadal prowadzona jest gospodarka rolna i miejscowo występują chronione gleby klas I-III. Takie zakwalifikowanie do strefy funkcyjnej **SR** w planie ogólnym jest optymalne w zakresie ochrony terenów rolnych z glebami o najwyższych klasach bonitacyjnych, jak również z uwagi na występujące zagrożenie powodzią w przypadku awarii urządzeń ochronnych oraz utrzymywanie się wysokiego poziomu wód gruntowych. Dalsze poszerzanie strefy produkcyjnej **SP** w kierunku południowym, powodujące likwidację rolniczej strefy produkcyjnej, uznać należy za sprzeczne z zasadą ochrony gruntów rolnych i kierunkiem działań adaptacyjnych do zmian klimatu.

Tereny lasów zajmują w Gdańsku około 18% powierzchni miasta (jego części lądowej) i nie tworzą ciągłego systemu przestrzennego. Zgrupowane są, w generalnym ujęciu, w obrębie trzech kompleksów: Lasy Oliwskie, lasy w pasie nadmorskim oraz Lasy Otomińskie. Tereny te, zarówno największe powierzchnie gruntów leśnych, stanowiących zasadniczą część leśnej przestrzeni produkcyjnej, jak i mniejsze kompleksy leśne, pełniące rolę lasów gospodarczych bądź też służące mieszkańcom do realizowania różnych form rekreacji, zostały przeznaczone w planie ogólnym do zachowania poprzez włączenie ich do strefy otwartej **SO** oraz zieleni i rekreacji **SN**. W przypadku terenów leśnych na Wyspie Sobieszewskiej, w granicach TPK i w granicach Otomińskiego Obszaru

Chronionego Krajobrazu, włączonych do strefy otwartej **SO**, zrezygnowano całkowicie z profilu dodatkowego.

W pasie nadmorskim niewielkie fragmenty terenów leśnych, zawężone w stosunku do granic wskazanych w studium jako tereny usługowe, objęto strefami usługowymi **SU** zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi lub przy braku planu miejscowego – zgodnie z użytkowaniem terenu, z intencją realizacji usług o charakterze turystyczno-rekreacyjnym. Dla tych stref ustalono ekstensywne parametry zabudowy, z udziałem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie nie mniejszym niż 50%, co umożliwi zachowanie semileśnego charakteru zieleni w ich granicach. Wyznaczenie tych terenów pozwoli na realizację przyjętej w mieście polityki rozwoju potencjału turystycznego, celem wzmacniania tożsamości nadwodnej miasta. Projekt planu uwzględnia także możliwość zmiany przeznaczenia odizolowanego terenu leśnego w Firodze (w sąsiedztwie lotniska) na teren nowego cmentarza – na tym obszarze ustalono strefę cmentarza **SC**.

Tereny leśne, zajmujące małe powierzchnie lub fragmenty lasów, położone w obrębie terenów związanych z funkcją portowo-przemysłową lub przemysłowo-usługowo-logistyczną, a także w sąsiedztwie zespołów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, zostały włączone do innych stref niż strefa otwarta **SO** lub strefa zieleni i rekreacji **SN.** W profilu funkcjonalnym dodatkowym tych stref wskazano każdorazowo teren lasu i teren zieleni naturalnej.

Tereny leśne zostały wyłączone z obszarów uzupełniania zabudowy (OUZ).

20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (art. 13b pkt 3 lit. r)

Na terenie Gdańska zlokalizowane są cztery zakłady dużego ryzyka wystąpienia poważnej awarii (ZDR). Jeden z zakładów dużego ryzyka wystąpienia poważnej awarii – Rafineria Gdańska – z mocy ustawy nie jest objęty granicami planu ogólnego. Zakłady ZDR to:

- Rafineria Gdańska sp. z o.o.,
- PERN SA Baza Gdańsk przy ul. Kępnej,
- PERN SA Terminal Naftowy,
- Gaspol SA Gdański Terminal Gazowy.

W 2025 r. wydano decyzję na uruchomienie kolejnego zakładu dużego ryzyka wystąpienia awarii przemysłowej (ZDR) na terenie Rafinerii Gdańskiej Sp. z o.o. W Gdańsku będzie więc funkcjonowało pięć takich zakładów.

Funkcjonują także trzy zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii (ZZR):

- Siarkopol Gdańsk SA,
- Terminal Przeładunkowy i Baza Magazynowa COMAL sp. z o.o.,
- UNIMOT TERMINALE sp. z o.o. Terminal Paliw w Gdańsku.

Wszystkie wymienione zakłady zlokalizowane są w części miasta, w której skoncentrowane są funkcje portowo-przemysłowe (w rejonie portu morskiego) oraz funkcje przemysłowo-usługowo-logistyczne. Tereny z funkcjonującymi w ich obrębie zakładami o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej włączono do strefy infrastrukturalnej **SI**.

21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego (art. 13b pkt 3 lit. s)

Pas nadbrzeżny, który składa się z pasa technicznego i pasa ochronnego, obejmuje obszary znajdujące się poza granicami portu morskiego i jest wyznaczony na mocy zarządzenia Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni. Pas techniczny, traktowany jako strefa oddziaływania morza i lądu, przeznaczony do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska, został określony w obrębie miasta Gdańska Zarządzeniem nr 1 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 21 stycznia 2022 r. Jego zakres obejmuje głównie plaże oraz tereny nadmorskich wydm; grunty na tym terenie są własnością Skarbu Państwa. W granicach pasa technicznego zlokalizowana jest m.in. morska przystań rybacka w Jelitkowie, która zajmuje całą szerokość pasa na odcinku o długości 100 m. Pas techniczny jest, z mocy Ustawy Prawo Wodne, terenem szczególnego zagrożenia powodzią.

Pas ochronny, obejmujący obszar, w którym działalność człowieka ma bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego, został wyznaczony Zarządzeniem nr 1 z 4 stycznia 2006 r. Przylega on do pasa technicznego i ma zróżnicowaną szerokość: w węższych częściach, takich jak strefa nadmorska w Jelitkowie i Brzeźnie, wynosi od 100 do 200 m, natomiast na wyspie Stogi i Wyspie Sobieszewskiej, gdzie w skład pasa włączono rozległe tereny lasów nadmorskich, jego szerokość przekracza 1000 m. W strukturze własności dominują grunty Skarbu Państwa oraz gminy, często w użytkowaniu wieczystym, występują jednak także grunty prywatne, głównie w rejonie Brzeźna i Jelitkowa.

Uwarunkowania wynikające z funkcji pasa nadbrzeżnego uwzględnia się w planie ogólnym poprzez ustalenie w jego obrębie głównie stref zieleni i rekreacji **SN** oraz stref otwartych **SO** (z ustaleniem dla pasa technicznego PBC na poziomie min. 90% i bez profilu dodatkowego).

22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu (art. 13b pkt 4)

22.1. Infrastruktura społeczna

Elementy infrastruktury społecznej, takie jak szkoły, przedszkola, przychodnie, lokalne obiekty kultury, sklepy, kościoły itp., stanowią element programu „osiedla mieszkaniowego". W związku z powyższym tereny istniejących i projektowanych obiektów infrastruktury społecznej włączono w granice stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową (**SW** i **SJ**). Rezerwy terenów pod usługi oświaty i/lub inne usługi społeczne wskazywane są na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obiekty oświatowe mogą powstawać na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na usługi oświaty, a także na terenach usługowych i mieszkaniowo-usługowych, o ile zapis planu nie wyklucza takich funkcji. Przy wskazywaniu lokalizacji pod te funkcje brane są pod uwagę ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, takie jak ograniczenia hałasowe, obszar ograniczonego użytkowania od lotniska itp. Większość rezerw na cele oświatowe zlokalizowana jest w dzielnicach rozwojowych, gdzie zakładany jest rozwój zabudowy mieszkaniowej i wzrost liczby mieszkańców.

22.2. Infrastruktura transportowa

Wyznaczone w planie ogólnym strefy komunikacji oraz infrastruktury realizują kierunek polityki przestrzennej województwa pomorskiego w zakresie kształtowania racjonalnej struktury przestrzennej sieci transportowej, koncentrującej się na:

- poprawie zewnętrznej dostępności transportowej województwa,
- wzmacnianiu wewnątrzregionalnych powiązań transportowych województwa poprawiających jego spójność przestrzenną,
- kształtowaniu warunków rozwoju sprawnego i efektywnego transportu zbiorowego,
- usprawnieniu powiązań multimodalnych z infrastrukturą dostępności zewnętrznej, warunkującej rozwój węzła transportowo-logistycznego w województwie.

Wyznaczone w planie ogólnym strefy komunikacji i infrastruktury wpisują się w korytarze transportowe rangi europejskiej (Morze Bałtyckie – Morze Czarne – Morze Egejskie oraz Morze Bałtyckie – Morze Adriatyckie) oraz ponadregionalne pasma rozwojowe (nadwiślańsko-zatokowe, północne), realizując tym samym przyjęte dla nich założenia i wymagania.

W ramach wyznaczenia rezerw pod system uliczno-drogowy w Gdańsku została zachowana zasada kształtowania sieci w oparciu o wymagania dotyczące hierarchizacji sieci drogowej, wynikającej z dopasowania do siebie kategorii i klas technicznych łączących się dróg.

Sieć drogową w mieście Gdańsku, ujętą w planie ogólnym, stanowią drogi ekspresowe, główne ruchu przyspieszonego, główne oraz zbiorcze, które to stanowią podstawę dla rozwoju przestrzennego miasta; zostały one przedstawione na rycinie Schemat systemu transportowego w planie ogólnym miasta Gdańska. Uzupełniają je ulice lokalne oraz dojazdowe, które możliwe są do realizacji w każdej strefie planu ogólnego, a nie zostały wskazane w planie ogólnym z uwagi na ograniczenia ustawowe.

Sieć kolejową w mieście Gdańsku, ujętą w planie ogólnym, wyznaczono w myśl zasady technicznej i funkcjonalnej hierarchizacji sieci kolejowej, przyjętej dla przewozów pasażerskich i towarowych. Z uwagi na trwający proces analityczny (Studium techniczno-ekonomiczno-środowiskowe), nie uwzględniono w niej planowanej linii kolejowej nr 5 (Centralna Magistrala Kolejowa, odcinek Północny), prowadzącej ruch w kierunku Centralnego Portu Komunikacyjnego. Jej realizacja możliwa będzie w pozostałych strefach planistycznych, zgodnie z ustaleniami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie planu ogólnego, po ostatecznym wyborze wariantu przebiegu oraz rozwiązań technicznych określających przyszłą zajętość terenu. Ponadto nie wyznaczono strefy komunikacyjnej dla linii kolejowej nr 235 z uwagi na zawieszenie ruchu pociągów na tej linii (jedynie na odcinku Gdańsk Osowa – Grupa Ożarów ruch pociągów prowadzony jest sporadycznie), jak również ze względu na docelowe zamierzenie polegające na przekształceniu terenu linii kolejowej na ciąg pieszo-rowerowy.

Z uwagi na trwający proces projektowy, niemożliwe było wyznaczenie linii rozgraniczających strefy komunikacyjnej **SK** dla linii PKM Południe. W związku z powyższym tereny, na których projektowana jest realizacja linii kolejowej, objęte zostały strefami infrastruktury **SI**. Określenie ostatecznych linii rozgraniczających tereny komunikacji dla tej linii nastąpi na etapie procedowania nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

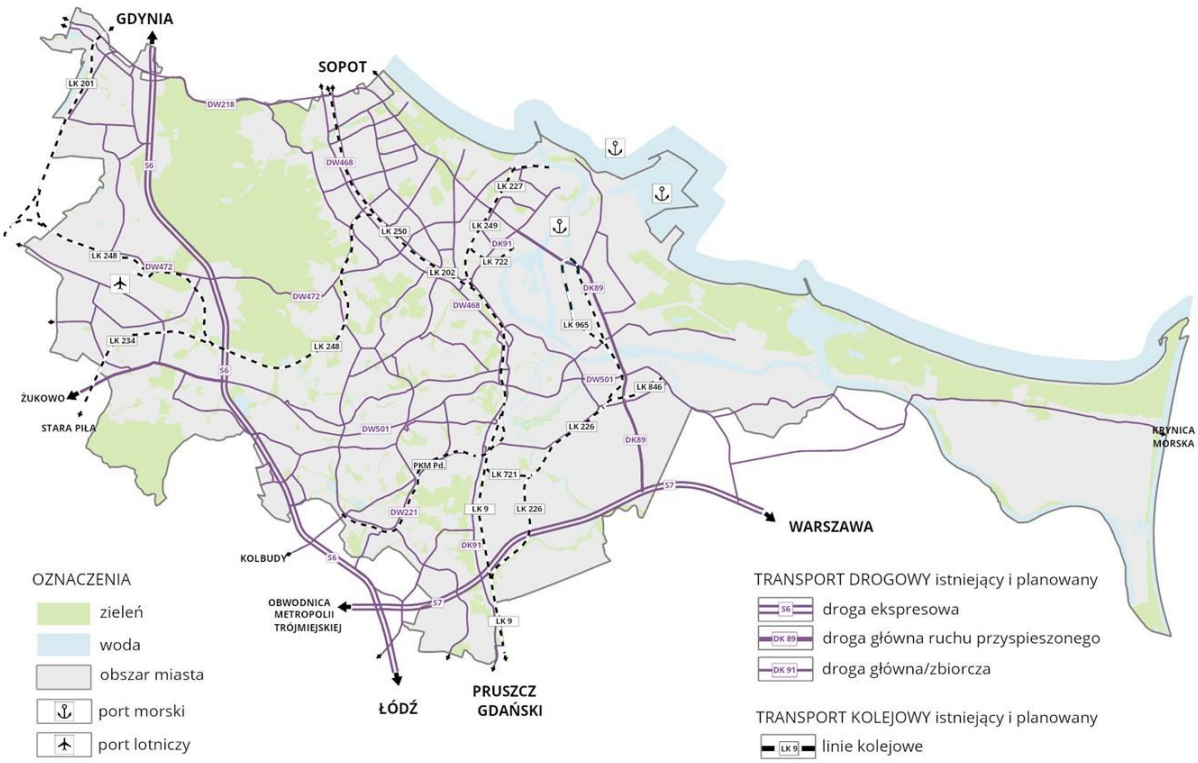
W ramach wyznaczonych stref komunikacyjnych **SK**, znalazły się linie kolejowe ujęte w poniższej tabeli.

Nazwa linii	Odcinek
LK 9	granica miasta – Gdańsk Główny
LK 201	granica miasta – Gdańsk Osowa – granica miasta
LK 202	Gdańsk Główny – granica miasta
LK 226	granica miasta – Gdańsk Port Północny
LK 227	Gdańsk Główny – Wolny Obszar Celny (tereny portowe)
LK 234	Gdańsk Kiełpinek – granica miasta
LK 248	Gdańsk Wrzeszcz – granica miasta – Gdańsk Osowa
LK 249	Gdańsk Główny – Zaspa Towarowa
LK 250	Gdańsk Śródmieście – granica miasta
LK 721	Gdańsk Południowy – Gdańsk Olszynka R1
LK 722	Gdańsk Zaspa Towarowa R250 – Gdańsk Wiślany
LK 846	Gdańsk Olszynka – bocznica Rafineria Gdańska
LK 965	Gdańsk Port Północny R4 – Gdańsk Port Północny

Port Lotniczy Gdańsk im. Lecha Wałęsy odwzorowany został za pomocą strefy komunikacyjnej, wyznaczonej w oparciu o granice pochodzące z „Planu generalnego Portu Lotniczego im. Lecha Wałęsy na lata 2019-2038". Przedstawiony w ww. dokumencie plan zagospodarowania lotniska zakłada dalszy rozwój infrastruktury lotniskowej, zarówno w strefie operacyjnej lotniska, obejmującej m.in. drogę startową, drogi kołowania, płyty postojowe, hangary, jak i w strefie ogólnodostępnej, obejmującej m.in. terminal pasażerski i parkingi. Do najważniejszych inwestycji przewidzianych w planie generalnym należy zaliczyć dalszą rozbudowę i rekonfigurację płyt postojowych oraz dróg kołowania, wyburzenie terminala T1 wraz z rozbudową terminala T2, budowę terminala cargo oraz rozwój funkcji lotniczych i około lotniczych w granicach portu.

Port Gdańsk jest uniwersalnym portem morskim o podstawowym znaczeniu dla gospodarki narodowej; jest podzielony na dwie części – port wewnętrzny, ciągnący się wzdłuż Martwej Wisły oraz kanału portowego, oraz głębokowodny port zewnętrzny, zlokalizowany bezpośrednio na wodach Zatoki Gdańskiej. W ramach planu ogólnego jego obszar odwzorowany został głównie w strefie infrastrukturalnej **SI**, umożliwiając tym samym jego rozbudowę o nowe nabrzeża, terminale, place składowe i funkcje logistyczne oraz szeroko pojętą infrastrukturę.

Przyjęte w planie ogólnym granice stref komunikacyjnych **SK** oraz stref infrastrukturalnych **SI** umożliwiają realizację inwestycji celu publicznego, ujętych w Planie zagospodarowania województwa pomorskiego, dokumentach rangi wojewódzkiej oraz krajowej.



Rys. 6. Źródło: Biuro Rozwoju Gdańska

22.3. Infrastruktura techniczna, w tym odnawialne źródła energii (OZE)

Zaopatrzenie w wodę

Cała sieć wodociągowa Gdańska obecnie jest scentralizowana, co oznacza, że wszystkie ujęcia wody zostały połączone. Dostarczana woda spełnia standardy sanitarne i trafia do 99% gospodarstw domowych. W ramach kolejnych edycji Gdańskiego Projektu Wodno-Ściekowego prowadzi się inwestycje mające na celu podniesienie jakości wody i zwiększenie niezawodności dostaw. Obecnie jest to głównie rozbudowa sieci wodociągowej na nowych terenach inwestycyjnych oraz modernizacja obiektów wyeksploatowanych.

Istniejące i planowane obiekty i urządzenia, wymagające wyznaczenia terenów wodociągów o powierzchniach przekraczających 5000 m^2, zostały wydzielone w odrębnych strefach infrastrukturalnych **SI**. Infrastruktura wymagająca terenów o mniejszej powierzchni może być realizowana w każdej strefie planistycznej.

Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków

Gdańsk posiada rozdzielczy system kanalizacji, oddzielnie odprowadzający ścieki bytowe i deszczowe. Obecnie prawie wszystkie nieruchomości podłączone są do sieci kanalizacji sanitarnej, której głównym odbiornikiem jest Oczyszczalnia Ścieków Gdańsk-Wschód. Oczyszczalnia ta obsługuje również część gmin sąsiednich. Celem miasta jest pełne skanalizowanie i oczyszczenie ścieków z obszarów o dużym zagęszczeniu zabudowy. W ramach kolejnych edycji Gdańskiego

Projektu Wodno-Ściekowego realizowane są inwestycje mające na celu poprawę dostępności do sieci kanalizacji sanitarnej oraz poprawę i ochronę stanu środowiska naturalnego.

W celu zapewnienia odpowiednich warunków dla obiektów i urządzeń wymagających dużych powierzchni pod tereny kanalizacji (powyżej 5000 m²), zostały wyznaczone odrębne strefy infrastrukturalne **SI**. W tych strefach możliwe jest realizowanie inwestycji wymagających rozległych terenów pod kanalizację. Mniejsze inwestycje mogą być zlokalizowane w każdej strefie planistycznej.

Odprowadzanie wód opadowych, regulacja stosunków wodnych

Granice administracyjne Gdańska obejmują tereny o zróżnicowanej rzeźbie – od pagórkowatych wysoczyzn, po obszary depresyjne Żuław, gdzie zarządzanie wodami opadowymi i powierzchniowymi jest zadaniem złożonym i wieloaspektowym. Zgodnie z podstawową zasadą wody opadowe z obszaru miasta kierowane są do lokalnych odbiorników, skąd ostatecznie trafiają do Zatoki Gdańskiej. W miejscach, gdzie niemożliwe jest grawitacyjne odprowadzenie wód lub występują trudności w ich swobodnym odpływie, stosowane są systemy mechaniczne do regulacji stosunków wodno-gruntowych.

Miasto Gdańsk realizuje oraz przygotowuje się do kolejnych inwestycji zapobiegających powodziom. Obecnie w ramach ochrony przeciwpowodziowej realizowane są zadania, które otrzymały dofinansowanie ze środków unijnych w ramach programu „Zrównoważone systemy gospodarowania wodami opadowymi w Gdańsku". Zadania te swoim zakresem obejmują budowę lub modernizację istniejącej kanalizacji deszczowej, odbetonowanie obszarów miejskich i zastąpienie ich powierzchnią biologicznie czynną, budowę pompowni, zbiorników retencyjnych oraz przebudowę potoków. Działania te w konsekwencji powinny poprawić spływ wód, ale też zwiększyć możliwości retencji wód podczas wezbrań w ciekach na terenie Gminy Miasta Gdańska.

Gdańsk od wielu lat prowadzi konsekwentną politykę ograniczania podtopień i powodzi na terenie miasta. W ramach systemu zarządzania wodami na gdańskich potokach, których łączna długość wynosi około 78 km, w zlewniach potoków, jak i na samych ciekach zbudowano liczne zbiorniki retencyjne. Projektowane są również nowe zbiorniki retencyjne i zapewniane rezerwy terenowe pod kolejne obiekty. Ich główną rolą jest ochrona przed powodziami, a także utrzymanie właściwego przekroju koryt rzek poprzez ograniczenie odpływu wód opadowych z obszarów intensywnie zabudowanych. Obecnie wody opadowe z miejskich obszarów, po wykorzystaniu obowiązkowej retencji przy każdej inwestycji, są odprowadzane do odbiorników za pomocą sieci kanalizacji deszczowej. W miejscach, gdzie występują lokalne bezodpływowe zagłębienia terenu, odpowiednie warunki odprowadzenia wód zapewniają przepompownie wspomagające pracę kanalizacji deszczowej.

Dodatkowo w celu zmniejszenia współczynnika spływu wód z miejskich zlewni oraz poprawy mikroklimatu i ochrony przed spadkiem poziomu wód gruntowych, w Gdańsku – przy każdej inwestycji w ramach obowiązkowej retencji – realizowane są obiekty zieleni retencyjnej takie jak: ogrody deszczowe, niecki retencyjne i inne – mające na celu zatrzymanie wody deszczowej w miejscu wystąpienia opadu.

Polityka miejska w zakresie zagospodarowania wód opadowych realizowana przez Gdańskie Wody sp. z o.o. została opisana poniżej.

Zagospodarowywanie wodami opadowymi, z punktu widzenia przyjętej przez miasto Gdańsk polityki adaptacji do zmian klimatu, opiera się o system wykorzystania wód opadowych w zieleni

miejskiej (zieleni retencyjnej), tzw. Zieloną Infrastrukturę, którą rozumie się jako sumę systemu przyrodniczego miasta, obiektów wodnych oraz infrastruktury szarej uzupełnionej o zieleń.

Z uwagi na konieczność adaptacji miasta do zmian klimatu (częstsze opady nawalne, powodzie i susze) w realizowanych projektach, w zależności od warunków terenowych, wymagane są różne elementy składające się na system powierzchniowej retencji miejskiej tzw. SPRIM. Jest to zgodne z Miejskim Planem Adaptacji Gdańska do zmian Klimatu MPA. **Retencja uliczna** – odwodnienie dróg prowadzone jest nie tylko poprzez wpusty uliczne, ale również (gdzie to możliwe) poprzez zieleń retencyjną (zaniżenia zieleni względem powierzchni uszczelnionych, niecki, ogrody deszczowe lub muldy w terenie zielonym) z przelewem nadmiarowym. **Tereny zieleni miejskiej** (np. parki, skwery, łąki) powinny w całości zagospodarowywać wodę opadową w miejscu wystąpienia opadu oraz w miarę możliwości przejmować dodatkowe spływy z terenów ciążących. Dla **retencji domowej** należy bilansować spływ z nawierzchni uszczelnionych terenów zabudowy jednorodzinnej i osiedli w odniesieniu do pierwotnego terenu w formie naturalnej i zagospodarowane np. w nieckach terenowych, ogrodach deszczowych lub dachach zielonych z roślinnością intensywną lub ekstensywną. Każda nieruchomość powinna zagospodarowywać wody opadowe na własnym terenie – w pierwszej kolejności wody te powinny nawadniać zieleń retencyjną, zbiorniki podziemne są również dopuszczone. Nie jest zalecane dodatkowe doszczelnianie obiektów zieleni retencyjnej. Uwzględniana jest również **retencja terenowa** – suche zbiorniki lub parki retencyjne, naturalne mokradła oraz dostosowane do zagospodarowania terenu obniżone tereny zielone z przygotowaniem do okresowych podtopień jak ogrody deszczowe, płytkie muldy i niecki trawiaste. Należy unikać dodatkowego doszczelniania takich obiektów. Obiekty retencji terenowej, poza zagospodarowaniem „własnych wód opadowych", mają na celu zbieranie nadmiaru wód z nieruchomości, osiedli czy dzielnic położonych w zlewni. Równie ważnym elementem retencji jest **retencja zbiornikowa** – duże zbiorniki retencyjne, zlokalizowane w terenach zieleni urządzonej, pełniące funkcje krajobrazowo-rekreacyjne.

Tereny Żuław Gdańskich, takie jak Olszynka, Orunia, Rudniki, Wyspa Sobieszewska oraz Niegowo, to obszary głównie rolnicze, w małym stopniu zabudowane. Występują na nich rzeki: Martwa Wisła, Motława, Radunia i Czarna Łacha oraz Wisła Przekop, tworząc poldery odwadniane mechanicznie za pomocą sieci kanałów i rowów, z których wody są odprowadzane do pompowni melioracyjnych. Systemy odwadniające dostosowane są do potrzeb rolnictwa; na obszarach częściowo zabudowanych, takich jak Orunia, Olszynka, Rudniki i Wyspa Sobieszewska, przewiduje się rozdzielenie systemów odwadniających (osobno dla części rolniczej i części podlegającej zurbanizowaniu). W miejskich częściach polderów planuje się stworzenie oddzielnych pompowni, które utrzymają odpowiedni poziom wód gruntowych, zależny od specyfiki zagospodarowania. Obecnie jednak istniejące systemy melioracyjne stanowią pewne ograniczenie dla dalszego rozwoju funkcji mieszkaniowych ze względu na odmowy wydawania zgód wodnoprawnych na odprowadzenie dodatkowych ilości wód opadowych przez zarządcę systemu melioracyjnego (PGW Wody Polskie). Wynika to z przekroczenia możliwości technicznych pompowni melioracyjnych i uniemożliwia np. rozwój układu drogowego. Ma to również związek z ograniczaniem zainwestowania miejskiego na terenach rolniczych wynikającym z wymogów ustawowych (limitowanego zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe) oraz modelu funkcjonalno-przestrzennego zamieszczonego w strategii miasta Gdańska. Stąd objęcie tych terenów strefą produkcji rolniczej **SR** (poza obszarami chronionego krajobrazu) oraz strefą otwartą **SO** (na terenach rolniczych w Obszarach Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej i Żuław Gdańskich), a także strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową **SZ** w rejonie istniejących siedlisk rolnych.

Obiekty infrastruktury technicznej w postaci stacji pomp nie przekraczają powierzchni 5000 m^2 i mogą być realizowane w każdej strefie planistycznej. Związane z nimi zbiorniki wyrównawcze, jak i zbiorniki retencyjne, można realizować jako wodę powierzchniową na dowolnym terenie, bez ograniczenia powierzchni strefy planistycznej. Warto jednak podkreślić, że z założenia zbiorniki retencyjne wraz z zielenią otaczającą, w zależności od lokalizacji w strukturze miasta, objęte są strefami zieleni i rekreacji **SN** lub strefami otwartymi **SO**.

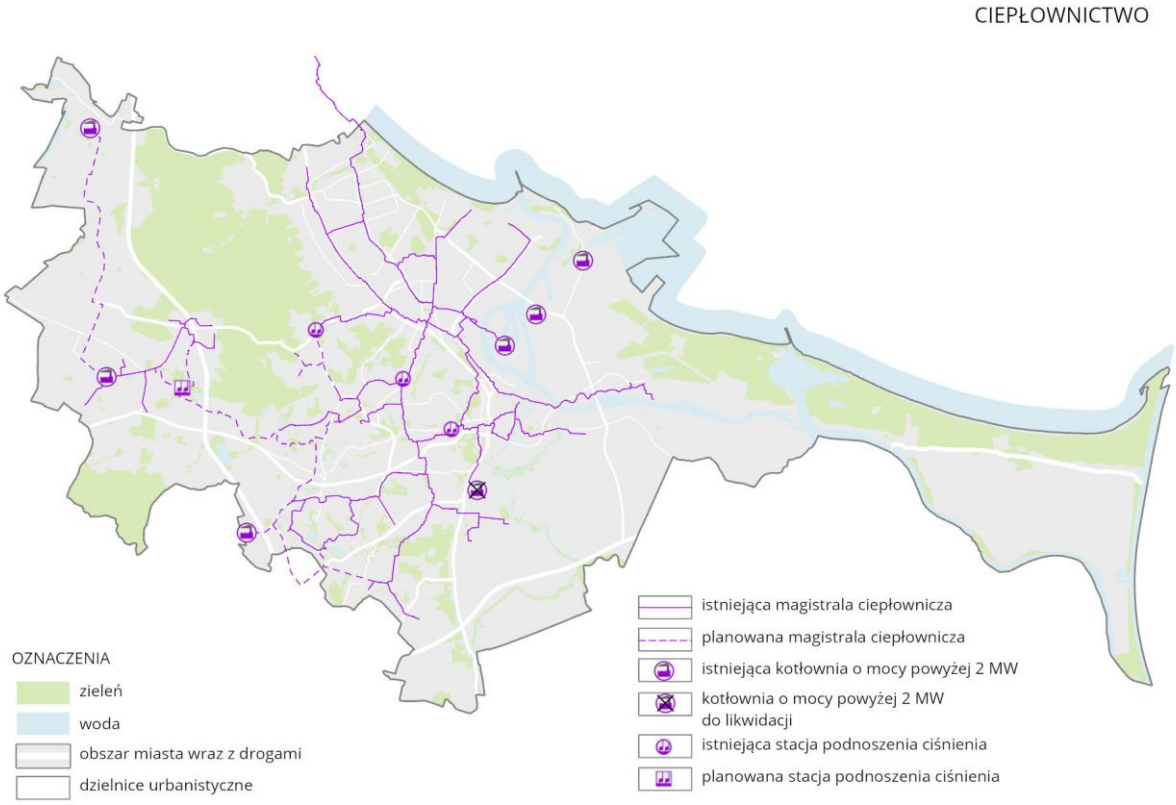
Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów

Zadania związane z gospodarką odpadami w Gdańsku są realizowane przez Zakład Utylizacyjny sp. z o.o. Firma specjalizuje się w odbiorze, przetwarzaniu i usuwaniu odpadów, a także w odzysku surowców. Odpady niebezpieczne są przyjmowane, odpowiednio zabezpieczane, a następnie przekazywane do wyspecjalizowanych przedsiębiorstw. W ramach Zakładu Utylizacyjnego w Gdańsku działają: sortownia, składowiska odpadów, kompostownia o rocznej wydajności 40 tys. ton, dział demontażu odpadów wielkogabarytowych, jednostka do neutralizacji odpadów budowlanych, bioelektrownia z instalacją biogazową o mocy 1,2 MW, podczyszczalnia odcieków technologicznych. Została uruchomiona instalacja termicznego przekształcania odpadów komunalnych, o wydajności 160 tys. ton odpadów na rok, prowadzona przez Port Czystej Energii sp. z o.o. Jest to nowoczesna, przyjazna środowisku elektrociepłownia, gdzie w procesie spalania odpadów komunalnych powstawać będzie, w wysokosprawnej kogeneracji, energia elektryczna i ciepło. W instalacji spalane będą jedynie pozostałości po procesie sortowania, które nie nadają się do recyklingu. Odzyskiwanie surowców oraz spalanie pozostałości pozwala na znaczne zmniejszenie strumienia odpadów trafiającego na odkład i w konsekwencji wydłużają okres funkcjonowania składowiska. Teren zakładów jest objęty strefą infrastrukturalną **SI**.

Na terenie Letnicy znajduje się obecnie nieużytkowane składowisko odpadów paleniskowych o powierzchni ok. 20,3 ha, gdzie od 2011 roku nie składuje się nowych odpadów. Teren ten, podobnie jak byłe składowisko w Przegalinie, objęty jest strefą otwartą **SO** z dodatkowym profilem funkcjonalnym w postaci terenu elektrowni słonecznej.

Ciepłownictwo

Zaopatrzenie Gdańska w ciepło opiera się na kilku źródłach, w tym na dużej elektrociepłowni, mniejszych kotłowniach oraz rozwiązaniach indywidualnych. Elektrociepłownia Gdańsk jest kluczowym elementem systemu centralnego ogrzewania. W ostatnim czasie rozpoczęła działalność nowoczesna spalarnia odpadów komunalnych o mocy cieplnej 44 MWt oraz mocy elektrycznej 16 MWe, która znacząco zwiększa udział odnawialnych źródeł energii w bilansie cieplnym miasta.



Rys. 7. Źródło: Biuro Rozwoju Gdańska

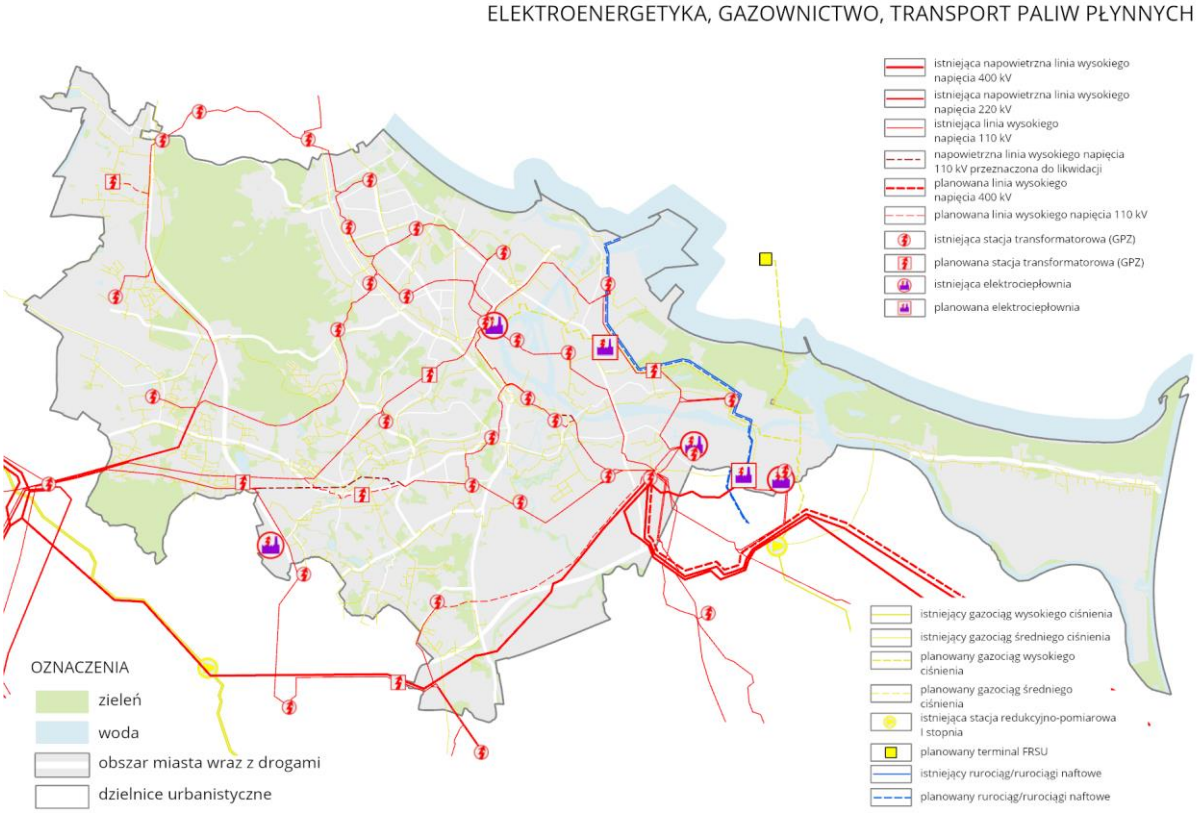
Gazownictwo, transport paliw płynnych

Miasto jest połączone z ogólnopolską siecią gazową, co zapewnia stabilne dostawy gazu. Rozbudowa sieci gazowej umożliwia podłączenie nowych odbiorców, zarówno w sektorze mieszkaniowym, jak i przemysłowym. W perspektywie długoterminowej planowany jest rozwój infrastruktury wodorowej, co wpisuje się w ogólnopolskie i europejskie cele związane z dekarbonizacją.

Na Zatoce Gdańskiej rozpoczęto prace związane z budową terminala FSRU (Floating Storage Regasification Unit), czyli systemu umożliwiającego odbiór skroplonego gazu ziemnego ze statku transportowego (tzw. metanowca), przechowywanie i regazyfikację metanu oraz wtłoczenie w krajowy system gazociągów wysokiego ciśnienia. Obiekt (zacumowana jednostka robocza FSRU, nabrzeża i falochrony) będzie się znajdował około 3 km od brzegu, w bezpośrednim sąsiedztwie terminalu kontenerowego Baltic Hub i toru wodnego prowadzącego do Portu Gdańsk. Gazociąg podmorski będzie ułożony pod dnem Zatoki Gdańskiej, od nabrzeża cumowniczego do stacji zaworów liniowych, zlokalizowanej na wyspie Stogi. Część lądowa będzie składała się ze stacji pomiarowej w rejonie ul. Łowickiej oraz gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy 1000 mm, o długości 34 km, biegnącego do miejscowości Kolnik. Program FSRU zakłada budowę ok. 250 kilometrów nowych gazociągów przesyłowych, które pozwolą na transport dostarczonego gazu ziemnego z wybrzeża w głąb kraju.

W dzielnicy Port znajdują się liczne rurociągi do transportu produktów przemysłu petrochemicznego, łączące portową infrastrukturę przeładunkową z bazą magazynową PERN SA przy ul. Kępnej oraz Rafinerią Gdańską sp. z o.o. Istnieje również połączenie ropociągiem bazy magazynowej przy ul. Kępnej z bazą magazynową w Miszewku Strzałkowskim k. Płocka.

Istniejące i planowane obiekty oraz urządzenia wymagające wyznaczenia terenów ciepłownictwa lub terenów gazownictwa o powierzchniach przekraczających 5000 m^2 zostały wydzielone w odrębnych strefach infrastrukturalnych **SI**. Infrastruktura wymagająca terenów o mniejszej powierzchni może być realizowana w każdej strefie planistycznej.



Rys. 8. Źródło: Biuro Rozwoju Gdańska

Elektroenergetyka

Miasto Gdańsk charakteryzuje się dynamicznym wzrostem liczby mieszkańców oraz rozwojem infrastruktury. Wzrost liczby nowych inwestycji mieszkaniowych, usługowych oraz przemysłowych prowadzi do wzrostu zapotrzebowania na energię elektryczną. Zapotrzebowanie mocy przez odbiorców z terenu Gdańska będzie wynosiło w kolejnych okresach rozwoju około 400, 450 i 500 MW. Dlatego też, aby zabezpieczyć stabilność dostaw energii oraz zaspokoić potrzeby mieszkańców, przedsiębiorstw i instytucji publicznych, konieczne jest zapewnienie odpowiedniego rozwoju sieci elektroenergetycznej, zarówno pod względem jakościowym, jak i ilościowym. Źródłem zasilania Gdańska w energię elektryczną jest Krajowy System Elektroenergetyczny 400 i 220 kV oraz lokalne elektrociepłownie zawodowe i przemysłowe. Na Krajowy System Elektroenergetyczny składają się m.in. linie 400 i 220 kV, działające w układzie zamkniętym sekcjonowanym wraz z liniami dystrybucyjnymi 110 kV oraz źródłami energii, które pracują równocześnie na potrzeby północnej Polski. Zagospodarowanie nowych terenów lub przekształcenia terenów już zainwestowanych wymagają przebudowy i rozbudowy istniejącego układu sieciowego 110 kV oraz nowych stacji transformatorowych 110/15 kV (Głównych Punktów Zasilania). Istniejące główne punkty zasilania (GPZ) 110/15 kV decydują o możliwościach zaopatrzenia w energię elektryczną dzielnic już zainwestowanych, których popyt na energię zwiększa się w wyniku rosnących potrzeb mieszkańców

i podmiotów gospodarczych, a także przewidywanej intensyfikacji istniejących struktur oraz nowych jednostek strukturalnych, gdzie pojawiają się nowi odbiorcy.

Podstawowymi elementami, wiążącymi Gdański Węzeł Elektroenergetyczny z systemem krajowym zasilanym poprzez linie napowietrzne 400 i 220 kV, są:

- Stacja elektroenergetyczna (SE) 400/110 kV GPZ Gdańsk Błonia,
- Stacja elektroenergetyczna (SE) 400/220/110 kV Gdańsk I w Leźnie.

W celu znacznego wzmocnienia pewności zasilania sieci 110 kV z Krajowego Systemu Elektroenergetycznego 400 kV i zapewnienia pokrycia ewentualnego wzrostu zapotrzebowania na energię elektryczną, m.in. odbiorców miasta Gdańska, Polskie Sieci Elektroenergetyczne planują rozbudowę sieci elektroenergetycznej w granicach i poza granicami miasta w zakresie:

- modernizacji stacji transformatorowej 400/110 kV GPZ Błonia,
- rozbudowy rozdzielni 110 kV w stacji transformatorowej (GPZ) 400/220/110 kV Gdańsk I dla przyłączenia linii 110 kV,
- budowy dwutorowej linii 400 kV Gdańsk Błonia–Olsztyn Mątki,
- modernizacji linii 2x400 kV Żarnowiec–Gdańsk I–Gdańsk Przyjaźń–Gdańsk Błonia,
- modernizacji linii 400 kV Gdańsk Błonia–Olsztyn Mątki.

Sieć 110 kV pracuje w układzie zamkniętym sekcjonowanym, wykorzystuje wyżej wymienione stacje elektroenergetyczne i elektrociepłownię EC Gdańsk II, przyłączoną do GPZ Gdańsk II. Na terenie Gdańska zlokalizowano 24 GPZ-ty 110/15 kV; planowanych jest pięć nowych GPZ-ów 110/15 kV. Ponadto zlokalizowane są zarówno elektrociepłownie zawodowe, do których zaliczamy EC Gdańsk II (przy ul. Swojskiej) i EC Matarnia, jak i elektrociepłownie przemysłowe: Lotos, Szadółki oraz Oczyszczalnię Ścieków Gdańsk-Wschód. Elektrociepłownie przemysłowe pracują głównie na własne potrzeby, a nadwyżki oddają do systemu elektroenergetycznego. Ich rola w bilansie energetycznym jest niewielka. W okolicach rafinerii przy ul. Benzynowej planowana jest budowa nowej elektrowni gazowo-parowej o mocy 456 MW, która będzie realizowana przez Elektrownię CCGT Gdańsk sp. z o.o.; będzie ona pracować na potrzeby sieci elektroenergetycznej, z wprowadzeniem mocy do GPZ Błonia. Rozbudowa źródeł wytwarzania energii elektrycznej i linii elektroenergetycznych na terenie miasta umożliwi stworzenie w Gdańsku strefy o najwyższym poziomie pewności zasilania w energię elektryczną.

W systemie elektroenergetycznym Gdańska, z punktu widzenia bezpieczeństwa dostaw energii, kluczowa jest rozbudowa i modernizacja sieci elektroenergetycznej. Należy zapewnić odpowiednią redundancję w systemie zasilania, by w przypadku awarii jednej z linii energetycznych możliwe było szybkie przekierowanie dostaw energii z innych źródeł do odbiorców. Ważnym elementem jest również wprowadzenie nowoczesnych technologii monitorowania oraz sterowania siecią elektroenergetyczną, co pozwoli na szybkie wykrywanie awarii i optymalizację działania sieci. Rozwój sieci elektroenergetycznej musi być zgodny z obowiązującymi normami i przepisami prawa, zarówno krajowymi, jak i unijnymi, także w zakresie ochrony środowiska, efektywności energetycznej oraz planowania przestrzennego. Plan ogólny, w ramach przeznaczenia terenów, stosuje się do tych regulacji; GPZ 400/110 kV i 110/15 kV o powierzchni powyżej 5000 m^2 zostały uwzględnione w strefie infrastrukturalnej **SI**, a pozostałe GPZ oraz obiekty liniowe dopuszczone są jako infrastruktura we wszystkich strefach planistycznych, co pozwoli na harmonijny rozwój infrastruktury energetycznej w sposób zgodny z polityką energetyczną kraju i Unii Europejskiej.

W ramach rozwoju sieci elektroenergetycznej w Gdańsku należy również uwzględnić planowanie współczesnych rozwiązań infrastrukturalnych, takich jak elektromobilność (stacje ładowania pojazdów elektrycznych) czy sieci inteligentnych (smart grids). Nowoczesne technologie umożliwiają lepszą koordynację rozwoju sieci z innymi systemami miejskimi, co zapewni sprawną integrację różnych funkcji infrastrukturalnych.

Uwzględnienie w planie ogólnym obiektów, takich jak stacje elektroenergetyczne GPZ 400/110 kV, 110/15 kV oraz infrastruktury liniowej, pozwala na planowanie rozwoju sieci energetycznych w sposób spójny z rozwojem innych systemów miejskich. Tego typu obiekty stanowią fundament dla dalszej rozbudowy infrastruktury energetycznej w Gdańsku, umożliwiając równocześnie modernizację istniejącej sieci, co pozwala sprostać wymaganiom przyszłości.

Telekomunikacja

Znaczenie przesyłania danych systematycznie wzrasta, obejmując coraz więcej obszarów życia codziennego. Obserwuje się proces zmniejszania rozmiarów i mocy stacji bazowych, przy jednoczesnym zwiększaniu ich liczby w terenie. Zjawisko to wynika z postępu technologicznego i przynosi pozytywne efekty. Poza zwiększeniem przepustowości sieci zmniejsza się również liczba protestów społecznych, które często towarzyszą budowie dużych urządzeń telekomunikacyjnych w pobliżu zabudowy mieszkaniowej. Stacje bazowe mogą być instalowane bezpośrednio na budynkach i obiektach, takich jak kominy, dachy, słupy oświetleniowe czy słupy wysokiego napięcia; mogą być również montowane na specjalnych konstrukcjach wsporczych, jak wieże i maszty. Aby chronić krajobraz oraz uwzględnić zabytkowy charakter miasta, plany zagospodarowania przestrzennego często wymagają, aby stacje były odpowiednio zamaskowane. Możliwe jest projektowanie stacji przypominających słupy, drzewa czy nawet pomniki. Często też kilku operatorów korzysta z jednej konstrukcji do instalacji swoich urządzeń.

We Wrzeszczu znajduje się Radiowo-Telewizyjny Ośrodek Nadawczy (RTON), który przesyła sygnał radiowy do innych stacji radiowo-telewizyjnych, zlokalizowanych w Trzcińsku, Szymbarku i Chwaszczynie. Obiekty telekomunikacji mogą być realizowane w każdej strefie planistycznej, bez ograniczeń powierzchniowych.

Odnawialne Źródła Energii

Zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii, określającym charakterystykę stref planistycznych w planie ogólnym, profil podstawowy **strefy gospodarczej SP** obejmuje m.in. **teren produkcji**. W strefach **SP** możliwa jest co do zasady lokalizacja terenów **produkcji energii** – w tym odnawialnych źródeł energii (tzw. OZE). W związku z powyższym ustalenia planu ogólnego miasta Gdańska pozwalają rozważyć lokalizację OZE we wszystkich strefach gospodarczych **SP**. W projekcie planu ogólnego przyjęto też zasadę ustalania pełnego profilu dodatkowego, obejmującego także **teren produkcji**, we wszystkich strefach **SI** (z wyjątkiem stref **SI** obejmujących tereny na potencjalnie poszerzenie pasa drogowego Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta). W związku z powyższym ustalenia planu ogólnego miasta Gdańska pozwalają rozważyć lokalizację OZE w większości stref infrastrukturalnych **SI.**

Ponadto lokalizację elektrowni słonecznych będzie można rozważyć na terenach składowisk odpadów paleniskowych z EC w Letnicy i Przegalinie oraz na terenach rolniczych w dzielnicach: Orunia, Olszynka, Rudniki poza Obszarem Chronionego Krajobrazu – gdzie profil dodatkowy dwóch stref otwartych **SO** i wybranych stref rolniczych **SR** obejmuje teren elektrowni słonecznych. Możliwość lokalizacji fotowoltaiki na terenie byłego składowiska w Przegalinie podyktowana jest

zachowaniem spójności przestrzenno-funkcjonalnej dla obszaru poskładowiskowego (część zlokalizowana jest w Gdańsku, a część w gminie Cedry Wielkie). Funkcja ta koresponduje z funkcjami planowanymi po sąsiedzku w gminie Cedry Wielkie, wynikającymi z dokumentów planistycznych obowiązujących w tej gminie. Natomiast możliwość lokalizacji fotowoltaiki na terenach rolniczych, poza Obszarem Chronionego Krajobrazu, jest rezultatem zbalansowania oczekiwań mieszkańców tego rejonu miasta dotyczących podniesienia walorów ekonomicznych przestrzeni, gdzie polityka miejska (model funkcjonalno-przestrzenny ze strategii) nie przewiduje urbanizacji w postaci funkcji mieszkaniowo-usługowej. Urbanizacja tego rejonu miasta jest również ograniczona poprzez wymagane ustawą zbilansowanie zapotrzebowania i chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, co zostało opisane w dalszej części uzasadnienia. Dodatkową przesłanką dla dopuszczenia w profilu dodatkowym terenów elektrowni słonecznych jest fakt, że w tym rejonie powstają już obecnie farmy fotowoltaiczne.

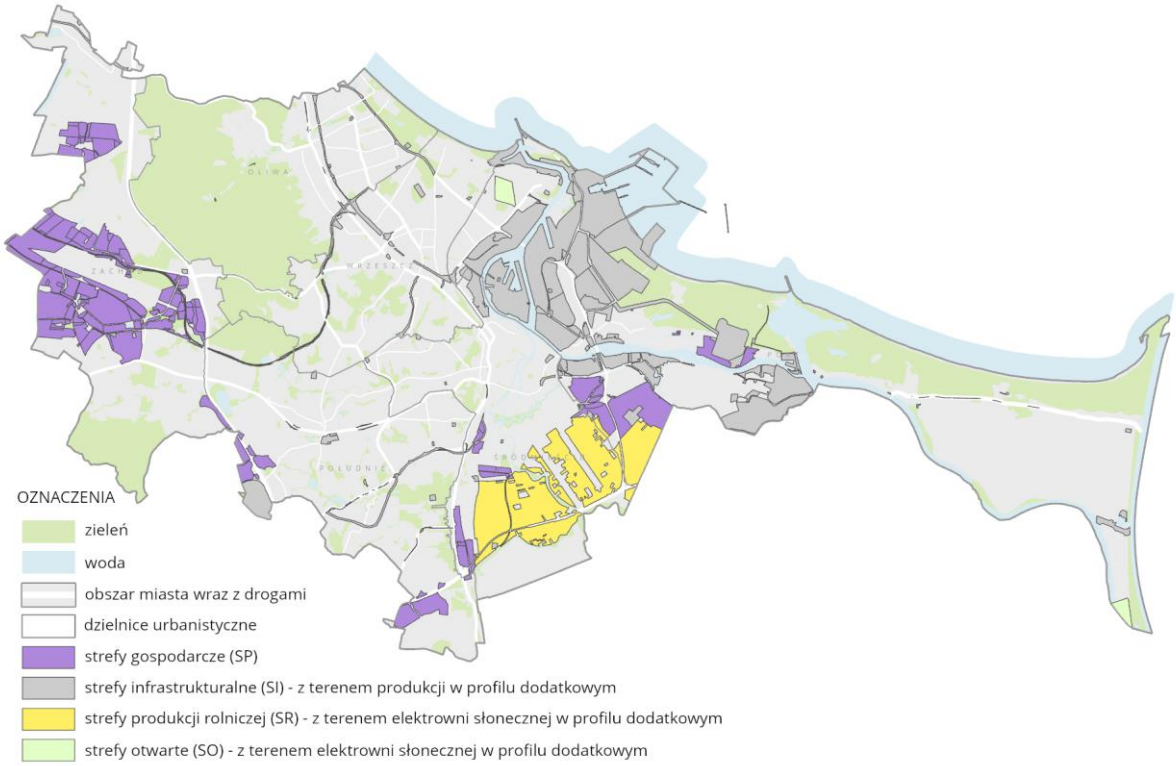
Ze względu na występujące uwarunkowania ograniczona jest możliwość lokalizacji w Gdańsku dużych wolnostojących instalacji wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych takich jak: elektrownie geotermalne, wodne oraz biogazownie – poza dwiema już istniejącymi, działającymi w ramach Zakładu Utylizacyjnego oraz Oczyszczalni Ścieków Gdańsk-Wschód w strefach infrastrukturalnych **SI**.

Wynikająca z planu ogólnego możliwość realizacji OZE będzie weryfikowana w ramach sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ze względów krajobrazowych lokalizacja elektrowni wiatrowych dopuszczana będzie jedynie w południowej części Płoni w strefach infrastrukturalnych **SI**. Względy krajobrazowo-środowiskowe będą przesłanką do weryfikacji możliwych lokalizacji terenów elektrowni słonecznych, m.in. w strefach gospodarczych **SP** wzdłuż Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta, Obwodnicy Południowej oraz Traktu św. Wojciecha, a także na eksponowanych terenach stref infrastrukturalnych **SI**.

Niezależnie od opisanych powyżej ustaleń planu ogólnego, możliwa jest lokalizacja instalacji OZE związanych z budynkami oraz wytwarzających energię na potrzeby własne użytkownika.

STREFY PLANISTYCZNE, KTÓRYCH PROFIL FUNKCJONALNY OBEJMUJE TERENY DLA ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII (OZE)



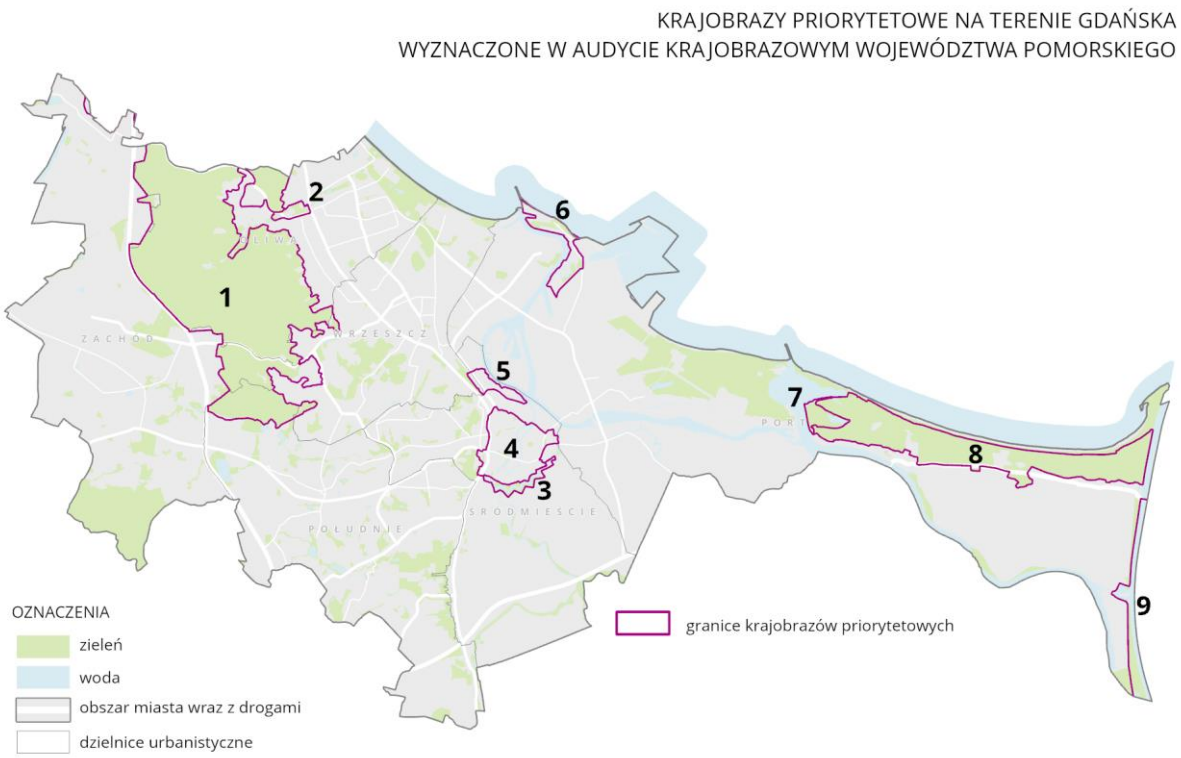
Rys. 9. Źródło: Biuro Rozwoju Gdańska

23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe (art. 13b pkt. 5)

Audyt Krajobrazowy Województwa Pomorskiego jako dokument, który określa kierunki ochrony i kształtowania krajobrazu, przyjęty został Uchwałą nr 190/XVII/25 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 lipca 2025 roku. Jego celem była 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.

Dla miasta Gdańska zidentyfikowano dziewięć krajobrazów priorytetowych, czyli krajobrazów o szczególnym znaczeniu z uwagi na występujące w nich wartości. Dokonano w nich identyfikacji zagrożeń dla możliwości zachowania wartości oraz określono szczegółowe rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów, które zawarte zostały w kartach dla poszczególnych krajobrazów priorytetowych. Krajobrazy priorytetowe w granicach Gdańska to:

1. Trójmiejski Park Krajobrazowy – Lasy Oliwskie (kod 22-314.51-352),
2. Gdańsk Oliwa – zespół pocysterski (kod 22-314.51-312),
3. Gdańsk – Opływ Motławy (kod 22-313.54-71),
4. Gdańsk – historyczne śródmieście (kod 22-313.54-27),
5. Stocznia Gdańska (kod 22-313.54-73),
6. Twierdza Wisłoujście, Westerplatte (kod 22-313.53-26),
7. Rezerwat przyrody „Ptasi Raj” (kod 22-313.53-15),
8. Lasy nadmorskie Wyspy Sobieszewskiej (kod 22-313.53-11),
9. Dolina rzeki Wisły (kod 22-314.81-6).

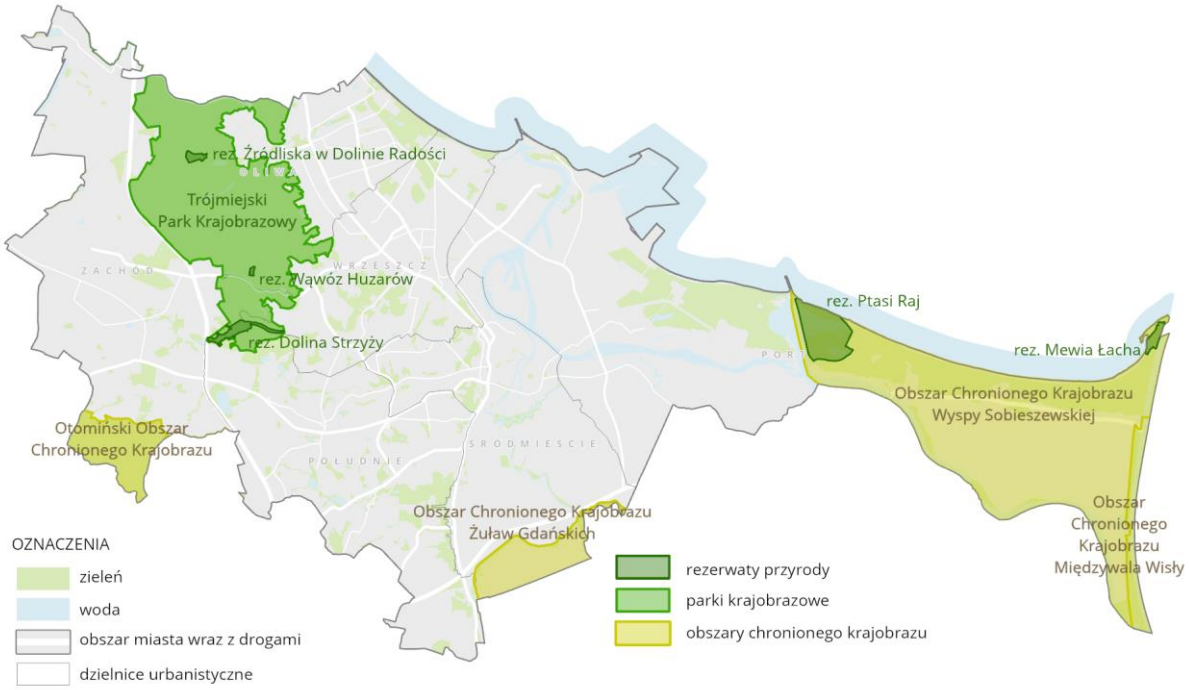


Rys. 10. Źródło: Biuro Rozwoju Gdańska

Analiza zagrożeń oraz wskazanie rekomendacji i wniosków nastąpiła również dla jednostek krajobrazowych w obrębie wybranych form ochrony przyrody oraz dziedzictwa kulturowego, których katalog został określony w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W przypadku obszarów lub obiektów objętych formami ochrony opracowano wspólne rekomendacje i wnioski dla wszystkich krajobrazów występujących w obrębie danej formy ochrony i zawarto je w kartach form ochrony.

W granicach miasta Gdańska Karty form ochrony odnoszą się do następujących obszarów ochrony przyrody:

- rezerwatów przyrody: Źródliska w Dolinie Radości, Wąwóz Huzarów, Dolina Strzyży, Ptasi Raj, Mewia Łacha;
- Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;
- Otomińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich, Obszaru Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej, Obszaru Chronionego Krajobrazu Międzywala Wisły.



Rys. 11. Źródło: Biuro Rozwoju Gdańska

W Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego wskazano także obszary, które powinny zostać objęte formami ochrony przyrody wskazanymi w art. 6 ust. 1. pkt 3, 4 i 9 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W granicach miasta Gdańska wykazano następujące obszary do objęcia ochroną:

a) proponowane zespoły przyrodniczo-krajobrazowe: Opływ Motławy, fragment terenu Biskupiej Górki;
b) proponowany wpis do rejestru zabytków: Trójmiejski Park Krajobrazowy – historyczny układ przestrzenny ścieżek spacerowych i szlaków turystycznych (zidentyfikowanych w Planie ochrony Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego);
c) proponowane parki kulturowe: rejon Śródmieścia – krajobraz kulturowy, zabytki nieruchome, przestrzenie publiczne historycznego układu urbanistyczno-architektonicznego; tereny postoczniowe – miejsce narodzin Solidarności, architektura o charakterze przemysłowo-stoczniowym oraz zabytki techniki na terenach postoczniowych; rejon Katedry Oliwskiej wraz z zespołem pocysterskim oraz Potokiem Oliwskim;
d) proponowany obszar do umieszczenia na Liście Światowego Dziedzictwa UNESCO: Stocznia Gdańska – miejsce narodzin Solidarności i symbol upadku żelaznej kurtyny w Europie.

Dla każdego krajobrazu priorytetowego, dla którego zidentyfikowane zostały charakterystyczne, wyróżniające się obszary zabudowane, wyznaczono Lokalne Formy Architektoniczne, przy czym na terenie miasta Gdańska takie obszary nie zostały wytypowane.

Ze względu na ogólny i elastyczny charakter planu ogólnego, sprowadzający się do określonych ram przestrzennych w postaci przeznaczenia terenu (zestaw dopuszczonych funkcji) oraz trzech

parametrów zabudowy i wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, szczegółowe rekomendacje Audytu Krajobrazowego Województwa Pomorskiego odnoszą się w przewadze do poziomu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wiele rekomendacji odnosi się także do zadań, które nie są w kompetencji planowania przestrzennego. W planie ogólnym – w stopniu, na jaki pozwala ranga tego dokumentu – uwzględniono zasadnicze wnioski z audytu, zgodne z polityką przestrzenną gminy. Należy podkreślić, że plan ogólny nie określa sposobu docelowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, nie definiuje także sposobu wykonywania własności, zatem ustanawiane w nim normy nie są wprost wiążące w przypadku podejmowania działań bezpośrednio wpływających na zagospodarowanie terenu, w tym procedur budowlanych. Dokumentami, które ustalają takie szczegóły, są plany miejscowe lub decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W związku z powyższym szczegółowe rekomendacje i wnioski wynikające z Audytu Krajobrazowego Województwa Pomorskiego analizowane będą na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których uwzględnienie zapisów audytu możliwe będzie zarówno poprzez ustalenie odpowiedniego przeznaczenia terenu, parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania oraz ustaleń w części tekstowej poszczególnych planów.

24. Opracowanie ekofizjograficzne (art. 13b pkt 6)

W opracowaniu ekofizjograficznym do planu ogólnego określone zostały przyrodnicze predyspozycje funkcjonalno-przestrzenne poszczególnych fragmentów miasta i przedstawione rekomendacje do planu ogólnego. W tym celu przeanalizowano stan i funkcjonowanie środowiska, a także scharakteryzowano lokalne uwarunkowania środowiskowe ze szczególnym uwzględnieniem obszarów cennych przyrodniczo, objętych ochroną prawną lub proponowanych do ochrony. Ponadto wskazano istniejące i potencjalne ograniczenia oraz zagrożenia, zarówno pochodzenia naturalnego, jak i antropogenicznego. Rezultatem analiz było nakreślenie tła środowiskowego dla ustaleń planu ogólnego oraz sformułowanie wniosków i zaleceń, zarówno o charakterze ogólnomiejskim, jak i miejscowym, uwzględniającym lokalne wartości. Części z tych wniosków nadano rangę konkretnych rekomendacji do planu ogólnego. Podstawowym typem rekomendacji były propozycje kwalifikacji danego terenu do stref planistycznych. Ponadto wskazano rejony miasta o zalecanym, podwyższonym (w stosunku do wartości ustalonych przepisami Rozporządzenia) udziale powierzchni biologicznie czynnej (PBC) oraz pasma powiązań ekologicznych, w których zaproponowano zwiększenie udziału zieleni. Osobną rekomendacją było wykluczenie wybranych terenów z obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Rekomendacje do planu ogólnego, wynikające z opracowania ekofizjograficznego, stanowiły formę wytycznych i propozycji, których podstawowym celem była dbałość o zachowanie dobrego stanu i właściwego funkcjonowania środowiska, w powiązaniu z odpowiedzialnym korzystaniem z jego zasobów oraz kształtowaniem korzystnych warunków życia mieszkańców. Istotnym celem przedstawionych rekomendacji było również zapewnienie warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i ciągłości systemu przyrodniczego. W trakcie prac nad planem ogólnym rekomendacje z opracowania ekofizjograficznego zostały zestawione z innymi uwarunkowaniami, m.in. z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych. Zapisy obowiązujących planów miejscowych stanowiły priorytet dla przesądzeń planu ogólnego, dlatego przyjęcie rekomendacji z opracowania ekofizjograficznego nie mogło zostać zaimplementowane w pełnym zakresie.

W kwestii racjonalnego wykorzystania powierzchni terenu, w opracowaniu ekofizjograficznym, potwierdzono i uznano za właściwy kierunek rozwoju zabudowy do wewnątrz – w obrębie

wykształconych struktur miejskich; za optymalne uznano poszerzanie zasięgu miejskiego zagospodarowania na terenach wysoczyznowych, zwłaszcza tych położonych na południu. Kierunek ten jest zgodny z ogólnymi uwarunkowaniami związanymi z ukształtowaniem powierzchni terenu oraz budową geologiczną i lokalizacją zagrożeń związanych z ruchami masowymi ziemi. Preferencja rozwoju miasta do wewnątrz zapewnia kompleksowe rozwiązanie problemów zabudowy, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni. Wyznaczanie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową (**SW** i **SJ**) na terenach wysoczyznowych, w lokalizacjach nieposiadających wystarczającej infrastruktury technicznej i społecznej, było powiązane z zapewnieniem do niej dostępu, w tym z ustalaniem nowych terenów zieleni (strefy **SO** i **SN**), co sprzyjać będzie kształtowaniu korzystnych warunków życia mieszańców.

Do racjonalnego gospodarowania gruntami należy zaliczyć również skoncentrowanie funkcji portowo-przemysłowych w rejonie portu morskiego oraz funkcji przemysłowo-usługowo-logistycznych w zachodniej części miasta (rejon lotniska). Podtrzymanie dwubiegunowego skumulowania ww. funkcji sprzyja zachowaniu negatywnego oddziaływania jedynie w dwóch rejonach miasta, dzięki czemu w pozostałych jego fragmentach możliwa jest ochrona zasobów i walorów środowiska, uznanych za cenne lub ważne dla komfortu życia mieszkańców. Podniesienie udziału zieleni w pasmach powiązań ekologicznych zapewnia uwzględnienie potrzeb związanych z utrzymaniem łączności między obszarami cennymi przyrodniczo oraz zapewnieniem równowagi przyrodniczej w warunkach miejskich, a ponadto wpisuje się w działania mające na celu ochronę powietrza i zapewnienie właściwych warunków klimatycznych (korytarze przewietrzania miasta, dodatkowe strefy zieleni).

W opracowaniu ekofizjograficznym podkreślano, że właściwym kierunkiem, także z przyrodniczego punktu widzenia, jest kontynuacja rolniczego wykorzystania depresyjnych i przydepresyjnych obszarów Żuław Wiślanych. Rolnicze wykorzystanie tych obszarów jest zgodne z naturalnymi uwarunkowaniami oraz dostosowane do antropogenicznych przekształceń środowiska, jakie przeprowadzono w celu jego ekstensywnego wykorzystania, głównie w kierunku gospodarki rolnej. Prowadzona na terenie Żuław Wiślanych gospodarka polderowa sprzyja zarządzaniu ryzykiem powodziowym, przy jednoczesnym utrzymaniu możliwości produkcji rolnej i ochronie istniejących ekosystemów oraz zachowaniu i ochronie krajobrazu otwartego. Ograniczenie możliwości lokalizacji zabudowy do stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową **SZ**, związaną z gospodarką rolną, jest zgodne z zasadą unikania ekspozycji na zagrożenie powodziowe poprzez odpowiednie zagospodarowanie przestrzenne. Jest to również wyjście naprzeciw postulatowi określania zasad kształtowania zagospodarowania przestrzennego na terenach podatnych na wystąpienie klęsk żywiołowych (w tym przypadku powodzi).

W opracowaniu ekofizjograficznym wskazano obszary występowania złóż kopalin i przeanalizowano obecne i przyszłe potrzeby eksploatacji tych złóż, proponując rezygnację z wyznaczania stref górnictwa **SG** na terenie miasta. W rekomendacjach do planu ogólnego uwzględniono strefy ochronne ujęć wód podziemnych oraz obszary chronione w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody, obejmując je strefami zieleni otwartej **SO** i strefami zieleni i rekreacji **SN**, a w przypadku wyznaczenia innych stref – proponując podwyższenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do minimalnego poziomu określonego w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. W zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami, w obszarach narażonych na ponadnormatywne oddziaływanie hałasu, rekomendowano

wyznaczanie, w miarę możliwości, innych stref planistycznych niż te, które są związane z zabudową chronioną akustycznie.

Wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego wpisują się w kierunki rozwoju przestrzennego miasta, które nakreślone zostały w dokumentach strategicznych i je potwierdzają. Rekomendacje sformułowane w opracowaniu ekofizjograficznym do planu ogólnego miasta Gdańska zostały, w możliwie najszerszym zakresie, przyjęte do ustaleń planistycznych i przyczyniły się do kształtowania zrównoważonych warunków przestrzennych rozwoju nowoczesnego miasta, w powiązaniu z istotnymi i miejscowo wyjątkowymi walorami przyrodniczymi.

25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (art. 13b pkt 7)

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową określa się obowiązkowo, w sposób przewidziany Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 roku w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, jako ważne uwarunkowanie rozwoju przestrzennego gminy (ze zmianami).

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową dotyczy stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku. Wynik wyraża się w liczbie mieszkańców.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jest istotne z kilku powodów, które mają wpływ na gospodarkę, społeczeństwo i rynek nieruchomości. Kluczową kwestią jest prognozowana dla danej gminy zmiana liczby mieszkańców. Gdańsk jest jednym z nielicznych miast w Polsce, których populacja rośnie, a co za tym idzie, rosną również potrzeby mieszkaniowe. Prognoza ludności rezydującej dla Polski na lata 2023-2060 (Główny Urząd Statystyczny, 20.12.2023 r.) wskazuje, że liczba ludności Gdańska wzrośnie z poziomu **488 651 w 2024 roku do poziomu 498 243 mieszkańców w 2044 roku.**

Kolejnym czynnikiem wpływającym na zwiększenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową jest **migracja do miasta, głównie osób młodych oraz migrantów z zagranicy,** w poszukiwaniu pracy, edukacji czy lepszych warunków życia.

Równie ważnym trendem są zmiany demograficzne. Współczesne społeczeństwa przechodzą przez zmiany, takie jak starzenie się populacji czy **zmiana struktury rodzin** (np. więcej osób żyjących w gospodarstwach jednoosobowych). Te zmiany powodują, że w Gdańsku będą potrzebne różne typy mieszkań, np. mieszkania dla singli, osób starszych itp.

Zapotrzebowanie na mieszkania generowane jest jednak nie tylko przez nowych mieszkańców, ale także tych obecnych, których standard zamieszkania wymaga poprawy. Planowanie nowej zabudowy mieszkaniowej ma zatem dwa podstawowe cele: zapewnienie mieszkań dla nowych mieszkańców oraz rozgęszczenie istniejących mieszkań poprzez wzrost powierzchni mieszkaniowej przypadającej na jedną osobę.

Standard mieszkaniowy w Gdańsku w 2024 roku wynosił **32,5 m^2/osobę**. Wykazuje się on tendencją wzrostową; jeszcze 10 lat wcześniej, w 2014 roku, jego wartość wynosiła jedynie **26,7 m^2/osobę**, natomiast 20 lat wcześniej – tylko **21,3 m^2/osobę**. Zgodnie z istniejącymi trendami będzie ona nadal rosnąć. Ma na to wpływ wiele czynników, m.in. chęć podniesienia standardu życia, wspomniane już wcześniej zmiany w strukturze rodzin, zmniejszająca się liczba dzieci w rodzinach;

jest to także efekt pandemii i pracy zdalnej, która zwiększyła zapotrzebowanie na przestronniejsze mieszkania, zapewniające np. odpowiednie warunki do pracy w domu.

Ustawodawca przewidział konieczność zwiększenia standardu mieszkaniowego i zapewnił metodologię prognozowania jego wzrostu poprzez alternatywę dwóch wzorów.

1) $P_{2044} = 3P_{2024} - 2P_{2014} = 3*32,5 - 2*26,7 =$ **44,1 m²/osobę**
2) $P_{2044} = 2P_{2024} - P_{2004} = 2*32,5 - 21,3 =$ **43,7 m²/osobę**

Mając na względzie powyższe przesłanki i analizując miasta europejskie o wielkości podobnej do Gdańska, a także urealniając wynik, docelowy standard mieszkaniowy przyjęto zgodnie z wzorem oznaczonym jako 1. Prognozowana na rok 2044 powierzchnia użytkowa mieszkań w Gdańsku na jednego mieszkańca będzie wynosiła **44,1 m²/osobę**.

Podobnie jak w przypadku standardu mieszkaniowego, tak i zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową ma określony ustawowo wzór służący do jego obliczania. Obliczeń tych dokonuje się na podstawie różnicy między prognozowaną liczbą mieszkańców gminy za 20 lat, opartą na najnowszych dostępnych danych, a bieżącym stanem powierzchni użytkowej mieszkań, w stosunku do prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań na jednego mieszkańca za ten sam okres.

Do obliczeń wykorzystano dane Głównego Urzędu Statystycznego. Za rok bazowy, z którego pochodzą najnowsze dane, uznano rok 2024 (dane aktualizowane są w połowie każdego roku, a w przypadku danych za rok 2024, aktualizacja nastąpiła 23.06.2025 roku). Wzór na zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jest następujący:

$$\mathbf{ZAP_{2044} = M_{2044} - PUM_{2024}/P_{2044}}$$

- **M_{2044} = 498 243 + 5% = 523 155 osób** – prognozowana liczba mieszkańców Gdańska w 2044 roku, powiększona o 5%;
- **PUM_{2024} = 15 865 269 m²** – powierzchnia użytkowa mieszkań w Gdańsku według stanu na 2024 rok;
- **P_{2044} = 44,1 m²/os.** – prognozowana na rok 2044 powierzchnia użytkowa mieszkań w Gdańsku na jednego mieszkańca.

Zgodnie z przedstawioną metodą obliczeń, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście Gdańsku wynosi:

$$\mathbf{ZAP_{2044} = 523\,155 - 15\,865\,269 / 44,1 = 163\,398 \text{ osób}}$$

Interpretacja tego wyniku pozwala wyciągnąć wniosek, że optymalnym będzie zapewnienie 163 398 nowych miejsc w mieszkaniach – zarówno dla nowych, jak i obecnych mieszkańców, których standard zamieszkiwania ulegnie poprawie. W granicach miasta powinno zostać zaplanowane **7,2 mln m²** nowej powierzchni użytkowej mieszkań (163 398 osób x 44,1 m²/os.).

Chłonność („pojemność") terenów niezabudowanych, dla których planowana jest nowa zabudowa mieszkaniowa, nie może być mniejsza **niż 70%** i większa niż **130%** zapotrzebowania. Ma to na celu uwzględnienie niepewności procesów rozwojowych oraz zmiennych uwarunkowań rynkowych. W Gdańsku przedział ten wynosi od 114 379 do 212 417 osób i nie może przekroczyć **9,37 mln m²** powierzchni użytkowej mieszkań.

Chłonność terenów przeznaczonych pod nową zabudowę mieszkaniową w Gdańsku, wyrażona w liczbie mieszkańców, szacowana jest na około 211 tys. osób, co odpowiada 129%

prognozowanego zapotrzebowania. Przy założeniu standardu mieszkaniowego na poziomie 44,1 m² na osobę, potencjał niezabudowanych obszarów, w tym luk w istniejącej tkance miejskiej, wynosi około 9,3 mln m² PUM. Uwzględniając perspektywę 20-letniej prognozy demograficznej, rosnącą liczbę wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, założenia rozwojowe miasta oraz czynniki niepewności, w Gdańsku nie przewiduje się wyznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową poza tymi, które wynikają z obowiązujących polityk i strategii rozwoju miasta.

II. ZASADY PODZIAŁU OBSZARU GMINY NA STREFY PLANISTYCZNE – GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH W TYM ZASADY WYZNACZANIA STREF WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ LUB ZAGRODOWĄ WYNIKAJĄCE Z ART. 13d USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Zasady ogólne i przyczyny wyznaczania stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym

Zawartość planu ogólnego określona została w art 13a ust. 4 pkt 1 i 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwarunkowania, kierunki przekształceń zagospodarowania, informacje o stanie istniejącym, które dotąd zamieszczane były w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stanowią jedynie dane wyjściowe do ustaleń tego dokumentu.

Z przepisów ustawy (art. 13a ust. 4 pkt 1) wynika obowiązek ustalenia gminnych standardów urbanistycznych, które obejmują gminny katalog stref planistycznych zawierający profil funkcjonalny stref planistycznych. Podstawą dla stworzenia tego katalogu było zaktualizowane 22 listopada 2024 r. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, brano pod uwagę: ustalenia funkcjonalne obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (65% miasta w granicach planu ogólnego pokryte jest planami miejscowymi), strategię rozwoju miasta pn. „Gdańsk 2030 Plus Strategia Rozwoju Miasta" wraz z modelem funkcjonalno-przestrzennym, określającym kierunek rozwoju przestrzennego, analizy przestrzenno-funkcjonalne dla terenów problemowych oraz polityki miejskie (w zakresie rewitalizacji, dostępu do zieleni, ogrodów działkowych). Uwzględniano również istniejący stan zagospodarowania i uwarunkowania określone w art. 13b oraz zasięg obszarów uzupełnienia zabudowy.

W procesie planistycznym rozpatrywano wnioski złożone do planu ogólnego w zakresie delegacji ustawowej, tj. ustaleń możliwych do wprowadzenia: profili funkcjonalnych stref planistycznych (profil podstawowy i dodatkowy), wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, a także wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych oraz ustalone dla nich maksymalne lub minimalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią ogólne ramy dla potencjalnego zagospodarowania i **nie przesądzają** o możliwości realizacji zabudowy o funkcji i parametrach mieszczących się w zakresie tych ustaleń na każdej działce budowlanej objętej daną

strefą. Kluczowym będzie ustalenie parametrów zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (lub decyzji WZ) w oparciu o lokalne uwarunkowania, które będą musiały mieścić się w ramach określonych planem ogólnym. Tym samym pozytywne rozpatrzenie wniosku do planu ogólnego, w tym zakresie, nie skutkuje koniecznością przystąpienia do sporządzania lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego celem odwzorowania tych parametrów.

Dodatkowo trzeba zauważyć, że w katalogu stref planistycznych profil funkcjonalny – podstawowy oraz dodatkowy – obejmuje możliwy do realizacji w obrębie wyznaczonej strefy pakiet przeznaczeń; nie oznacza to jednak, że wszystkie one będą mogły lub musiały być realizowane na konkretnym terenie. Parametry urbanistyczne również wyznaczają jedynie ramy, w których powinna się zmieścić ewentualna zabudowa (tj. intensywność i wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy na działce/terenie, jako wartości maksymalne i powierzchnia biologicznie czynna – jako wartość minimalna).

Zgodnie z pismem DPR-II.720.93.2025 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 09.07.2025 r. „Plan ogólny przedstawia **schemat** zagospodarowania przestrzeni, a jego ustalenia są wiążące zarówno do planów miejscowych, jak i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Normy zawarte w planie ogólnym mają na celu wskazanie ram, w jakich ma się mieścić docelowe zagospodarowanie przestrzeni i stanowią wytyczne dla szczegółowych działań projektowych na kolejnych etapach procesu planistycznego, niezależnie od formy prawnej jakie te działania przyjmą. Plan ogólny **jest dokumentem elastycznym**, w takim znaczeniu, że opisane w nim zasady będą dawały projektantowi swobodę w zakresie wariantowania niekonfliktujących ze sobą rozwiązań na etapie sporządzania planów miejscowych, nie powodując jednocześnie konieczności zmiany planu ogólnego. (...) Podkreślić należy, że **plan ogólny nie będzie określał docelowego przeznaczenia terenu**, a będzie jedynie wskazywał na katalog przeznaczeń terenu możliwych do wyznaczenia w planach miejscowych.

Wymagana ustawowo zgodność przyszłych planów miejscowych z planem ogólnym poddawana będzie ocenie przez wojewodę pod kątem przeznaczenia terenu oraz sposobu zagospodarowania i zabudowy terenu w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Dla terenów o przeznaczeniu mieszkaniowym ocenie poddane zostanie również spełnienie wymogów w zakresie dostępności infrastruktury społecznej.

W toku uzgodnień planu ogólnego z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie wypracowano zasadę odmiennego wyznaczania zasięgu stref planistycznych oraz wyznaczania parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla wskazanych przez przywołany organ części obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Strzyży. Na tym fragmencie miasta granice stref planistycznych poprowadzone zostały po granicach działek poszczególnych nieruchomości, a maksymalne parametry zabudowy (intensywność, powierzchnia zabudowy i wysokość), ustalone dla tak wyznaczonych stref, szczegółowo odwzorowują istniejący stan zagospodarowania. W związku z powyższym ewentualne plany miejscowe, sporządzane w oparciu o plan ogólny, nie będą mogły ustalić parametrów wyższych niż opisujące stan istniejący, co realizuje warunek uzgodnienia dokumentu z wyżej wymienionym organem, tj. uniemożliwia realizację nowej zabudowy oraz rozbudowę lub nadbudowę istniejącej.

2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową

Obliczanie chłonności terenów niezabudowanych jest istotnym etapem planowania przestrzennego, który pozwala określić, w jakim stopniu dany obszar może przyjąć nową zabudowę, nie powodując negatywnych skutków dla środowiska, infrastruktury czy jakości życia mieszkańców.

Zgodnie ze znowelizowanym 22 listopada 2024 roku Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (ze zmianami), obliczenia chłonności terenów niezabudowanych uwzględniają powierzchnię tych terenów, w tym luki w istniejącej zabudowie, ale również uwzględniają chłonność terenów już zabudowanych. Obliczenie chłonności terenów zabudowanych opiera się na zabudowie najbardziej zbliżonej do planowanej w strefie planistycznej w zakresie rodzaju zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy oraz, jeżeli to możliwe, prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Chłonność wyraża się w liczbie mieszkańców.

Aby oszacować chłonność terenów niezabudowanych, zgodnie z powyższymi wytycznymi, dokonano samodzielnego badania chłonności obszarów zabudowanych. Do badania chłonności wykorzystano geodezyjną bazę danych Ewidencji gruntów i budynków (EGiB), pochodzącą z Wydziału Geodezji Urzędu Miejskiego w Gdańsku aktualną na dzień 09.07.2025 (Licencja nr WG-II.6621.4967.2025_2261_P).

Typowa intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej w Gdańsku została oszacowana na następujących poziomach:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca: do 0,6;
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza: 0,2–0,9;
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa: 0,4–1,5;
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna małe domy mieszkalne (MDM): do 1,5;
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna: do 1;
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna średnio intensywna: 1–2;
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna intensywna: powyżej 2.

Dodatkowo, wybrano około 80 terenów w Gdańsku, które są zabudowane budynkami mieszkalnymi lub mieszkaniowo-usługowymi i stanowią stosunkowo nowe realizacje (z ostatnich 25 lat, z nielicznymi wyjątkami). Tereny te charakteryzują się jednorodnością pod względem typu zabudowy oraz kubatury i stanowią reprezentację skali urbanistycznej, charakterystycznej dla gdańskich dzielnic. Na ich podstawie oszacowano nadziemną intensywność zabudowy oraz wskazano uśredniony udział zabudowy mieszkaniowej. Wyniki tych analiz zostały przedstawione na kartach katalogu (tzw. „Katalogu obszarów analogicznych”), który posłużył jako inspiracja do dalszego oszacowania chłonności terenów niezabudowanych.

Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, nie mają definicji prawnej. Na potrzeby planu ogólnego miasta Gdańska, przez tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, rozumie się niezabudowane tereny oraz tereny zabudowane wskazane do przekształceń, w strefach planistycznych: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną **SW**, wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną **SJ** lub wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową **SZ**.

Przy wyznaczaniu terenów niezabudowanych uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego przewidziano możliwość zabudowy mieszkaniowej, a także obszary uzupełnienia zabudowy w ramach zabudowy istniejącej. Następnie, po sprawdzeniu, że chłonność nie przekracza zapotrzebowania, dokonano analizy obszarów planowanych do przekształceń, takich jak Pasmo Alei Grunwaldzkiej, terenów wzdłuż planowanej linii PKM Południe oraz innych terenów, gdzie mogłyby być wskazywane nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową (np. według trybu z Ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących).

W procesie analizy uwzględniono szereg czynników:

- wielkość i strukturę terenu – dostępną powierzchnię, ukształtowanie terenu oraz jego rodzaj (np. grunt rolny, las, teren inwestycyjny);
- zasoby infrastrukturalne – dostępność infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, drogi, sieci energetyczne) i społecznej (szkoły, placówki medyczne, sklepy);
- środowisko przyrodnicze – teren niezabudowany może zawierać elementy przyrody, które powinny być chronione, takie jak tereny zielone, obszary chronione, gleby użytków rolnych;
- środowisko kulturowe – dziedzictwo kulturowe, krajobraz kulturowy, zabytki i dobra kultury współczesnej;
- transport – dostępność obecną i planowaną do transportu publicznego czy dróg dojazdowych;
- czynniki ekonomiczne i społeczne – zapotrzebowanie na mieszkania, zmiany demograficzne, konieczność rozgęszczenia mieszkań i zapewnienia takiego samego standardu zamieszkania wszystkim mieszkańcom (według założeń 44,1 m^2/osobę).

Na tej podstawie zidentyfikowano tereny, które będą potencjalnie podlegały zabudowie, wykluczając spośród nich w szczególności tereny dróg o niższych klasach technicznych niż zbiorcze, tereny zieleni, rekreacji oraz drogi wewnętrzne osiedli mieszkaniowych.

Na podstawie analiz terenów już zabudowanych oszacowano chłonność obszarów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystując zasadę analogii. Wyniki analizy chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, uwzględniające strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wyznaczone w planie ogólnym miasta Gdańska wskazują, że potencjalnemu zagospodarowaniu może podlegać **ok. 1856 ha terenów** (zawierają się w tym także tereny wskazane pod zabudowę w planach miejscowych, ale jeszcze niezabudowane), które mogą przyjąć **ok. 211 tys. osób.** Przy założeniu standardu mieszkaniowego na poziomie 44,1 m^2 na osobę, potencjał niezabudowanych obszarów, w tym luk w istniejącej tkance miejskiej, wynosi **ok. 9,3 mln m^2 powierzchni użytkowej mieszkań** (tabl. 1).

Tabl. 1 Wyniki analizy chłonności w podziale na typy zabudowy w mieście Gdańsku

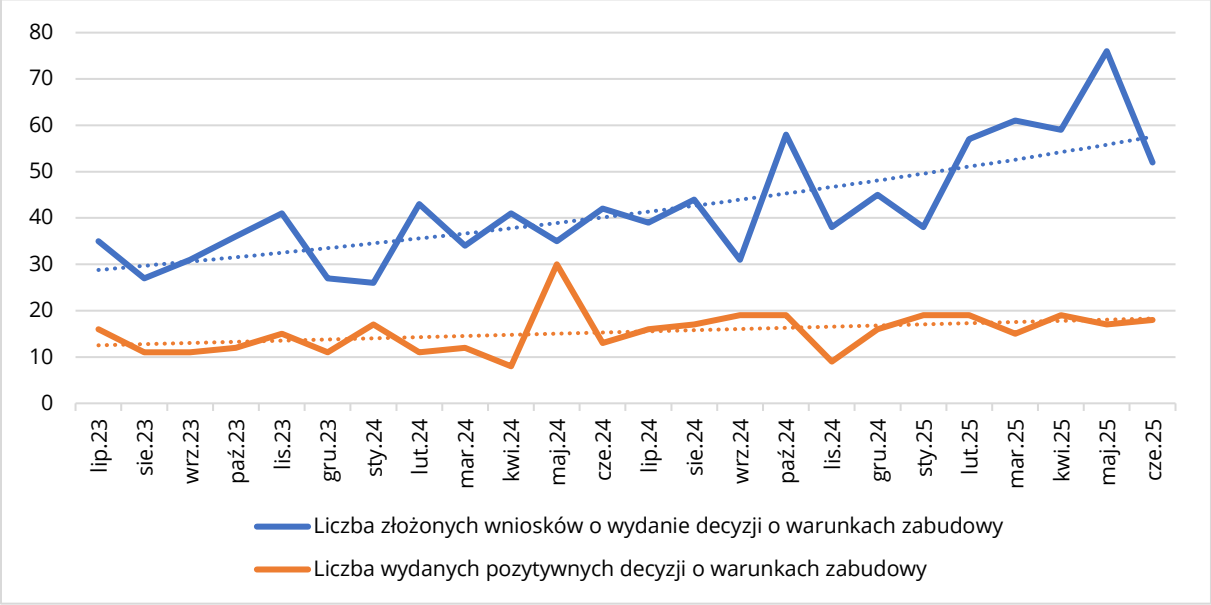
typ zabudowy	liczba terenów	powierzchnia *[ha]*	chłonność *[liczba mieszkańców]*
zabudowa zagrodowa	51	23	1 256
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	1496	815	34 483
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza	174	93	5 955
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa	35	9	813

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna mieszana	78	49,5	3 796
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna MDM	325	164,5	10 565
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna	364	249	26 967
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna średnio intensywna	286	252	46 768
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna intensywna	220	201	80 397
OGÓŁEM	**3 029**	**1 856**	**211 000**

Wyliczona dla Gdańska chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wynosi ok. 211 tys. osób (9,3 mln PUM) i stanowi ok. 129% zapotrzebowania.

Wejście w życie reformy systemu planowania przestrzennego, w tym konieczności sporządzenia planu ogólnego gminy oraz późniejszych ograniczeń wynikających z czasowości decyzji o warunkach zabudowy (WZ), spowodowało lawinowy wzrost wniosków o decyzje WZ – w okresie od lipca 2024 roku do czerwca 2025 roku, w porównaniu do analogicznego okresu rok wcześniej (100%), liczba wniosków **wzrosła o 143%.** Pokazuje to, jaki wpływ na kształtowanie obszaru miasta, przy jednoczesnym wysokim pokryciu miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (65%), mogą mieć decyzje WZ.

Ryc. 1 Analiza wniosków oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy w okresie 01.07.2023-30.06.2025



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego w Gdańsku

Zmiana przepisów wzbudziła obawy o możliwości realizacji zabudowy, ale, jak pokazano na rycinie, nie przełożyła się równie znacząco na liczbę wydanych pozytywnych decyzji WZ (122%, gdzie okres 01.07.2023-30.06.2024 = 100%). Na tej podstawie można wnioskować, że duża część wniosków dotyczyła terenów, które nie są predysponowane do zabudowy, co zostało potwierdzone analizą przeprowadzoną w trakcie postępowania.

Chłonność terenów przeznaczonych pod nową zabudowę mieszkaniową w Gdańsku, wyrażona w liczbie mieszkańców, szacowana jest na około 210 tys. osób, co odpowiada 129%

prognozowanego zapotrzebowania. Przy założeniu standardu mieszkaniowego na poziomie 44,1 m² na osobę, potencjał niezabudowanych obszarów, w tym luk w istniejącej tkance miejskiej, wynosi około 9,27 mln m² powierzchni użytkowej mieszkań. Biorąc pod uwagę omówione uwarunkowania, w tym uwzględniając perspektywę 20-letniej prognozy demograficznej, rosnącą liczbę wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, założenia rozwojowe miasta oraz czynniki niepewności, w Gdańsku nie przewiduje się wyznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową poza tymi, które wynikają z obowiązujących polityk i strategii rozwoju miasta.

3. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną

W planie ogólnym wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową **SW** i **SJ**, kierując się w pierwszej kolejności istniejącym zainwestowaniem i wygenerowanymi na jego podstawie obszarami uzupełnienia zabudowy oraz obowiązującymi planami miejscowymi. Uwzględniono także wskazania modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta z dokumentu „Gdańsk 2030 Plus Strategia Rozwoju Miasta" oraz predyspozycje terenu. Jako zasadę przyjęto, że usługi stanowiące element programu „osiedla mieszkaniowego" – szkoły, przedszkola, sklepy, kościoły, przychodnie, lokalne obiekty kultury itp. – włączono w granice stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową. Z uwagi na historyczne narastanie/przekształcanie się struktur mieszkaniowych, na wielu terenach w mieście zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (tj. taka, w ramach której budynki posiadają więcej niż dwa lokale) jest przemieszana z zabudową jednorodzinną (budynki o jednym lub dwóch lokalach). Dodatkowo należy wskazać, że na wielu terenach zlokalizowane są tzw. „małe domy mieszkalne", które zgodnie z przepisami należą do zabudowy wielorodzinnej, a w powszechnym odbiorze uznawane są za zespoły o charakterze jednorodzinnym. Co za tym idzie, zespoły budynków mieszkalnych mających lub mogących mieć więcej niż dwa lokale, bez względu na typ zabudowy, wskazano jako strefy wielofunkcyjne z zabudową wielorodzinną **SW**, z dopuszczeniem w profilu dodatkowym zabudowy jednorodzinnej (choć czasem forma urbanistyczna i typ zabudowy w powszechnym odbiorze uznawane mogą być za zabudowę jednorodzinną). Jednorodne struktury jednorodzinne (budynki mieszkalne do dwóch lokali) lub wielorodzinne (np. osiedla modernistyczne) wskazano odpowiednio jako strefy wielofunkcyjne z zabudową jednorodzinną **SJ** lub wielorodzinną **SW** (w tym przypadku z profilem dodatkowym w postaci zabudowy jednorodzinnej).

4. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową i strefy produkcji rolniczej

Tereny rolnicze w mieście, występujące na obszarze Wyspy Sobieszewskiej, Oruni i Olszynki, zostały wskazane w modelu funkcjonalno-przestrzennym, zamieszczonym w strategii rozwoju miasta, jako rolnicza przestrzeń produkcyjna. Przestrzeń ta w planie ogólnym, co do zasady, została objęta trzema strefami planistycznymi:

- wielofunkcyjną strefą z zabudową zagrodową **SZ** – tam, gdzie projektowana jest ona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub wydane były decyzje WZ na jej realizację bądź decyzje o pozwoleniu na budowę, a także tam, gdzie już występuje istniejąca zabudowa zagrodowa wraz z uzupełnieniami struktury przyulicznej (np. wzdłuż ulicy Modrej, Łanowej, Przegalińskiej) oraz na zapleczu zabudowy produkcyjno-usługowej wzdłuż Traktu św. Wojciecha;
- strefą produkcji rolniczej **SR** poza obszarami chronionego krajobrazu;

- strefą otwartą **SO**, na terenach rolniczych w Obszarach Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej i Żuław Gdańskich.

5. Strefy usługowe, handlu wielkopowierzchniowego i strefy gospodarcze

Wyznaczone w planie strefy usługowe **SU**, handlu wielkopowierzchniowego **SH** oraz strefy gospodarcze **SP** budują podstawy dla realizacji strategicznego celu rozwoju miasta **Innowacyjne Miasto**.

Zgodnie z przyjętą zasadą wyodrębniające się przestrzennie usługi ponadlokalne, takie jak administracja, szpitale, uczelnie wyższe, obiekty kultury, sportu i turystyki o randze ponadlokalnej, wskazane zostały jako oddzielne strefy usługowe. Strefami usługowymi **SU** zostały również objęte tereny produkcyjno-usługowe w ramach struktur mieszkaniowych, z ustaleniem profilu dodatkowego w postaci terenów składów i magazynów. Strefami usługowymi **SU** objęto także tereny, na których nie sankcjonuje się / nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowej, z uwagi na brak możliwości zagwarantowania standardu zamieszkania (np. w sąsiedztwie arterii komunikacyjnych) lub z uwagi na tożsamość miejsca (np. lokalizacje w strefie nadbrzeżnej pasa nadmorskiego). Tereny usługowo-składowe (oznaczane w planach miejscowych P/U41), gdzie nie usankcjonowano / nie dopuszczono produkcji, włączono do stref usługowych z terenami składów i magazynów w profilu dodatkowym.

Zgodnie z definicją ustawową (art. 2 pkt 27 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wielkopowierzchniowe obiekty handlowe (WOH-y) to obiekty, w których handel jest realizowany w obiekcie handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

Współcześnie wielkopowierzchniowe obiekty handlowe przechodzą transformacje w zakresie formatu, wynikające ze zmian preferencji zakupowych mieszkańców, jak i z powodu zmian demograficznych społeczeństwa. Nowe realizacje posiadają kształt parków handlowych i centrów typu *convenience*, a profil handlowy zmienia się w kierunku zwiększenia funkcji gastronomicznej czy rozrywkowej. Wiąże się to ze zmianami społecznymi, gdyż obecnie młodzi ludzie preferują zakupy online, w galeriach handlowych lubią jednak spędzać czas. Postępuje także starzenie się populacji i zmniejsza liczba urodzeń, co sprzyja zmniejszeniu frekwencji w tego typu obiektach. Zmieniły się także oczekiwania – preferowane są rozwiązania ekologiczne, innowacyjność i wzmocnienie funkcji rekreacyjno-rozrywkowej, ważny jest wartościowy sposób spędzania czasu. Większy nacisk kładziony jest także na relacje sprzedawca-klient. Średnie nasycenie powierzchnią centrów handlowych w Trójmieście plasuje je na trzecim miejscu w kraju, natomiast wartość Indeksu Ogólnej Siły Nabywczej na 1 m^2 należy do najniższych. Dlatego nie planuje się znacznego przyrostu obiektów wielkopowierzchniowych, przewidywane jest raczej ich stopniowe przekształcanie, zgodnie z aktualnymi trendami.

Strefami handlu wielkopowierzchniowego **SH** objęto te istniejące WOH-y, dla których niewskazana jest możliwość rozbudowy/przekształcenia w kierunku funkcji mieszkaniowej lub gospodarczej; WOH-y możliwe do przekształceń i uzupełnienia o program mieszkaniowy włączono w strefy wielofunkcyjne z zabudową wielorodzinną **SW**, z ustaleniem w profilu dodatkowym terenu handlu wielkopowierzchniowego. Handel wielkopowierzchniowy dopuszczono również na niezainwestowanych terenach, dla których obowiązujący plan miejscowy dopuszczał taką funkcję. W rejonie projektowanych przystanków PKM Kowale i Łostowice Świętokrzyska oraz planowanego centrum dzielnicy Południe ustalono strefy wielofunkcyjne z zabudową wielorodzinną **SW** z profilem dodatkowym handlu wielkopowierzchniowego, dając tym samym możliwość wzmocnienia funkcjonalnego okolicy przystanków oraz centrum.

Tereny, dla których dopuszczono wielkopowierzchniowy handel, a które dziś funkcjonują jako tereny logistyczno-składowe, wskazano jako strefę gospodarczą **SP** lub strefę usługową **SU.**

Strefą gospodarczą **SP** objęto tereny produkcyjno-usługowe, gdzie sankcjonuje się istniejącą bądź planowaną produkcję. Tereny portowe, czyli przemysłowo-usługowo-składowe w granicach administracyjnych portu morskiego oraz na Płoni, czyli na obszarze, gdzie znajdują się duże tereny o funkcjach infrastrukturalnych, objęte zostały strefą infrastrukturalną **SI** z terenami usług i produkcji wskazanymi w profilu dodatkowym.

6. Strefy zieleni i rekreacji, cmentarze i strefy otwarte

Wyznaczone w planie strefy zieleni i rekreacji **SN** oraz strefy otwarte **SO** odzwierciedlają wizję systemu przyrodniczego miasta określoną w Gdańskiej Polityce Zieleni (GPZ) oraz budują podstawy dla realizacji strategicznego celu rozwoju miasta **Zielone Miasto**. Ponadto strefy zieleni i rekreacji oraz strefy otwarte **SO** wzmacniają korytarze ekologiczne wyznaczone w strategii rozwoju miasta (tzw. błękitno-zielone pasma), łączące większe i mniejsze kompleksy zieleni w spójną sieć Błękitno--Zielonej Infrastruktury. Ta sieć powiązań ekologicznych, uzupełniona o tereny biologicznie czynne funkcjonujące wśród zabudowy i zagospodarowania miejskiego, jest wyznaczona w obowiązującym studium jako Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).

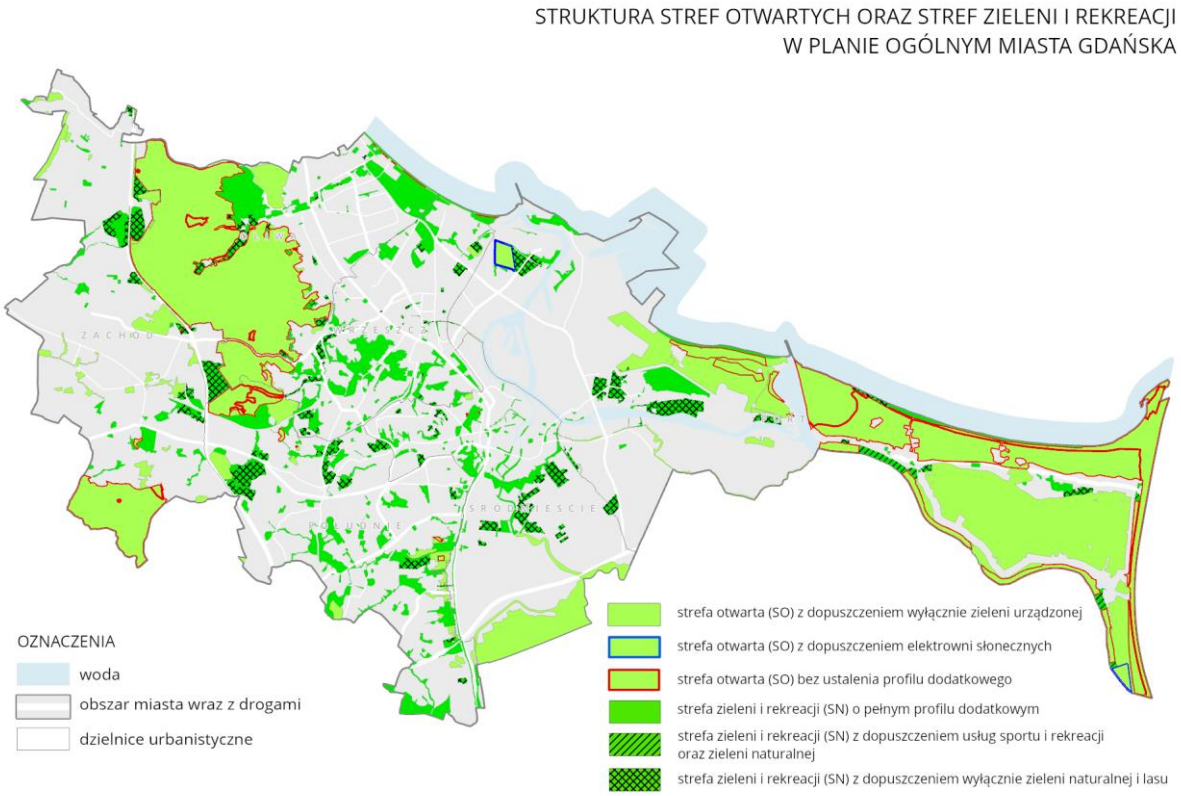
Strefami otwartymi **SO** objęto najbardziej cenne struktury zieleni budujące szkielet przyrodniczy miasta, takie jak kompleksy leśne (np. Trójmiejski Park Krajobrazowy, lasy Wyspy Sobieszewskiej i wyspy Stogi), rezerwaty przyrody wraz z otulinami, a także zieleń ekologiczną strefy krawędziowej wysoczyzny. Strefę otwartą **SO** wyznaczono (poza obszarami zabudowy zagrodowej) również na terenach rolnych objętych granicami obszarów ochrony krajobrazu (OChK) Żuław Wiślanych i Wyspy Sobieszewskiej. Ponadto strefę otwartą **SO** wyznaczono na terenach zawierających indywidualne ostoje bioróżnorodności, takich jak: bagna, torfowiska, wydmy, wody np. Martwej Wisły w rejonie Wyspy Sobieszewskiej i rzeki Raduni, murawy, zarośla i zadrzewienia czy istniejące i planowane użytki ekologiczne. Generalnie ze względu na ochronny charakter tej strefy, w profilach funkcjonalnych dodatkowych dopuszczono jedynie tereny zieleni urządzonej. Dla terenów objętych następującymi formami ochrony przyrody: rezerwatów przyrody wraz z otulinami, użytków ekologicznych, wybranych obszarów Natura 2000 lub ich fragmentów oraz pasm wydm nadmorskich włączonych do strefy otwartej SO – zrezygnowano całkowicie z profilu dodatkowego i ustalono wskaźnik PBC równy 90%.

Odrębnym typem strefy otwartej **SO** jest strefa, w której w profilu dodatkowym dopuszczone zostały tereny elektrowni słonecznej, czyli odnawialne źródła energii (OZE). Tego typu strefy otwarte wyznaczono w Letnicy, w miejscu obecnie nieużytkowanego składowiska popiołów, oraz na Wyspie Sobieszewskiej w Przegalinie, w rejonie Błotnika, na obszarze dawnego składowiska popiołów.

Strefami zieleni i rekreacji **SN** objęto różnorodne tereny zieleni z dużym potencjałem zarówno przyrodniczym, jak i rekreacyjnym, stanowiące istotne uzupełnienie systemu przyrodniczego, takie jak: tereny zieleni urządzonej, parki leśne, zieleń krajobrazowa i ochronna (skarpy, zieleń buforowa), tereny rekreacyjne nadwodne, w tym plaże oraz cieki ze zbiornikami retencyjnymi wraz z otoczeniem. Podstawowym przeznaczeniem strefy **SN**, wynikającym z walorów przyrodniczych, jest także umożliwienie wypoczynku i rekreacji mieszkańców. W tym typie stref zieleni i rekreacji **SN** profil funkcjonalny dodatkowy zawiera zwykle pełen zakres przeznaczeń dopuszczony w rozporządzeniu. W szczególnych przypadkach, gdy strefy **SN** wyznaczono w miedzywalach rzek, przepływających przez **tereny chronione i proponowane do ochrony** lub w śródleśnych dolinach

(Dolina Radości), profil dodatkowy zawężano do usług sportu i rekreacji, zieleni naturalnej lub tylko do zieleni naturalnej albo do lasu. W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Strzyży całkowicie zrezygnowano z terenów usług w profilu dodatkowym stref **SN**. Docelowo zakres dopuszczonych przeznaczeń będzie uszczegółowiany na poziomie planu miejscowego, w zależności od lokalnych warunków i z uwzględnieniem nadrzędnej funkcji ochrony terenów zieleni i spełnienia standardów dostępności do zieleni.

W profilu funkcjonalnym podstawowym strefy **SN** są także uwzględnione tereny ogrodów działkowych, jednakże w planie ogólnym dla istniejących ogrodów działkowych z pakietu funkcji dodatkowych dopuszczono wyłącznie tereny zieleni naturalnej i lasu, bez ustalania funkcji usługowych (szczegółowo w pkt 7).

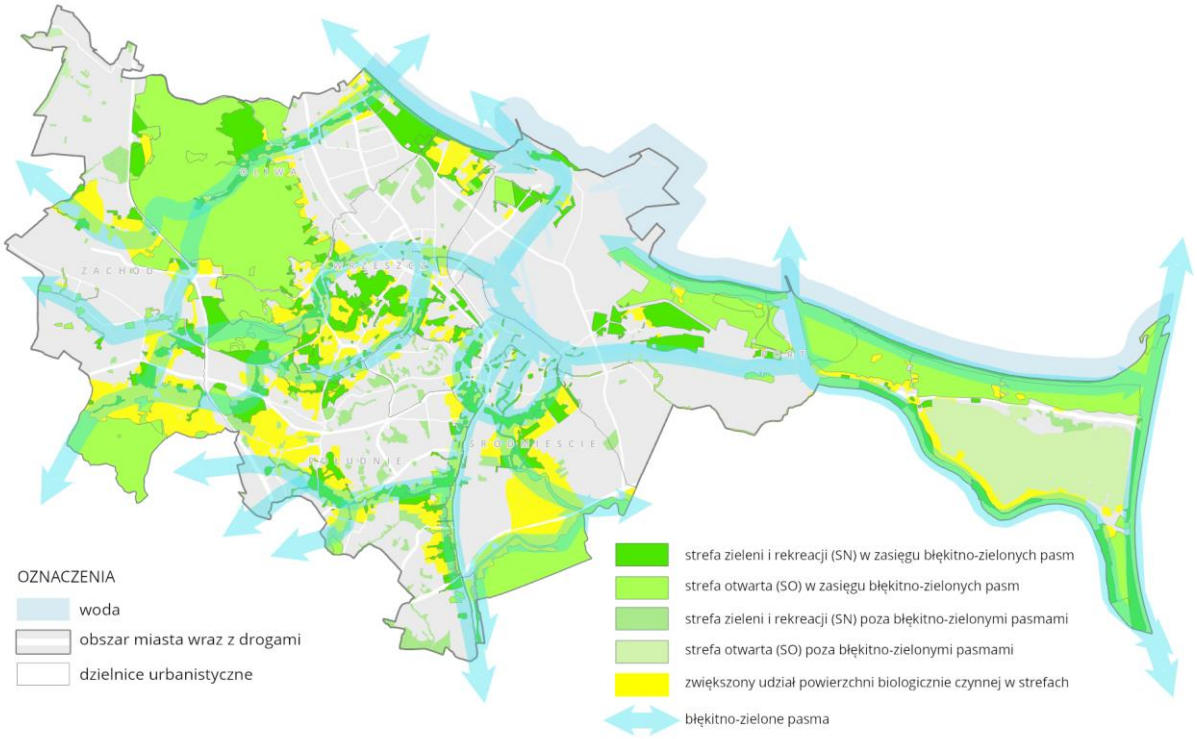


Rys. 12. Źródło: Biuro Rozwoju Gdańska

Strefą cmentarzy **SC** zostały objęte wszystkie istniejące cmentarze – wraz z terenami wskazanymi pod ich rozbudowę – oraz planowany nowy cmentarz na Świętym Wojciechu jako realizacja wniosku z Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 2018-2022. Dodatkowo strefę cmentarzy **SC** wprowadzono na odizolowanych terenach leśnych w Klukowie, w rejonie Firogi, jako zabezpieczenie rezerwy dla tego typu funkcji. Pozwoli to na przyszłościowe zaspokojenie zapotrzebowania, skorelowanego ze zmieniającą się demografią; z dodatkowym atutem dostępności do cmentarza w rejonie północnym miasta (planowany cmentarz na Św. Wojciechu zlokalizowany będzie w części południowej miasta). Niektóre dawne cmentarze (obecnie nieczynne), szczególnie te o walorach historycznych, zostały ujęte w strefie zieleni i rekreacji **SN** jako część zagospodarowania parkowego.

Ważnymi komponentami terenów zieleni w mieście są zbiorniki retencyjne, które – jako elementy infrastruktury – oprócz strategicznej roli zarządzania wodą, pełnią również ważne funkcje rekreacyjne, krajobrazowe, przyrodnicze i klimatyczne. Zbiorniki retencyjne wraz z otaczającą zielenią – zgodnie z podziałem na klasy przeznaczeń wynikającym z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – nie mieszczą się w klasie przeznaczeń „teren infrastruktury technicznej". Z uwagi na swoją formę przestrzenną traktowane są jako tereny zieleni oraz tereny wód, które można realizować w dowolnej strefie planistycznej, bez ograniczenia powierzchni. Niemniej jednak w planie ogólnym istniejące i planowane zbiorniki retencyjne z zasady objęte są strefami zieleni i rekreacji **SN** lub strefami otwartymi **SO**. Podstawowym rozróżnieniem dotyczącym przyporządkowania do odpowiedniej strefy jest ich rola w strukturze miasta. Zbiorniki z zielenią, do których mieszkańcy mają dogodny dostęp, pełniące znaczącą rolę rekreacyjną, objęto strefami zieleni i rekreacji **SN**; tereny poza dobrym dostępem mieszkańców, np. w sąsiedztwie terenów przemysłowych, objęto strefami otwartymi **SO**. Na etapie sporządzania planów miejscowych, w ramach szczegółowych przeznaczeń, mogą się pojawiać dodatkowe wydzielenia pod infrastrukturę związaną z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym miasta.

Wzdłuż dolin potoków i rzek, a także brzegów Zatoki Gdańskiej, zostały wyznaczone strefy **SN** i **SO**, budujące ciągłość korytarzy ekologicznych. W celu wzmocnienia ochrony i miąższości korytarzy, w terenach sąsiadujących, przeznaczonych na inne strefy planistyczne, np. **SW** i **SJ**, zwiększono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) od 35% do 50% (w zależności od lokalnych warunków). Ponadto, w przypadku położenia stref planistycznych w granicach Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), parametr PBC ustalono na poziomie min. 50%, czyli większym niż wynikający z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Infrastruktury z 22 listopada 2024 r.; dotyczy to także stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową **SZ**, położonych w zakresie korytarzy Martwej Wisły i rzeki Raduni. Dodatkowo w strefach zieleni i rekreacji **SN** kierowano się generalną zasadą ustalenia minimalnego udziału PBC na poziomie 70%. W przypadku, gdy w terenie zieleni i rekreacji istnieje lub planowany jest duży udział usług z profilu dodatkowego, wówczas minimalny wskaźnik PBC określony został na poziomie 50%. Ustalenia parametru PBC w strefach planistycznych odzwierciedlają generalną zasadę transektu, czyli strefowania parametrów zabudowy poszczególnych terenów, w zależności od rangi miejsca i jego położenia; im bliżej cennych przyrodniczo obszarów, korytarzy ekologicznych, tym wyższy ustalono minimalny udział PBC.



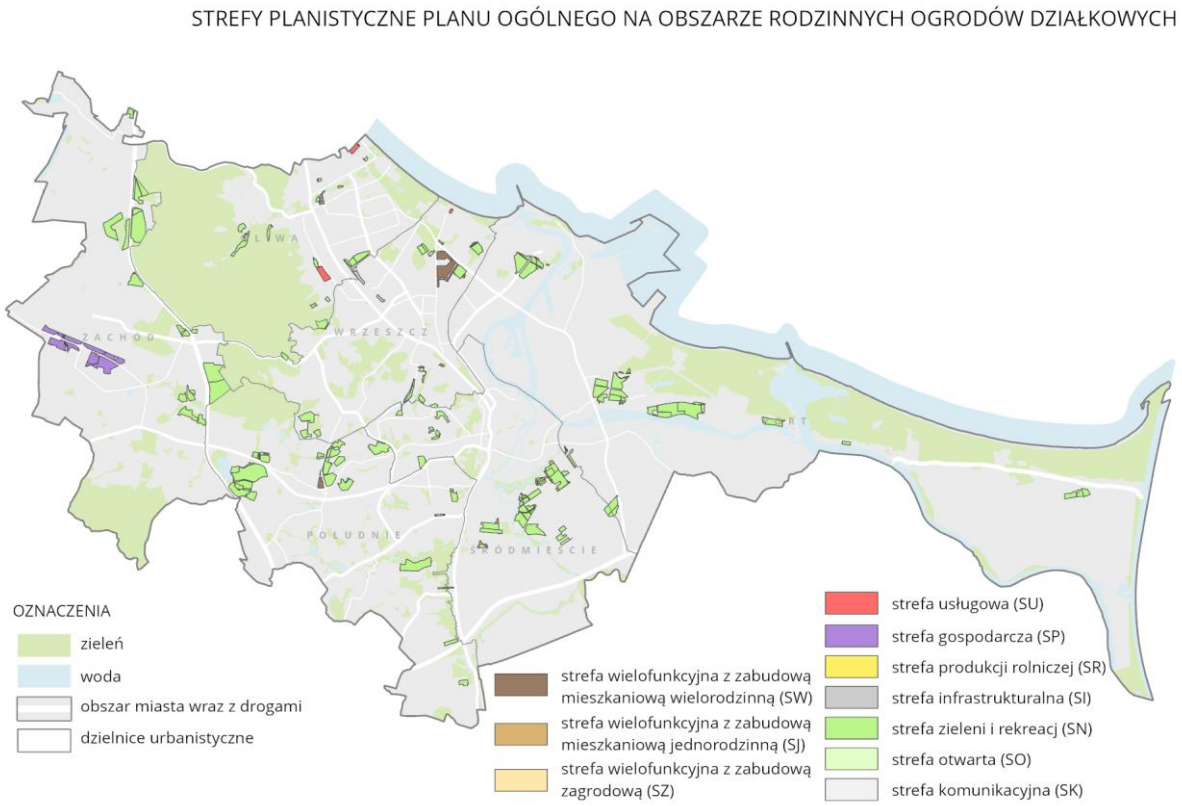
Rys. 13. Źródło: Biuro Rozwoju Gdańska

7. Tereny ogrodów działkowych w strefach planistycznych

W obszarze Gdańska zlokalizowanych jest 91 Rodzinnych Ogrodów Działkowych (ROD), w większości zrzeszonych w Polskim Związku Działkowców. Ogrody te obejmują łącznie ok. 894 ha. Realizując wniosek z Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 2018-2022 (przyjętej przez Radę Miasta Gdańska Uchwałą nr LXVIII z 28.09.2023 r.), w ramach sporządzania planu ogólnego, przeprowadzono szczegółowe analizy dotyczące ROD, celem weryfikacji dotychczasowej polityki przestrzennej miasta w tym względzie. Aktualizacja polityki miasta względem ROD wpisuje się w Programy Rozwoju określone w strategii rozwoju miasta (**Zielone Miasto, Wspólne Miasto, Dostępne Miasto, Innowacyjne Miasto**). Rezerwy na cele publiczne (transport, infrastruktura techniczna, zieleń publiczna, retencja, usługi społeczne – oświaty, kultury) obejmują ok. 9% ogólnej powierzchni istniejących ogrodów działkowych i są podtrzymaniem wielkości określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2018 roku. Wnioski z zaktualizowanej polityki miejskiej względem ROD zostały uwzględnione przy wyznaczaniu katalogu stref planistycznych dla poszczególnych obszarów.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów z 8 grudnia 2023 r. zmienionym 22 listopada 2024 r., **tereny ogrodów działkowych** stanowią element **profili podstawowych** we wszystkich strefach planistycznych, co oznacza teoretycznie, że mogą być one realizowane w każdej ze stref planistycznych. Możliwe jest również wprowadzanie niewielkich korekt terenowych w zakresie poszerzania, w miarę potrzeb, ciągów komunikacyjnych. Nie oznacza to jednak, że w każdej ze stref planistycznych teren ogrodów

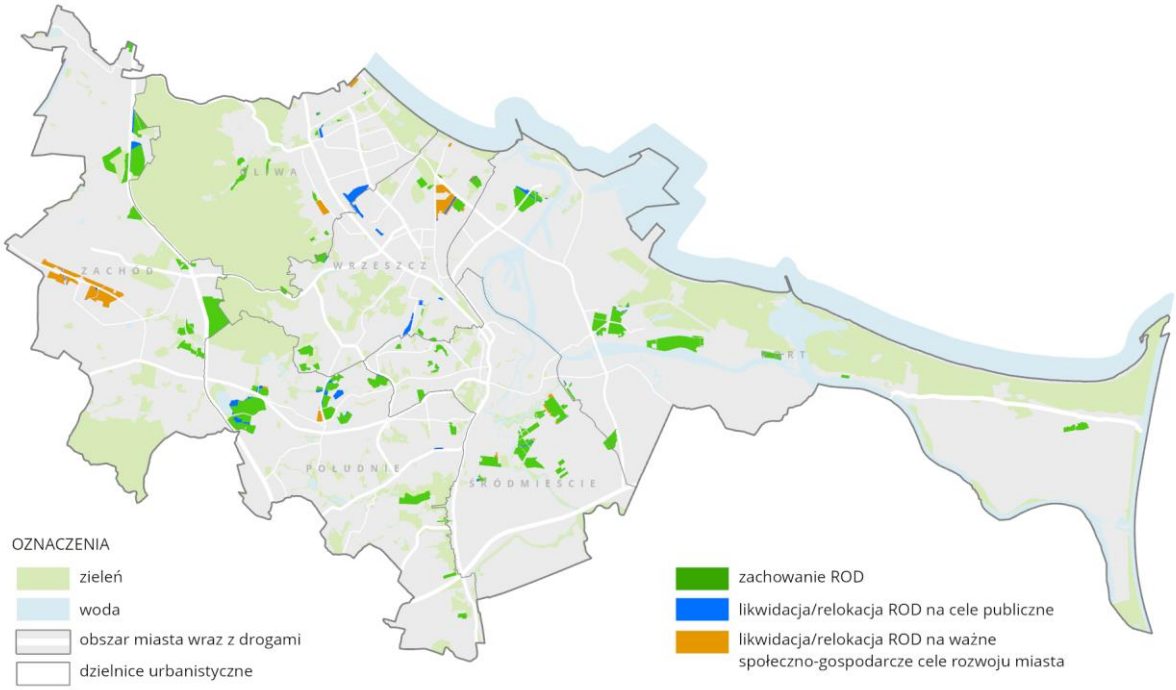
działkowych będzie docelowo utrzymywany lub realizowany (w całości lub części). Co do zasady, w planie ogólnym ogrody działkowe przewidziane do utrzymania zostały ujęte w strefie zieleni i rekreacji **SN**, bez ustalania usługowych elementów w profilu funkcjonalnym dodatkowym.



Rys. 14. Źródło: Biuro Rozwoju Gdańska

Dla 9% obecnych terenów ROD ustalono strefy inne niż strefy zieleni i rekreacji **SN**, celem umożliwienia realizacji (na całości lub części) celów publicznych. Zostały one objęte adekwatnymi strefami funkcjonalnymi, np. strefą infrastrukturalną, komunikacyjną, zieleni i rekreacji (publicznej) związanej również z retencją, usług (w przypadku usług społecznych – edukacji). W przyszłości możliwe będzie przeniesienie/relokacja ogrodu z uwagi na konieczność realizacji konkretnych celów publicznych.

Dla 13% obecnych terenów ROD ustalono strefy inne niż strefy zieleni i rekreacji **SN**, celem umożliwienia w przyszłości realizacji funkcji istotnych dla rozwoju społeczno-gospodarczego określonego w strategii rozwoju miasta. Funkcje te wzmocnią: bramę gospodarczą miasta w rejonie lotniska (strefa gospodarcza), usługi metropolitalne w Centralnym Paśmie Usługowym – w rejonie Bałtyckiego Kampusu Uniwersytetu Gdańskiego – oraz unikalny charakter pasa nadmorskiego (usługi turystyki), wspierając nadmorską tożsamość miasta. Docelowo tereny ogrodów działkowych objęte tymi strefami (innymi niż strefa zieleni i rekreacji) mogą wymagać w przyszłości likwidacji/relokacji, w miarę potrzeby realizacji funkcji istotnych dla rozwoju społeczno-gospodarczego miasta (stanowią rezerwy terenowe pod przyszłe zagospodarowanie). Preferowane tereny na relokację ROD to tereny rolne na Wyspie Sobieszewskiej, ze wskazaniem również na możliwość ewentualnego powiększania już istniejących ROD (tam, gdzie jest to możliwe).



Rys. 15. Źródło: Biuro Rozwoju Gdańska

8. Strefy komunikacyjne i infrastrukturalne

Wyznaczone w planie ogólnym strefy komunikacyjne **SK** oraz infrastrukturalne **SI** odzwierciedlają założenia przyjęte w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030 oraz Gdańsk 2030 Plus Strategii Rozwoju Miasta – w zakresie celów strategicznych, kierunków działań oraz rozwiązań przestrzennych przyjętych w modelu funkcjonalno-przestrzennym miasta; realizują m.in. strategiczny cel rozwoju **Dostępne Miasto**.

Zgodnie ze zaktualizowanym 22 listopada 2024 r. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, w którym określono zasady tworzenia gminnego katalogu stref planistycznych, w każdej strefie możliwa jest realizacja terenów komunikacji. W związku z powyższym część z elementów istniejącego oraz planowanego systemu transportowego miasta znalazła się w strefach innych niż strefa komunikacyjna **SK**, np. w strefie infrastrukturalnej **SI**, strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną **SW**, strefie zieleni i rekreacji **SN** itd.

Tereny węzłów integracyjnych, pętli autobusowych i tramwajowych, tras tramwajowych przebiegających poza pasem drogowym objęte zostały innymi strefami planistycznymi, z uwagi na dopuszczenie szerszego zakresu usług możliwych do realizacji wraz z infrastrukturą transportową (zgodnie z dopuszczeniem realizacji terenu komunikacyjnego w każdej strefie planistycznej).

Strefą komunikacyjną **SK** objęto tereny istniejących i planowanych elementów systemu transportowego miasta, na który składają się tereny: dróg ekspresowych, dróg głównych ruchu

przyspieszonego, dróg głównych, dróg zbiorczych, komunikacji kolejowej i szynowej, komunikacji lotniczej.

Granice stref komunikacyjnych dla **istniejących** elementów systemu transportowego wyznaczono w oparciu o sposób użytkowania terenu, przy równoczesnym uwzględnieniu podziałów ewidencyjnych gruntów i budynków oraz struktury własności. W przypadku ustalania strefy komunikacyjnej obejmującej **planowane** elementy systemu transportowego, bazowano na liniach rozgraniczających wynikających z: ukończonych bądź zaawansowanych dokumentacji projektowych powstających na zlecenie miasta, wydanych pozwoleń na budowę, zezwoleń na realizację inwestycji drogowych (ZRID), decyzji lokalizacyjnych oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto przyjęto zasadę, że elementy systemu transportowego, zdefiniowane w strategii rozwoju miasta, dla których w chwili sporządzenia planu ogólnego niemożliwe było jednoznaczne ustalenie linii rozgraniczających z powodu trwających prac koncepcyjnych (Droga Czerwona, Nowa Kielnieńska, Zielony Bulwar, PKM Południe, Nowa Świętokrzyska, Nowa Abrahama, Węzeł Kliniczna, Nowa Hallera, Trasa GPW na odcinku od ul. Smoluchowskiego do al. Grunwaldzkiej, Wrzeszczańska Wysepka, Elbląska / Podwale Przedmiejskie w rejonie Bramy Żuławskiej), objęto strefą infrastrukturalną **SI**, odsuwając tym samym doprecyzowanie linii rozgraniczających w zakresie terenu komunikacji do etapu sporządzania nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Tereny zajezdni autobusowych oraz tramwajowych odzwierciedlone zostały w strefie infrastrukturalnej **SI**.

Wymienione powyżej zasady w toku uzgodnień zmodyfikowane zostały dla:

- dróg wojewódzkich przebiegających po terenie miasta Gdańska – strefę komunikacyjną **SK** wyznaczono odwzorowując stan istniejący infrastruktury drogowej; wszelkie niezbędne poszerzenia pod rozbudowę układu drogowego wynikające z obowiązujących planów miejscowych zostały ujęte w strefie infrastruktury **SI**;
- dróg krajowych pozostających w zarządzie GDDKiA (ekspresowych) – strefę komunikacyjną **SK** wyznaczono odwzorowując stan istniejący infrastruktury drogowej oraz poszerzenia pod rozbudowę wynikające z obowiązujących planów miejscowych i projektów budowlanych; poszerzenia wynikające z wnioskowanej potrzeby rozbudowy Obwodnicy Zachodniej Trójmiasta do przekroju 2x3 zostały ujęte w strefie otwartej **SO**;
- linii kolejowej nr 248 – strefę komunikacyjną **SK** wyznaczono odwzorowując infrastrukturę torową oraz pasażerską służącą bezpośrednio do prowadzenia ruchu kolejowego oraz obsługi podróżnych; tereny będące budowlami ziemnymi (nasypy, wykopy) oraz tereny zieleni znajdujące się w rezerwach określonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ujęte zostały w strefie infrastrukturalnej **SI**.

Strefą infrastrukturalną **SI** objęto także tereny przeznaczone pod infrastrukturę techniczną o powierzchni powyżej 0,5 ha, obejmujące m.in tereny: Zakładu Utylizacyjnego, baz magazynowych PERN S.A. wraz z prowadzącymi do niej rurociągami, oczyszczalni ścieków, przepompowni wód opadowych, stacji uzdatniania wody. Strefą tą objęto ponadto tereny portu morskiego, na których przewiduje się dalszy rozwój zagospodarowania związanego z funkcjonowaniem portu. Tereny infrastruktury technicznej o powierzchni poniżej 5000 m^2 możliwe są do realizacji w pozostałych strefach planu ogólnego, ponieważ ujęte są w podstawowym profilu stref planistycznych. Należy

podkreślić, że elementy liniowe infrastruktury (zgodnie z zakresem planu ogólnego) nie znajdują swojego odwzorowania w planie ogólnym.

9. Strefa górnictwa

W obszarze miasta nie wyznaczono żadnej strefy górnictwa **SG**.

10. Zasady ustalenia standardów urbanistycznych w gminnym katalogu stref planistycznych

Gminne standardy urbanistyczne poza katalogiem stref planistycznych, opisanym w powyższych punktach, mogą również zawierać gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Ustawa mówi (art. 13e), że w powyższym katalogu określa się obowiązkowo profil funkcjonalny oraz dla większości stref planistycznych parametry: wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, a także wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Dla stref: infrastrukturalnych **SI**, cmentarzy **SC**, zieleni i rekreacji **SN** obowiązkowe jest jedynie ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej; w zakresie pozostałych parametrów urbanistycznych ustalenie ich jest dopuszczone, ale nie wymagane. Dla stref: górnictwa **SG**, otwartej **SO** i komunikacyjnej **SK** nie ma wymogu ustalenia żadnych z omawianych wskaźników. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu w projekcie planu ogólnego ustalono w minimalnym, wymaganym przez przepisy zakresie (poza strefami **SO** wskazanymi przez Urząd Morski w Gdyni, gdzie ustalono PBC na poziomie minimalnym 90%).

Przy ustalaniu w planie ogólnym wymienionych wyżej parametrów były brane pod uwagę: w pierwszej kolejności wskaźniki i parametry z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, intensywność i wysokość istniejącej zabudowy oraz udział powierzchni zabudowy na działkach budowlanych i w zespołach zabudowy, objętych granicami poszczególnych stref planistycznych. Wzięto również pod uwagę opracowania i analizy związane z planowanymi przekształceniami przestrzennymi struktury miasta. Dla terenów nieobjętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wykorzystano, jako materiał pomocniczy, opracowany dla potrzeb obliczenia chłonności (patrz pkt. 2) Katalog obszarów analogicznych – charakteryzujący parametry poszczególnych typów zabudowy mieszkaniowej. Brano również pod uwagę kontekst sąsiedztwa, w aspekcie ładu przestrzennego i harmonii krajobrazowej oraz walorów dziedzictwa kulturowego.

W związku z miejską polityką adaptacji do zmian klimatu, Gdańską Polityką Zieleni i innymi opracowaniami środowiskowymi, szczególną wagę przypisano wskaźnikowi charakteryzującemu wielkość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Większy udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono w strefach znajdujących się w zasięgu dotychczas obowiązującego Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), tzw. błękitno-zielonych pasm wyznaczonych w Gdańskiej Polityce Wodnej i Gdańskiej Polityce Zieleni oraz na terenach zagrożonych powodzią. W tym zakresie zrealizowano również wytyczne ekofizjografii sporządzonej na potrzeby planu ogólnego.

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów dopuszcza obniżenie wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefie, na terenach,

dla których obowiązujące plany miejscowe ustalają ten wskaźnik na poziomie niższym niż wymagany. W przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie tej można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy. Możliwość tę zastosowano jedynie na obszarach, dla których konieczność ta wynika z lokalnych uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych. Co do zasady dla pozostałych stref w planie ogólnym ustalono wymagany minimalny wskaźnik PBC na poziomie zgodnym z przywołanym wyżej rozporządzeniem lub na poziomie wyższym, o ile realizuje to politykę miasta w zakresie kształtowania zieleni lub było wymogiem stawianym przez organ uzgadniający plan ogólny.

Dodatkowo należy zauważyć, że zgodnie z przywołanym wyżej rozporządzeniem „określony dla strefy planistycznej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy terenów komunikacji, dla których wskaźnik ten wynosi 0%”.

III. PRZYCZYNY I ZASADY WYZNACZENIA OBSZARÓW UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy (WZ) na terenach bez obowiązującego planu miejscowego jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia szeregu warunków; jednym z nich jest położenie terenu w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Wyznaczenie OUZ pozwala na maksymalne wykorzystanie istniejących zasobów infrastrukturalnych i przestrzennych, bez konieczności „rozlewania się” zabudowy na nowe tereny; pozwala także na ochronę przed zabudową terenów o dużej wartości rolniczej lub przyrodniczej. Zwiększenie liczby mieszkań czy rozwój obiektów komercyjnych w obrębie już istniejącej zabudowy może odpowiedzieć na rosnące zapotrzebowanie na te funkcje, bez konieczności ingerowania w tereny niezabudowane. Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy pozwala także na skoncentrowanie rozwoju w odpowiednich lokalizacjach, co jest bardziej efektywne i ekonomiczne.

Ustalenie OUZ nie jest obligatoryjne. Jednak mając na względzie cele polityki rozwoju, w tym kontynuację wizji rozwoju przestrzennego miasta zapisaną w dokumentach planistycznych, zdecydowano o ustaleniu OUZ i tym samym dopuszczeniu na ściśle określonym terenie możliwości wydawania decyzji WZ.

Proces wyznaczenia OUZ wynika z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 roku (ze zmianami) i obejmuje kilka kluczowych etapów. W toku wyznaczania OUZ w planie ogólnym miasta Gdańska nie pominięto żadnego z nich, poczynając od wyboru budynków według określonych funkcji, zgodnych z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 3 października 2016 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) (Dz. U. poz. 1864). Informacje o budynkach znajdujących się na obszarze Gdańska pozyskane zostały z geodezyjnych baz danych Ewidencji gruntów i budynków (EGiB) oraz Bazy danych obiektów topograficznych (BDOT500), pochodzących z Wydziału Geodezji Urzędu Miejskiego w Gdańsku, aktualnych na dzień 08.07.2025 r. (Licencja nr WG-III.6621.4967.2025_2261_P) oraz na 09.07.2025 r. (Licencja nr WG-III.6642.2449.2025_2261_P).

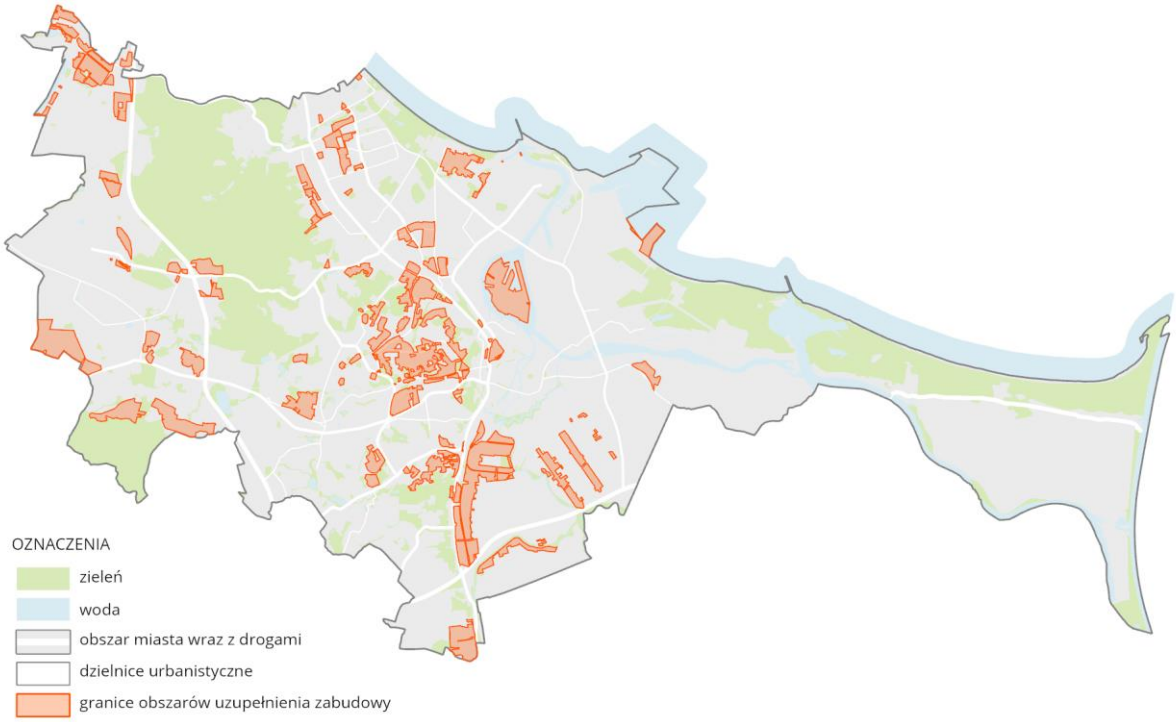
W toku prawidłowego wyznaczenia OUZ dla terenów znajdujących się przy granicy miasta zdecydowano się powiększyć zakres analizy o budynki z gmin ościennych pochodzących z Ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych według stanu na dzień 08.07.2025 r.

Spójność czasowa danych zapewnia poprawność wyznaczenia OUZ oraz jest zgodna z §1 ust. 3 rozporządzenia: „do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wykorzystuje się dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego nie wcześniej niż w dniu przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy".

Kolejno określono zgrupowanie pięciu budynków, położonych od siebie w odległości nie większej niż 100 m. Następnie wyznaczano bufor poprzez narysowanie linii w odległości 50 m od obrysu budynków w grupach. Dodatkowo OUZ został powiększony o tereny nie większe niż 5000 m², będące pierścieniami wewnątrz wcześniej wyznaczonego obszaru. Następnie dodano kolejną linię 40 m od granicy tych terenów do wewnątrz, tworząc bardziej precyzyjne granice obszarów uzupełnienia zabudowy. Pas terenu między dwiema liniami (50 m i 40 m) został usunięty.

Obszary uzupełnienia zabudowy wygenerowane w ten sposób zostały skorygowane w dostosowaniu do lokalnych potrzeb i polityki gminy. Celem OUZ było wyznaczenie terenów, które mogą zostać zagospodarowane w sposób zrównoważony, w zgodzie z potrzebami rozwojowymi gminy, a jednocześnie bez naruszania wartości przyrodniczych i społecznych. Stąd też w obszarach uzupełnienia zabudowy nie znajdują się obszary szczególnej ochrony, tj. tereny zieleni i wód (w tym tereny leśne, dla których przy zmianie przeznaczenia terenu na cele nieleśne obowiązkowe jest sporządzenie planu miejscowego), osuwiska, tereny szczególnego zagrożenia powodzią (za wyjątkiem terenów stoczniowych na Wyspie Ostrów i nowo zalądowionego terenu terminala Baltic Hub), tereny ochrony pośredniej ścisłej ujęć Czarny Dwór i Zaspa, Dolina Radości oraz Lipce, a także teren ochrony pośredniej o zaostrzonych warunkach ochrony ujęcia wody Czarny Dwór i Zaspa. Poza OUZ są także modernistyczne osiedla z lat 60-80., do których należą: Żabianka-Wejhera, Przymorze Małe, Przymorze Wielkie, Zaspa Młyniec, Zaspa Rozstaje, Chełm, Piecki-Migowo, Łozy oraz Niedźwiednik. Osiedla te stanowią kompletne i czytelne struktury urbanistyczne, których rozwój powinien być prowadzony wyłącznie na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zapewniających ochronę ich szczególnych walorów kulturowych. Ponadto z OUZ wyłączono wszystkie obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, gdzie nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy, oraz stref komunikacji i infrastrukturalnych, stanowiących rezerwę dla rozbudowy dróg krajowych i wojewódzkich, dla których nie przewiduje się wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Wykorzystano także możliwość zwiększenia OUZ w sposób ustalony w ust. 5 rozporządzenia. Maksymalna wartość powiększenia to 25% różnicy pomiędzy powierzchnią obszaru wyznaczonego w sposób wskazany w §1 ust. 1 pkt 1-3 a powierzchnią obszarów uzupełnienia zabudowy ograniczoną o §1 ust. 1 pkt 5 (różnica między dwiema liniami 50 m i 40 m). W przypadku Gdańska stanowi ona ok. 766 ha. Na powiększenie obszarów uzupełnienia zabudowy zdecydowano się na obszarach, dla których w planie ogólnym przewidziano rozwój zabudowy, a które nie są obciążone zakazem lub ograniczeniem zabudowy wynikającym z przepisów odrębnych lub miejscowych, bądź nie zostały objęte ochroną planistyczną ze względu na walory urbanistyczne. Ostatecznie wartość powierzchni powiększenia jest zbliżona do maksymalnej dopuszczonej wartości.



Rys. 16. Źródło: Biuro Rozwoju Gdańska

IV. PRZYCZYNY I ZASADY WYZNACZENIA OBSZARÓW ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

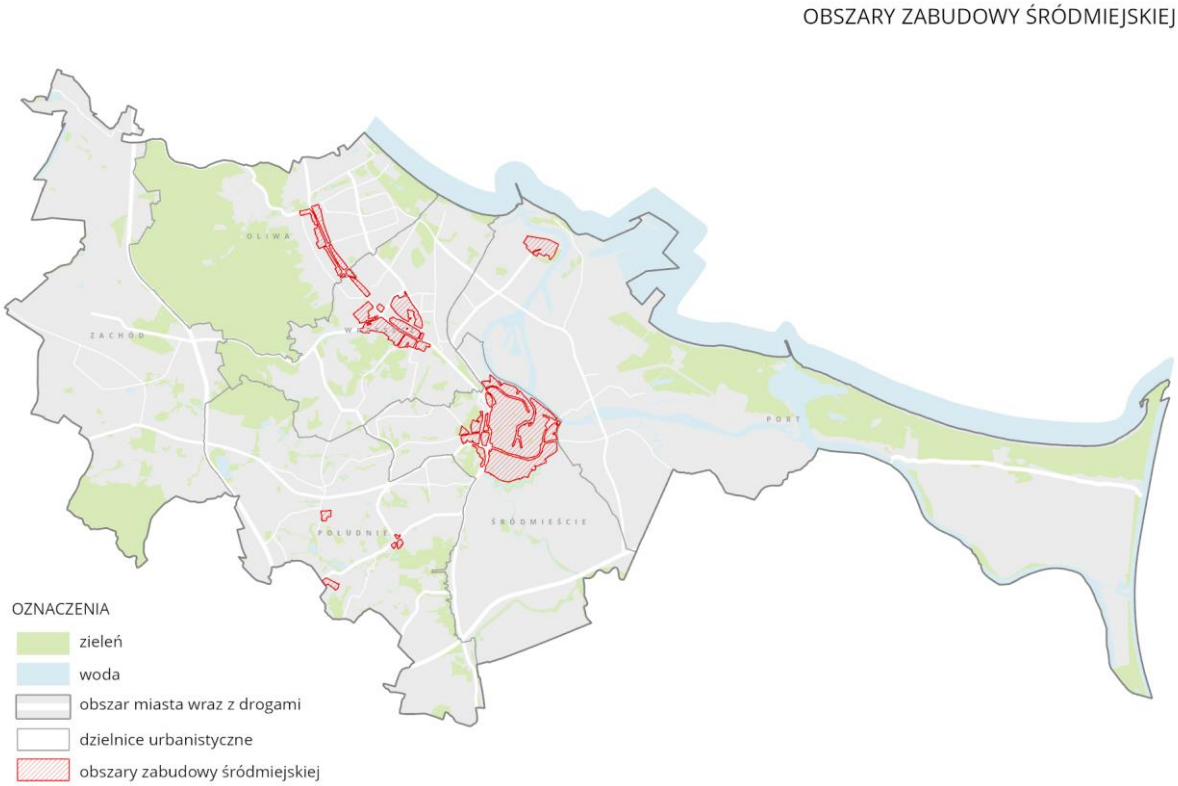
W planie ogólnym wyznaczono obszary zabudowy śródmiejskiej, które (zgodnie z definicją ustawową) są obszarami zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Konsekwencją wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej jest możliwość wykorzystania przepisów w zakresie niższych wymogów dotyczących lokalizowania budynków (m.in. przesłaniania, czasu nasłonecznienia). Położenie terenu w obszarze zabudowy śródmiejskiej umożliwia również, na etapie sporządzania planu miejscowego, zmniejszenie do 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określonego w planie ogólnym dla strefy planistycznej obejmującej teren.

Intensyfikacja zabudowy w obszarach zabudowy śródmiejskiej wpisuje się w politykę kreowania dostępnego miasta, gdzie zwiększa się liczbę mieszkańców w rejonach o dobrym dostępie do komunikacji zbiorowej i usług, umożliwia intensyfikację zabudowy w obszarach uprzednio zainwestowanych, przewidzianych do przekształceń w kierunku zabudowy mieszkaniowo-usługowej (teren Młodego Miasta, Polskiego Haka, wybrane tereny Pasma Alei Grunwaldzkiej). Może wesprzeć rozwiązania realizacyjne planowanego i wskazanego w strategii Centrum Gdańska Południe oraz efektywne zagospodarowanie otoczenia planowanych przystanków Kowale i Orunia Górna PKM Południe. Umożliwia także w większym zakresie realizację zabudowy pierzejowej i uzupełnień w historycznej tkance zabudowy kwartałowej, gdzie konieczność realizacji zabudowy w nawiązaniu do istniejącej tkanki historycznej utrudnia spełnienie standardów wymaganych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z 2002 r. Do takich terenów zaliczono tereny zabudowy kwartałowej Nowego Portu, Wrzeszcza Górnego i Dolnego – z wyłączeniem części obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Strzyży – oraz Oliwy. Można zauważyć, że „całościowy”

obszar zabudowy śródmiejskiej zmniejszył się w stosunku do strefy zabudowy śródmiejskiej wyznaczonej w studium. Analizy wykazały potrzebę zmian polityki w tym zakresie. Powyższe rozwiązania przyjęto, kierując się komfortem zamieszkiwania w mieście dostępnym, poszukując równowagi między wygodą związaną z dostępnością do komunikacji zbiorowej i usług a wymogami środowiskowymi dotyczącymi struktur mieszkaniowych. Wyznaczone granice obszarów zabudowy śródmiejskiej uwzględniają również stanowisko Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego (postanowienie DOP-WUPM.480.40.2025.2.AG z dnia 07.05.2025 r.) oraz Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (decyzja G.RPP.610.250.2025 z dnia 03.10.2025 r.).

Wyznaczenie obszarów zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym wpisuje się w następujące cele strategii:

- rozwój miasta do wewnątrz oraz kształtowanie miasta kompaktowego,
- zrównoważony rozwój miasta z dostępnymi przestrzeniami publicznymi,
- rozwój miasta zwartego o dobrej dostępności pieszej do usług i komunikacji zbiorowej



Rys. 17. Źródło: Biuro Rozwoju Gdańska

V. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ (ART. 13f)

W planie ustalono gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej w zakresie dostępności do szkół podstawowych i obszarów zieleni publicznej. Nie ustalono gminnych standardów dostępności do innych elementów infrastruktury społecznej (takich jak przedszkola, żłobki, przychodnie, biblioteki, domy kultury, tereny sportowe, poczty, apteki), uznając, że są to usługi podlegające

znacznej fluktuacji i w dużej mierze kreowane są relacją popytu i podaży oraz zależne są od przyjętej zmieniającej się polityki społecznej.

Realizacja założeń gminnych standardów dostępności do infrastruktury społecznej w zakresie dostępu do szkół podstawowych i zieleni w planie ogólnym jest ściśle powiązana z polityką miasta, określoną w dokumencie „Gdańsk 2030 Plus Strategia Rozwoju Miasta" z 2022 roku oraz w Programach Rozwoju, które wdrażają jej cele. W programie **Wspólne Miasto** jednym z kierunków interwencji jest wprowadzenie minimalnych standardów dostępności dla placówek i przestrzeni edukacyjnych. Z kolei program **Zielone Miasto** przewiduje szczegółowe analizy obszarów miasta położonych w deficycie dostępności do zieleni oraz podjęcie działań zmierzających do minimalizacji występującego deficytu.

Ponadto, w ramach procedury specustawy mieszkaniowej, gmina wypracowała lokalne standardy urbanistyczne (LSU) przyjęte Uchwałą Rady Miasta Gdańska nr LVII/1695/18 z dnia 27 września 2018 r., zgodnie z Ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 195). W ramach tych standardów inwestorzy są zobowiązani do spełniania określonych wymogów dotyczących dostępności pieszej do szkół podstawowych oraz do terenów zieleni publicznej.

Warto podkreślić, że w Gdańsku analizy dostępności stanowią nieodłączny element procedury planistycznej, wspierający zarówno proces tworzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i kształtowanie polityk miejskich.

Ustanowione standardy dostępności infrastruktury społecznej są bardzo istotne dla kształtowania zrównoważonej polityki rozwoju przestrzennego, ponieważ:

- są narzędziem zrównoważonego planowania przestrzennego uwzględniającego potrzeby obecnych i przyszłych pokoleń;
- wpływają na poprawę jakości życia obecnych mieszkańców oraz atrakcyjność i prawidłowy standard nowych inwestycji mieszkaniowych, zapewniając dostęp do kluczowych usług publicznych, takich jak edukacja i rekreacja;
- zwiększają możliwości miasta adaptacji do zmian klimatu i odporności na nagłe zdarzenia pogodowe, zwiększają potencjał retencyjny;
- zwiększają integrację społeczną, umożliwiając mieszkańcom łatwiejsze nawiązywanie kontaktów i uczestnictwo w życiu społecznym;
- zapewniają równość w dostępie do infrastruktury społecznej osobom ze szczególnymi potrzebami.

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej mają za zadanie zapewnienie optymalnych warunków dla funkcjonowania miasta, uwzględniając koszty oraz wydajność usług realizowanych poprzez poszczególne obiekty infrastruktury społecznej. Dlatego ustawodawca uwzględnił możliwość modyfikacji kryteriów w określaniu gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, a więc dostosowania kryteriów w poszczególnych obszarach do zapotrzebowania społeczności lokalnej. W przypadku zabudowy zagrodowej (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową **SZ**) zrezygnowano z konieczności spełnienia warunków dostępności do obiektów infrastruktury społecznej (co zostało dopuszczone ustawowo) ze względu na specyfikę i peryferyjne położenie tego rodzaju zabudowy.

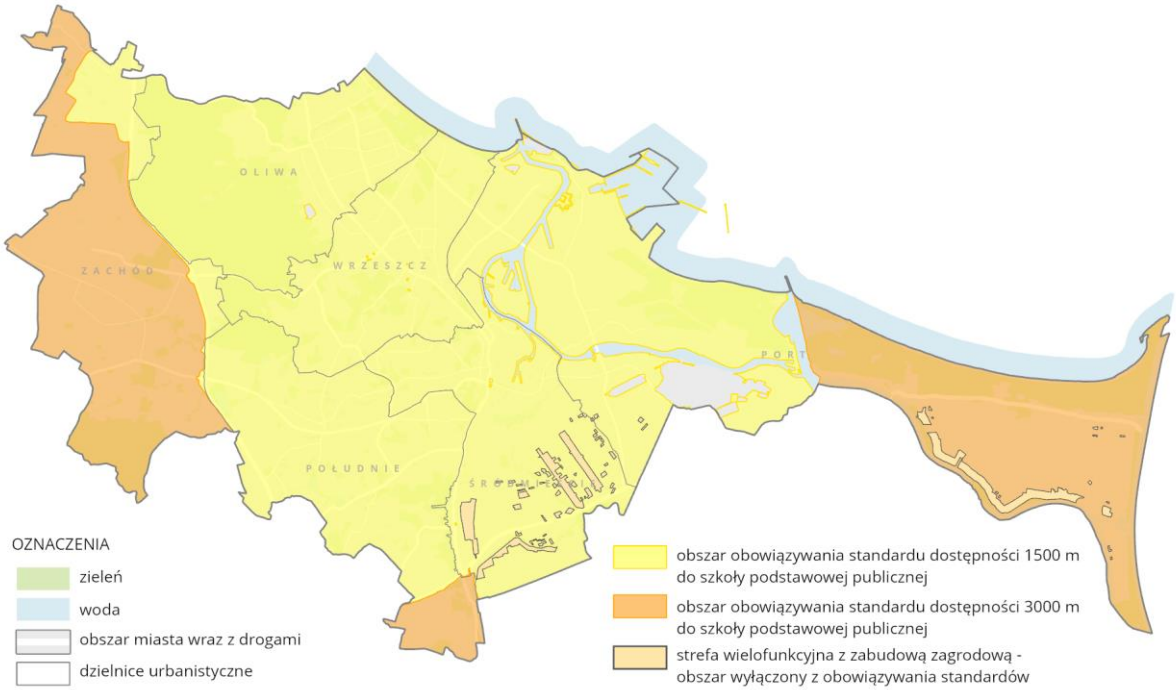
1. Zasady zapewnienia dostępu do szkoły podstawowej

Podstawą przyjętej metodyki określania standardów dostępu do publicznych szkół podstawowych jest art. 13f zaktualizowanej Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Przepis ten określa maksymalne dopuszczalne odległości szkoły od działki ewidencyjnej oraz wskazuje możliwości modyfikacji tych standardów.

W planie ogólnym zdecydowano się na wprowadzenie dwóch rodzajów obszarów dostępności infrastruktury społecznej o różnych standardach dostępu do szkół, w dostosowaniu do specyfiki poszczególnych obszarów miasta. Na terenach o miejskiej strukturze zabudowy maksymalna odległość do szkoły wynosi **1500 m**, co odpowiada większej gęstości zaludnienia oraz intensywniejszemu wykorzystaniu przestrzeni miejskiej. Bliskość szkół w tych obszarach sprzyja tworzeniu lokalnych, zintegrowanych przestrzeni oraz ułatwia codzienne przemieszczanie się pieszo lub dostępnym transportem publicznym.

Na terenach z przewagą zabudowy ekstensywnej, czyli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rozproszonej, sąsiadujących z obszarami rolniczymi i produkcyjnymi, standard został zwiększony do **3000 m**. Wynika to z mniejszej gęstości zaludnienia oraz większych odległości pomiędzy zabudowaniami, co sprawia, że gęsta siatka szkół nie jest konieczna, aby zapewnić równy dostęp do edukacji. Przy ograniczonej liczbie mieszkańców na danym terenie inwestycje w szkoły w niewielkich odległościach byłyby nieefektywne finansowo, ponieważ liczba uczniów uczęszczających do takich placówek nie pokrywałaby kosztów ich funkcjonowania. Wprowadzenie większych odległości pozwala na lepsze wykorzystanie istniejących zasobów, a także umożliwia koncentrację środków na zapewnienie wysokiej jakości infrastruktury i oferty edukacyjnej w szkołach, które obsługują większy obszar.

Odległości, zgodnie z ustawą, są mierzone jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy działki ewidencyjnej do budynku publicznej szkoły podstawowej. Do obliczeń posłużyła aktualna sieć dojść pieszych istniejących i planowanych, a także sieć istniejących i planowanych szkół podstawowych.



Rys. 18. Źródło: Biuro Rozwoju Gdańska

2. Zasady zapewnienia dostępu do obszarów zieleni publicznej

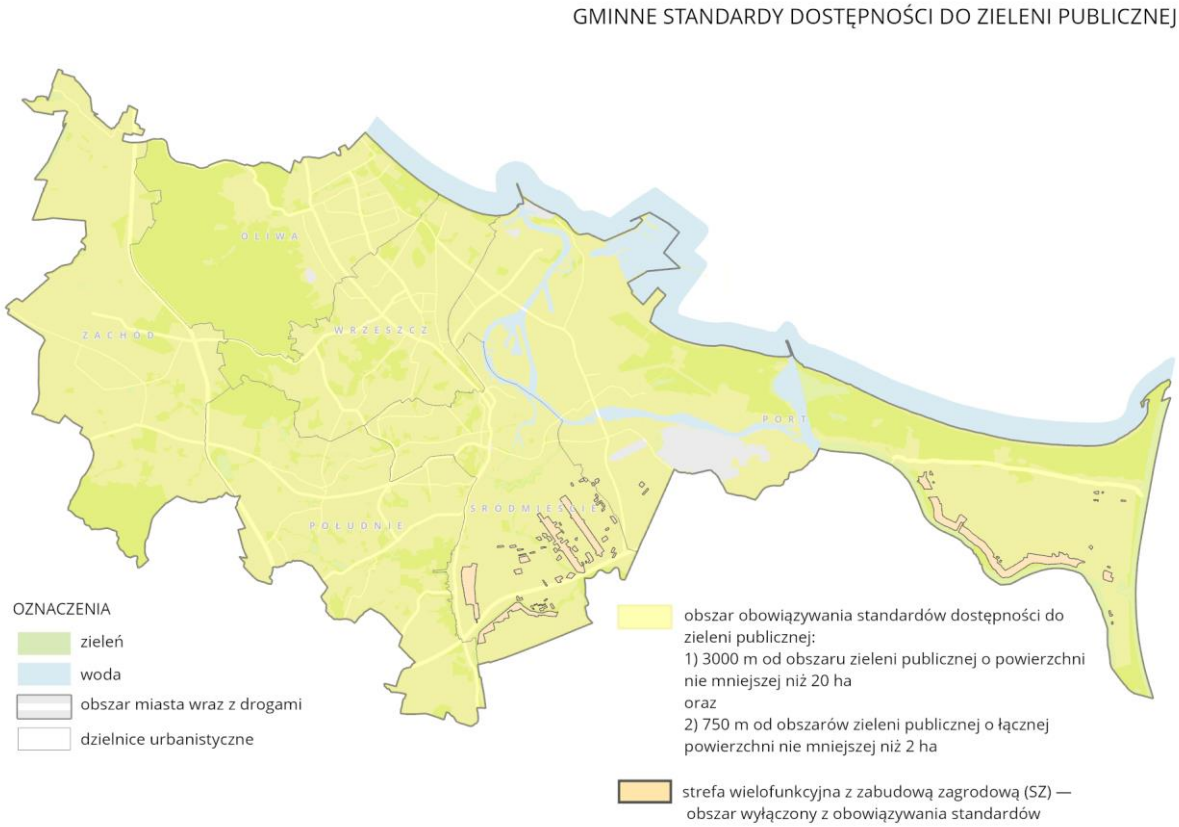
Dostępność terenów zieleni jest coraz powszechniej uważana za istotny miernik określający jakość warunków zamieszkania. Zapewnienie mieszkańcom miasta możliwości codziennej rekreacji i wypoczynku w sąsiedztwie miejsca zamieszkania uwzględnione zostało w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (z 2018 r. ze zmianą w 2019 r.). Celem było zapewnienie dostępności do terenów zieleni w zasięgu maksymalnie 15-minutowego dojścia pieszego.

W Gdańskiej Polityce Zieleni (2023) rozwinięto ideę dostępności zieleni. Badając dostęp do zieleni utrzymano kryterium maksymalnie 15-minutowego pieszego dojścia do terenu zieleni publicznej urządzonej lub leśnej, zarówno istniejącej, jak i planowanej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz do nowych terenów zieleni wyznaczonych w studium. Rozwój technologii GIS oraz stworzenie modelu sieci pieszej umożliwiło analizę uwzględniającą realne ścieżki dojścia oraz bariery komunikacyjne. Czasowe zasięgi dojść pieszych pozostały bez zmian, natomiast urealnione zostały zasięgi odległościowe.

Podstawą dla przyjętej metodyki określenia standardów dostępu do zieleni publicznej była zaktualizowana Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (art. 13f), która określiła maksymalne odległości i minimalne wartości powierzchni zieleni, definicję zieleni publicznej oraz możliwe modyfikacje standardów. Na tej podstawie, kierując się także nadrzędnym celem budowania miasta krótkich odległości, objęto Gdańsk jednolitymi zasadami, z wyłączeniem (zgodnie z ustawą) zabudowy zagrodowej realizowanej w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową **SZ**, i przyjęto następujące kryteria dostępności do zieleni publicznej dla funkcji mieszkaniowej w planie ogólnym:

- **3000 m** od granicy działki do obszaru zieleni publicznej o powierzchni nie mniejszej niż **20 ha**
  oraz
- **750 m** od granicy działki do obszarów zieleni publicznej o **łącznej** powierzchni nie mniejszej niż **2,0 ha**.

Odległości, zgodnie z przywołaną wyżej ustawą, są mierzone jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy działki do granicy obszaru zieleni publicznej. Do obliczeń posłużyła aktualna sieć dojść pieszych istniejących i planowanych, a także sieć istniejących i planowanych terenów zieleni publicznej (w tym lasów). Pierwszy z parametrów określa dostępność do dużych obszarów zieleni, kompleksów leśnych położonych peryferyjnie i plaż, z których mieszkańcy korzystają najczęściej weekendowo i mają możliwość dojazdu około dwóch przystanków komunikacją miejską bądź rowerem lub dojścia dłuższym spacerem. Drugi parametr określa odległość około 15-minutowego dojścia pieszego, komfortową dla wszystkich grup wiekowych i daje możliwość zapewnienia codziennej dostępności do mniejszych terenów zieleni na poziomie dzielnicy lub osiedla. **Przy sprawdzaniu dostępności do zieleni publicznej muszą być spełnione oba kryteria.**



Rys. 19. Źródło: Biuro Rozwoju Gdańska

Podsumowanie

Spełnienie standardów dostępności infrastruktury społecznej (szkoły podstawowe i obszary zieleni publicznej) jest warunkiem koniecznym przy wyznaczaniu nowego terenu o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej (poza obowiązującymi planami miejscowymi i ostatecznymi decyzjami WZ).

Przeznaczenie terenu na funkcje mieszkaniowe możliwe będzie wyłącznie w przypadku, gdy każda działka ewidencyjna w granicach sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spełni wymóg dostępności infrastruktury społecznej istniejącej w dniu jego uchwalenia lub planowanej do realizacji na podstawie sporządzanego planu miejscowego.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, w ramach której realizowana będzie funkcja mieszkaniowa, możliwe będzie wyłącznie w przypadku, gdy każda działka ewidencyjna na terenie inwestycji spełni wymóg dostępności do infrastruktury społecznej istniejącej w dniu jej wydania oraz leży w obszarze uzupełnienia zabudowy.

Na skutek powyższych analiz wprowadzono do planu ogólnego nowe strefy zieleni i rekreacji **(SN)**, zabezpieczające dostęp do zieleni publicznej dla lokalnych społeczności. Dla szkół podstawowych nie ustalano odrębnych stref, gdyż są możliwe do realizacji w każdej strefie, gdzie w profilu podstawowym lub dodatkowym jest możliwa do realizacji funkcja usługowa. W pozostałych przypadkach konieczne będzie wyznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nowych terenów zieleni publicznej bądź nowych publicznych szkół podstawowych albo poprawa dostępności pieszej poprzez zapewnienie dodatkowych ciągów pieszych.

VI. PROCEDURA, W TYM PARTYCYPACJA SPOŁECZNA

Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

Procedurze sporządzania projektu planu ogólnego towarzyszyły działania prowadzone w ramach partycypacji społecznej. Podstawą do ich rozpoczęcia była podjęta zgodnie z art. 13i ust. 1-2 ustawy Uchwała Rady Miasta Gdańska nr LXXV/1912/24 z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego miasta Gdańska. Opublikowano wówczas zakładkę na stronie internetowej i w Biuletynie Informacji Publicznej Biura Rozwoju Gdańska, która zawiera najważniejsze informacje na temat planu ogólnego: podstawę prawną, definicję, etapy jego powstawania. Zakładka o edukacyjnym charakterze miała na celu zaznajomić mieszkańców i interesariuszy z nowym dokumentem oraz przygotować ich do etapu składania wniosków.

Zgodnie z zapisami ustawy (art. 13i ust. 3 pkt 1-2) 15 kwietnia 2024 roku opublikowano Ogłoszenie Prezydenta Miasta Gdańska o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Gdańska, określające sposoby, miejsce i termin składania wniosków. Zamieszczono je na tablicy Urzędu Miejskiego w Gdańsku, na stronie internetowej i w Biuletynie Informacji Publicznej Biura Rozwoju Gdańska (odnośniki do dokumentacji są również w BIP Miasta Gdańska) oraz w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej; zostało także rozesłane pocztą elektroniczną do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania zgodnie z art. 13i ust. 3 pkt. 5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. Tym samym rozpoczęto etap zbierania wniosków. Cały proces trwał dłużej niż przewidziane w ustawie 21 dni – Biuro Rozwoju Gdańska przyjmowało wnioski przez dwa miesiące: od 15 kwietnia do 14 czerwca 2024 roku.

W oparciu o zapisy z art. 8e i 8g Biuro Rozwoju Gdańska przeprowadziło szereg działań partycypacyjnych, pozwalających na aktywne uczestniczenie w przygotowaniu planu ogólnego.

Kampania informacyjna

Działania podjęte w ramach kampanii informacyjnej:

- wysyłka komunikatów do lokalnych mediów;
- publikacja artykułów na stronie BRG oraz na innych lokalnych portalach;

- wypowiedzi dla lokalnych stacji radiowych;
- publikacja postów w mediach społecznościowych;
- dystrybucja plakatów w filiach Urzędu Miejskiego, domach sąsiedzkich, bibliotekach, siedzibach rad dzielnic, lokalnych stowarzyszeniach;
- plakaty i grafiki na ekranach w pojazdach komunikacji miejskiej;
- plakaty na przystankach komunikacji miejskiej;
- komunikat dla użytkowników Karty Mieszkańca;
- publikacja w zakładce planu ogólnego na stronie internetowej i w Biuletynie Informacji Publicznej Biura Rozwoju Gdańska dodatkowych materiałów informacyjnych i edukacyjnych, ułatwiających złożenie wniosku: instrukcja, wskazówki, wzory dokumentów, prezentacja, przydatne linki.

Zagadnienia poruszane w trakcie kampanii:

- co to jest plan ogólny i dlaczego miasto przystępuje do prac nad nowym dokumentem,
- plan ogólny jako jeden z dokumentów kształtujących politykę przestrzenną miasta,
- partycypacja społeczna w planowaniu przestrzennym,
- trudności i wyzwania związane z nowelizacją przepisów dotyczących planowania przestrzennego.

Składanie wniosków

Wychodząc naprzeciw zróżnicowanym potrzebom mieszkańców, Biuro Rozwoju Gdańska umożliwiło złożenie wniosku zarówno przez internet (ePUAP, formularz online, e-mail), jak i za pośrednictwem tradycyjnej poczty lub osobiście. Zainteresowani mogli także skontaktować się z projektantami odpowiedzialnymi za poszczególne dzielnice urbanistyczne w celu skonsultowania treści wniosków czy uzyskania wsparcia przy ich składaniu.

Pozostałe działania

25 kwietnia 2024 roku odbyło się otwarte dla wszystkich spotkanie informacyjne w formule online, poświęcone zmianom w planowaniu przestrzennym wynikającym z nowelizacji ustawy. Podczas spotkania szczegółowo wyjaśniono, czym jest plan ogólny i jak przebiegają prace nad tym dokumentem. Uczestnicy mieli możliwość włączenia się do rozmowy i zadawania pytań, na które były udzielane odpowiedzi. W spotkaniu wzięły udział 104 osoby.

Kolejne spotkanie informacyjne, tym razem skierowane do gdańskich rad dzielnic, zostało przeprowadzone stacjonarnie 14 maja 2024 roku; wzięły w nim udział 22 osoby, w tym 19 radnych. Komunikat na temat prac nad planem ogólnym i składania wniosków został także zaprezentowany podczas sesji Rady Miasta Gdańska 6 czerwca 2024 roku, która była transmitowana na żywo w internecie i możliwa do późniejszego odtworzenia. Radni miejscy mieli dodatkową okazję dowiedzieć się więcej o planie ogólnym podczas spotkania zorganizowanego 12 czerwca 2024 roku przez Biuro Rozwoju Gdańska, Wydział Urbanistyki i Architektury oraz Biuro Architekta Miasta. Oprócz podstawowych informacji na temat planowania przestrzennego i współpracy w tym zakresie różnych jednostek miejskich, zostały przedstawione informacje dotyczące sporządzania planu ogólnego.

Po udostępnieniu projektu planu ogólnego do ustawowego uzgadniania i opiniowania, tj. w kwietniu 2025 roku, zorganizowane zostały dwa spotkania informacyjno-edukacyjne dotyczące tego etapu procedury. Na pierwsze z nich, które odbyło się 9 kwietnia 2025 roku, zostali zaproszeni

radni miejscy. Kolejne skierowane było do wydziałów, jednostek oraz spółek miejskich i odbyło się 16 kwietnia 2025 roku; w spotkaniu tym uczestniczyło 40 osób.

W ramach działań partycypacyjnych projekt planu ogólnego, z chwilą przekazania go do ustawowego uzgadniania i opiniowania, został także przedstawiony wszystkim 35 działającym w mieście radom dzielnic z prośbą o zajęcie stanowiska; to pozaustawowe działanie jest w Gdańsku wypracowanym, stosowanym od lat, standardem współpracy / komunikowania się z przedstawicielami mieszkańców. Swoje stanowisko odnośnie do projektu planu ogólnego przekazały 22 rady dzielnic.

Podsumowanie działań

W efekcie działań partycypacyjnych do Biura Rozwoju Gdańska w terminie wpłynęło **5480** wniosków. Większość z nich, bo aż 75%, dotyczyło rodzinnych ogrodów działkowych. Użytkownicy ogrodów postulowali zachowanie obecnego przeznaczenia tych terenów. Wnioski do planu ogólnego miasta Gdańska dotyczyły także m.in. realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej na rolniczych terenach Olszynki, przebiegu linii tramwajowej w ulicy Klonowej czy utrzymania zabudowy w rejonie Manhattanu w stanie istniejącym. To jedynie wybrane zagadnienia. Wszystkie złożone wnioski zostały zarejestrowane i są zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Biura Rozwoju Gdańska, gdzie można zapoznać się z ich treścią.

Projekt planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony 8 kwietnia 2025 roku w Biuletynie Informacji Publicznej Biura Rozwoju Gdańska do zaopiniowania i uzgodnienia w ustawowo określonym zakresie.

Po I udostępnieniu projektu planu ogólnego do ustawowego uzgadniania i opiniowania w kwietniu 2025 roku, w ustawowym terminie wpłynęło siedem postanowień i decyzji o nieuzgodnieniu planu ogólnego (Zarząd Województwa Pomorskiego, Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków, Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska, Urząd Morski w Gdyni, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, Prezes Urzędu Transportu Kolejowego) z określonymi wymogami warunkującymi uzgodnienie. W czerwcu i lipcu 2025 r. zorganizowano szereg spotkań zespołu projektowego z przedstawicielami wymienionych wyżej organów uzgadniających. Ich celem było wypracowanie zakresu modyfikacji planu w miejscach, gdzie wnioski nie spełniały ustawowej zasady konstrukcji dokumentu, jego kompetencji i zakresu. Wyjaśniano, że zgodnie ze stanowiskiem Ministra Rozwoju i Technologii „normy zawarte w planie ogólnym mają na celu wskazanie ram, w jakich ma się mieścić docelowe zagospodarowanie przestrzeni i stanowią wytyczne dla poszczególnych działań projektowych na kolejnych etapach procesu planistycznego".

Modyfikacje projektu planu dotyczyły zarówno parametrów urbanistycznych (w szczególności maksymalnej wysokości zabudowy dla obszarów o walorach kulturowych, wyłączenia profili dodatkowych na obszarach o walorach przyrodniczych), jak i granic stref planistycznych i ich profili funkcjonalnych oraz granic obszarów zabudowy śródmiejskiej. Znaczna część modyfikacji projektu planu dotyczyła stref komunikacji i infrastrukturalnych, co zostało opisane w części II uzasadnienia w punkcie 8. Strefy komunikacyjne i infrastrukturalne.

Po wprowadzeniu stosownych modyfikacji, wynikających z przedstawionych stanowisk organów uzgadniających i opiniujących, oraz stanowisk rad dzielnic, projekt planu (wersja druga) wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony we wrześniu 2025 roku w Biuletynie Informacji Publicznej Biura Rozwoju Gdańska do zaopiniowania i uzgodnienia w ustawowo określonym zakresie.

Po II udostępnieniu projektu planu ogólnego do ustawowego uzgadniania i opiniowania we wrześniu 2025 roku w ustawowym terminie wpłynęło pięć postanowień i decyzji o odmowie uzgodnienia dokumentu (Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków, Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska, Urząd Morski w Gdyni, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad) z określonymi wymogami warunkującymi uzgodnienie. W październiku 2025 r. zorganizowano spotkania zespołu projektowego z przedstawicielami organów, które nie uzgodniły drugiej wersji projektu planu ogólnego celem wypracowania zakresu modyfikacji planu.

Modyfikacje projektu planu dotyczyły zarówno parametrów urbanistycznych (w szczególności: maksymalnej wysokości zabudowy dla obszarów o walorach kulturowych – głównie wymagania PWKZ; wyłączenia profili dodatkowych na obszarach o walorach przyrodniczych – głównie wymagania RDOŚ), jak i granic stref planistycznych i ich profili funkcjonalnych. Ponadto, w toku uzgodnień projektu planu ogólnego z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, wypracowano zasadę odmiennego wyznaczania zasięgu stref planistycznych oraz wyznaczania parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla wskazanych przez przywołany organ części obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Strzyży. Na tym fragmencie miasta granice stref planistycznych poprowadzone zostały po granicach działek poszczególnych nieruchomości, a maksymalne parametry zabudowy (intensywność, powierzchnia zabudowy i wysokość), ustalone dla tak wyznaczonych stref, szczegółowo odwzorowują istniejący stan zagospodarowania. W związku z powyższym ewentualne plany miejscowe, sporządzane w oparciu o plan ogólny, nie będą mogły ustalić parametrów wyższych niż opisujące stan istniejący, co realizuje warunek uzgodnienia dokumentu z wyżej wymienionym organem, tj. uniemożliwia realizację nowej zabudowy oraz rozbudowę lub nadbudowę istniejącej. Zgodnie z warunkami uzgodnienia planu ogólnego – wskazana przez wspomniany organ część obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Strzyży – została wyłączona z Obszaru Zabudowy Śródmiejskiej. Na całym obszarze zagrożenia powodzią od rzeki Strzyży zweryfikowany został także profil funkcjonalny dodatkowy stref **SI** (wyłączono teren usług i teren produkcji), **SK** i **SN** (wyłączono wszystkie tereny usług).

Po wprowadzeniu stosownych modyfikacji wynikających z przedstawionych stanowisk wymienionych powyżej organów uzgadniających, projekt planu (wersja trzecia) wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony w grudniu 2025 roku w Biuletynie Informacji Publicznej Biura Rozwoju Gdańska do kolejnego uzgodnienia w ustawowo określonym zakresie.

VII. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA

Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentację danych przestrzennych, o których mowa w art. 13h pkt. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ich wizualizację stanowi plik w postaci elektronicznej (GeoTiff *pog-gdansk-uzasadnienie-cz-graficzna-uzg-03092025*) w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych (PL-2000 strefa 6). Dodatkowo stworzona została dedykowana aplikacja internetowa, prezentująca ww. dane w sposób czytelny, umożliwiający ich jednoznaczną identyfikację geometryczną w uporządkowany sposób. Aplikacja dostępna jest pod adresem:

https://brg.geogdansk.pl/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=c681ccece03f4701a481a71554deb30c

Prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 jest zgodna z załącznikiem nr 2 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Granice działek ewidencyjnych pochodzą ze zbioru danych bazy danych EGiB, z dnia 09.07.2025 r. – zgodnie z Licencją nr WG-II.6621.4967.2025_2261_P.

Geometria obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b pkt 3, pochodzi z następujących źródeł:

- **formy ochrony przyrody oraz ich otuliny** – w zakresie granic: rezerwatów przyrody, Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, obszarów chronionego krajobrazu, obszarów Natura 2000 oraz zespołów przyrodniczo-krajobrazowych, geometria granic pochodzi z Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody – CRFOP (https://crfop.gdos.gov.pl); w zakresie części granic użytków ekologicznych, geometria pochodzi z CRFOP, dla części jest interpretacją ustaleń aktów prawnych o ich ustanowieniu (wykazu punktów, załączników graficznych, opisu granic); w przypadku 12 użytków ekologicznych wskazana w uzasadnieniu geometria rożni się od danych figurujących w CRFOP;
- **obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału** – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej w temacie: Obszary zagrożenia powodziowego (https://wody.isok.gov.pl/atom_web/atom/NZ_HY_MRP) oraz ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska w temacie: Wały przeciwpowodziowe;
- **obszary gruntów zmeliorowanych** – dane pozyskano ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska w temacie: Granice terenu odwadnianego mechanicznie; temat obszary gruntów zmeliorowanych nie został zgłoszony do ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej;
- **tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy** – dane pozyskano z Państwowego Instytutu Geologicznego, dane zgłoszone w ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej w tym temacie nie są dostosowane do skali planu ogólnego;
- **strefy ochronne ujęć wody** – dane pochodzą z aktów powołujących; w ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej nie ma tematu strefy ochronne ujęć wody;
- **obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych** – dane pochodzą z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w ewidencji zbiorów nie ma danych w tym temacie;
- **tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi** – nie występują w granicach gminy miasta Gdańsk;
- **udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji** – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych

infrastrukturą informacji przestrzennej w temacie: Zasoby mineralne (http://cbdgmapa.pgi.gov.pl/arcgis/services/midas/MapServer/WFSServer);

- **obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej** – nie występują w granicach gminy miasta Gdańsk;
- **zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w Ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej** – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej w temacie: Obszary chronione, Rejestrowe zabytki nieruchome (https://usluga.zabytek.gov.pl/INSPIRE_IMD/service.svc/get);
- **obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne** – nie występują w granicach gminy miasta Gdańsk;
- **tereny zamknięte i ich strefy ochronne** – dane pozyskano z Wydziału Geodezji Urzędu Miasta w Gdańsku, ewidencja zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej nie gromadzi takich danych;
- **obszary ograniczonego użytkowania** – dane pozyskano z aktu powołującego (Uchwała Nr 203/XVIII/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego), gdyż ewidencja zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej nie gromadzi takich danych;
- **obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji** – dane pozyskano ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, ewidencja zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej nie gromadzi takich danych;
- **obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji** – dane pochodzą z Uchwały nr XXII/607/16 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w mieście Gdańsku (ze zmianą z 9 lutego 2023 r.), gdyż ewidencja zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej nie gromadzi takich danych;
- **obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją** – nie występują w granicach gminy miasta Gdańsk;
- **grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne** – dane pozyskano z Wydziału Geodezji Urzędu Miasta w Gdańsku jako Zbiór danych bazy danych EGiB (dane aktualne na dzień 09.07.2025);
- **zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej** – dane pozyskano z Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Gdańsku, ewidencja zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej nie gromadzi takich danych;
- **obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego** – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą

informacji przestrzennej w temacie: Obszary chronione, obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego (https://sipam.gov.pl/geoserver/SIPAM/wfs).