

**UCHWAŁA NR LI/1506/18  
RADY MIASTA GDAŃSKA**

z dnia 23 kwietnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego miasta Gdańska**

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, poz. 2232, z 2018 r. poz. 130), **uchwała się, co następuje:**

**§ 1. 1.** Uchwala się Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska.

**2.** Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) tekst studium (załącznik nr 1);
- 2) rysunki studium od nr 1 do nr 6 (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag (załącznik nr 3).

**§ 2.** Traci moc uchwała nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady  
Miasta Gdańska



**Bogdan Oleszek**

## UZASADNIENIE

**Uwarunkowania prawne.** Projekt Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska sporządził prezydent m. Gdańska jako realizację Uchwały nr XIII/330/15 z dnia 27 sierpnia 2015 roku Rady Miasta Gdańska o przystąpieniu do sporządzenia studium. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest podstawowym dokumentem polityki przestrzennej gminy, dotyczącym całego jej obszaru, uchwalanym przez radę gminy. Nie jest natomiast przepisem gminnym powszechnie obowiązującym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych. Postanowienia studium są wprowadzane do obiegu prawnego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które nie mogą naruszać jego ustaleń. Ustalenia studium są skoncentrowane na: najważniejszych problemach gospodarki przestrzennej, zjawiskach wymagających rozstrzygnięć w obecnym stanie rozwoju miasta, kwestiach wywołujących kontrowersje i spory co do bieżących i przyszłych skutków. Problemy i zjawiska niesporne i mniejszej wagi dla rozwoju miasta są potraktowane w dokumencie marginalnie lub wręcz zostały pominięte. Różne ujęcie poszczególnych wątków w tekście wynika zatem z ich zróżnicowanej wagi dla rozwoju przestrzennego miasta i jest założeniem konstrukcji dokumentu.

Część graficzna studium składa się z dwóch rysunków stanowiących w skali 1 : 10 000 i czterech rysunków tematycznych, informacyjno-promocyjnych w skali 1 : 25 000, zamieszczonych poza tekstem. Oznaczenia na rysunkach (linie i punkty) należy interpretować z uwzględnieniem ogólnego i strategicznego charakteru dokumentu oraz zgodnie ze skalami rysunków. Przede wszystkim pokazują one cele, idee i zasady rozwoju przestrzennego miasta, a nie ścisłe lokalizacje obiektów czy przebiegi sieci infrastruktury technicznej. Studium wyznacza jedynie kierunek zagospodarowania przestrzennego miasta, a nie konkretny sposób użytkowania terenu czy przebieg sieci. Na rysunku 2 (Kierunki...) ustalono obszary o określonym przeznaczeniu dominującym. Przeznaczenie dominujące nie oznacza ustalenia na danym obszarze wyłączności ani nawet konkretnego, mierzalnego udziału tytułowego przeznaczenia. Mogą się tam rozwijać również inne funkcje, jednak muszą one uwzględniać standardy wyznaczone przez przeznaczenie dominujące. (Wstęp do studium)

**Partycypacja społeczna.** Prace nad projektem studium charakteryzowały się rozbudowanymi – ponad wymogi ustawowe – procedurami partycypacji społecznej, które rozpoczęto w lutym 2015, jeszcze przed formalnym przystąpieniem do sporządzenia projektu, od kampanii informacyjnej. W kampanii koncentrowano się na następujących zagadnieniach:

- co to jest SUiKZP i dlaczego miasto przystępuje do pracy nad nowym dokumentem,
- partycypacja społeczna w planowaniu przestrzennym,
- planowanie formalne i nieformalne,
- trudności i wyzwania partycypacji społecznej w planowaniu przestrzennym,
- gdańskie doświadczenia partycypacji społecznej w planowaniu przestrzennym.

26 lutego 2015 roku Prezydent Gdańska powołał Radę Studium i jej przewodniczącego prof. Piotra Lorensa – interdyscyplinarny zespół konsultacyjno-doradczy skupiający ekspertów, zajmujących się różnymi kontekstami urbanistyki: architektonicznym, transportowym, społecznym, ekonomicznym, kulturowym, ekologicznym. W skład zespołu powołano także przedstawicieli kluczowych partnerów społecznych. Działania Rady Studium polegały na współpracy z Prezydentem (organem sporządzającym studium) i Biurem Rozwoju Gdańska w zakresie prac nad studium, rekomendowaniu modeli rozwoju urbanistycznego miasta oraz wspieraniu dialogu społecznego pomiędzy administracją samorządową i mieszkańcami, organizacjami pozarządowymi, instytucjami i przedsiębiorcami w procesach urbanistycznych.

Szczegółowe informacje dotyczące partycypacji społecznej zawarte są w Aneksie 1 projektu studium. Partycypacja miała bardzo szeroki zasięg:

- 98 wydarzeń partycypacyjnych towarzyszyło pracom nad studium,
- 3000 uczestników wzięło udział w tych wydarzeniach,
- wysłano 5000 maili zapraszających na wydarzenia partycypacyjne.

Liczbę osób poinformowanych o pracach nad studium poprzez media, plakaty, ulotki, internet trudno oszacować. Można natomiast stwierdzić, że każdy kto miał czas i ochotę wziąć udział w pracach nad projektem studium miał taką możliwość ze względu na łatwy dostęp do informacji o wszystkich etapach i wydarzeniach partycypacyjnych. Wszystkie informacje dotyczące poszczególnych wydarzeń, przebiegu, efektów prac nad studium były na bieżąco umieszczane na stronie internetowej BRG i są na niej nadal dostępne. (Aneks 1)

**Przesłanki podjęcia zmiany studium.** Dotychczas politykę przestrzenną Gdańska określa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska z 2007 roku. Stworzyło ono właściwe warunki rozwoju przestrzennego przez:

- realizację zasady rozwoju zrównoważonego,
- zaakcentowanie rozwoju miasta do wewnątrz,
- zapewnienie ochrony wartości przyrodniczych i kulturowych,
- zagwarantowanie przestrzeni dla rozwoju gospodarki morskiej, gospodarki turystycznej i gospodarki opartej na wiedzy.

Celem opracowania kolejnej edycji studium jest weryfikacja dotychczasowych kierunków rozwoju miasta oraz wyznaczenie nowych w związku ze zmianami uwarunkowań przestrzennych, prawnych, ekonomicznych i społecznych przy zachowaniu aktualności strategicznych elementów polityki przestrzennej, to znaczy jej celów, wizji, zasad zrównoważonego rozwoju i głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego. Okresowa weryfikacja możliwych kierunków rozwoju miasta jest niezbędna, szczególnie w dobie tak szybko zachodzących zmian. Główne przesłanki prawne i merytoryczne uzasadniające sporządzenie i uchwalenie nowego dokumentu strategicznego w gospodarce przestrzennej to:

- zmiana granic miasta w dwóch miejscach,
- wprowadzenie ustawowego limitowania planowanych przestrzeni rozwojowych w zależności od wyników analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, a także obowiązku sporządzenia takich analiz,
- wprowadzenie obowiązku sporządzania prognozy oddziaływania na środowisko,
- wprowadzenie dyrektywy europejskiej INSPPIRE,
- zmiany uwarunkowań wynikające z trendów krajowych i światowych i z dynamicznego rozwoju w ostatnich latach: zmiana modelu oświaty, reprivatyzacja gruntów przeznaczonych pod lokalizację ośrodka usługowego dzielnicy urbanistycznej Południe, wypełnianie się i przekształcenia CPU i ZPHU, wzrost znaczenia przestrzeni publicznych, realizacja i funkcjonowanie OSTAB, realizacja PKM, dynamiczna rozbudowa układu transportowego i związane z nią kontrowersje, wyzwania związane z ekstremalnymi zjawiskami pogodowymi,
- liczne wnioski o zmianę studium dotyczące wielu rozwiązań szczegółowych. (Wstęp)

#### **Przebieg prac projektowych i formalnych.**

26.02.2015 – rozpoczęcie kampanii informacyjnej przed przystąpieniem do sporządzania studium i powołanie Rady Studium (Aneks 1)

Maj - czerwiec 2015 – 3 warsztaty urbanistyczne i konferencja „Gdańsk w nowej perspektywie”

27.08.2015 – uchwała RMG w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska

Wrzesień - październik 2015 – 5 warsztatów eksperckich z udziałem publiczności

04.12.2015 – ostateczna redakcja Rekomendacji Rady Studium dla organu sporządzającego SUIKZP (Aneks 2)

11.12.2015 – termin wnoszenia wniosków do studium. Wpłynęło 276 pism zawierających 937 wniosków (łącznie z wnioskami wniesionymi po terminie) (Aneks 1 rozdz. 2.6)

26.04.2016 – ukończenie części „Założenia i uwarunkowania” i udostępnienie jej na stronie internetowej. Wpłynęło 17 pism od osób fizycznych i prawnych oraz organizacji pozarządowych (NGO), zawierających 101 stanowisk.

Maj 2016 - maj 2017 – prace projektowe nad studium

Styczeń - luty 2016 – 3 seminaria tematyczne z przedstawicielami mieszkańców

Październik - listopad 2016 – 4 seminaria i dyskusje tematyczne

30.05.2017 – akceptacja projektu studium przez prezydenta m. Gdańska i skierowanie go do uzgodnień i opiniowania ustawowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

06.06.2016 – udostępnienie projektu studium na stronie internetowej. Wpłynęło 101 pism zawierających 274 opinie ustawowe i pozaustawowe (Aneks 1 rozdz. 2.8)

21.06.2017 – prezentacja projektu studium dla wydziałów UM i jednostek organizacyjnych miasta

20.07.2017 – zakończenie I tury uzgodnień i opiniowania, odmowa uzgodnienia przez niektóre organy uprawnione do uzgadniania projektu studium

18.08.2017 – wprowadzenie poprawek i zmian wynikających z uzgodnień i opiniowania, rozpoczęcie II tury uzgodnień i opiniowania

22.09.2017 – zakończenie II tury uzgodnień i opiniowania, uzgodnienie projektu przez wszystkie organy uprawnione

23.10 - 21.11.2017 – wyłożenie projektu studium do publicznego wglądu

07.11.2017 – dyskusja publiczna

05.03.2018 – publiczna prezentacja projektu rozpatrzenia uwag

## **DIAGNOZA STANU ISTNIEJĄCEGO I TRENDÓW**

### **Możliwości rozwojowe**

1. Obszar Metropolitalny Gdańsk-Gdynia-Sopot jest metropolią europejską *in statu nascendi*. Gdańsk jest głównym miastem OM GGS i jego rozwój jest nierozzerwalnie związany z rozwojem Obszaru. Proces ten jest wspierany dzięki efektowi synergii. Suburbanizacja dotycząca także OM GGS jest zjawiskiem zagrażającym harmonijnemu i zrównoważonemu rozwojowi i jakości życia mieszkańców. (Rozdz. 2.4, 4)
2. Miasto Gdańsk ma obiecujące perspektywy rozwoju gospodarczego wynikające z nadmorskiego położenia i licznych walorów przyrodniczych i kulturowych, korzystnych prognoz światowych, impetu inwestycyjnego ostatnich lat wynikającego głównie ze wsparcia unijnego, bogatej oferty terenów inwestycyjnych, względnie korzystnych perspektyw demograficznych. Ograniczeniem wzrostu gospodarczego mogą okazać się cele ochronne wynikające z obszarów Natura 2000 i deficyty na rynku pracy, szczególnie absolwentów kierunków nowoczesnych. (Rozdz. 2, 5.5)
3. Wbrew wcześniejszym pesymistycznym prognozom demograficznym liczba ludności Gdańska nie spadła lecz ustabilizowała się na poziomie 460 tys., co świadczy o wzroście atrakcyjności osadniczej miasta. W projekcie studium analizuje się 4 scenariusze rozwoju demograficznego, z których scenariusz „wyzwania miasta” przewiduje wzrost liczby mieszkańców do 500 tys. (Rozdz. 5.1, 5.2, 16)



## **Struktura przestrzenna**

4. Cztery elementy składają się na tożsamość Gdańska: historyczność miasta, nadmorskie położenie i długi pas nadmorski, policentryczna struktura przestrzenna miasta oraz położenie miasta na dwóch tarasach rozdzielonych krawędzią Wysoczyzny Gdańskiej. Te cechy trzeba chronić, wzmacniać i rozwijać jako ważną składową polityki ekonomicznej rozwoju miasta. (Rozdz. 11)
5. W Gdańsku następuje przyrost i poprawa standardu funkcji mieszkaniowej, choć przeciętna powierzchnia oddawanych mieszkań zmniejszyła się. Rozmieszczenie mieszkań wskazuje na rosnący udział górnego tarasu, gdzie oferowane są tańsze mieszkania, choć nadal ponad 2/3 zasobu jest położona na dolnym tarasie, gdzie także wzrasta liczba mieszkań. (Rozdz. 5.3)
6. Centralne Pasma Usługowe (CPU) wypełnia się dynamicznie usługami wysokiej rangi, biurami na wynajem i intensywnymi formami mieszkalnictwa. (Rozdz. 10.2)
7. Atrakcyjna przestrzeń publiczna jest jednym z wyzwań rozwojowych Gdańska. Nowe place i skwery powstają zazwyczaj przy realizacji nowych inwestycji, bądź są związane z procesem rewitalizacji lub przekształcaniem terenów powojkowych i poprzemysłowych. Niestety są to jedynie działania punktowe. Stan i estetyka zagospodarowania przestrzeni publicznych Gdańska są niezadowalające. Planowanie, zarządzanie i działania w przestrzeni publicznej wymagają spójnej koncepcji, stałej współpracy użytkowników oraz konstruktywnego dialogu mieszkańcy-projektanci. (Rozdz. 10.1)
8. Jakość życia mieszkańców Gdańska systematycznie poprawia się dzięki inwestycjom w infrastrukturę społeczną, techniczną, transport, przestrzenie publiczne, sieć usługową. Osiedla dolnego tarasu, poza dzielnicą Port, wciąż charakteryzują się najlepszymi warunkami życia. Poprawy wymagają: południowa część dzielnicy Śródmieście, dzielnice Południe i Zachód, a także osiedla mieszkaniowe w dzielnicy Port. (Rozdz. 5.4)
9. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oszacowano na 12,0 mln m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań, co przekracza chłonność wyznaczonych terenów pod tę funkcję. Planowane tereny mieszkaniowe można powiększyć o 1,9 mln m<sup>2</sup> pum. Podobnie planowane tereny portowo-przemysłowo-usługowe można powiększyć o ok. 200 ha. Natomiast potrzeby w zakresie terenów usługowych są mniejsze niż chłonność terenów już zaplanowanych pod tę funkcję i nie należy ich powiększać. (Rozdz. 12)

## **Środowisko przyrodnicze i kulturowe**

10. Wybitne walory przyrodnicze miasta wymagają ochrony by nadal gwarantowały wysoką jakość życia mieszkańców i stanowiły podstawę rozwoju gospodarki turystycznej. Ogólnomiejski system terenów aktywnych biologicznie (OSTAB) i jego główny element (osnowa) powinny przyczynić się do zachowania ciągłości struktur przyrodniczych i poprawy warunków rekreacji i wypoczynku mieszkańców. (Rozdz.6)
11. Obiekty i obszary zabytkowe w mieście, stanowiące o jego historyczności, systematycznie podlegają pozytywnym przemianom: rewitalizacji, przebudowie i modernizacji. Jednak równocześnie pogarsza się stan niektórych z nich spowodowany niewłaściwym użytkowaniem lub celowym niszczeniem i wzrastającą presją inwestycyjną na wprowadzanie nowej zabudowy nie uwzględniającej historycznej struktury i niszczącej krajobraz kulturowy. Wymaga to podjęcia działań ochronnych, bowiem zagraża utratą walorów stanowiących atut i czynnik rozwojowy miasta. (Rozdz. 7)

## **Transport**

12. Ruch pieszy jest niedostatecznie uwzględniony w rozwoju struktur miejskich, szczególnie w projektach nowych ulic, co wywołuje często sprzeciw grup mieszkańców wobec rozbudowy systemu drogowo-ulicznego. (Rozdz. 8.1, 8.3)

13. Ruch rowerowy w Gdańsku – rowerowej stolicy Polski – wymaga dalszej rozbudowy sieci, poprawy standardu i rozwoju infrastruktury rowerowej. (Rozdz. 8.1)
14. Transport zbiorowy w Gdańsku, mimo dobrych warunków (wysokosprawne podsystemy szynowe, wydzielone tory tramwajowe, nowoczesny tabor) ciągle traci pasażerów, co wynika z braku jego uprzywilejowania w ruchu i niskich prędkości handlowych, zbyt małych częstotliwości, a także niedostatecznej integracji różnych podsystemów. (Rozdz. 8.1, 8.2, 8.3)
15. Układ drogowo-uliczny wraz z transportem zbiorowym nie jest w pełni rozwinięty, szczególnie w dzielnicy Południe i w połączeniach między dolnym a górnym tarasem. Natomiast w obowiązujących dokumentach planistycznych są ustalone odpowiednie rezerwy terenowe dla różnych podsystemów transportowych. (Rozdz. 8.1, 8.3)
16. Zasięg przestrzenny stref wskaźników parkingowych wymaga weryfikacji z uwagi na postępujące zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta oraz zachowania transportowe mieszkańców i użytkowników miasta. (Rozdz. 8.1)

#### **Infrastruktura techniczna**

17. Podsystemy infrastruktury technicznej w Gdańsku są dobrze rozwinięte i dobrze funkcjonujące, za wyjątkiem utylizacji odpadów komunalnych, która nie spełnia wymogów unijnych. Niezbędna jest realizacja spalarni w Szadółkach. (Rozdz. 9)
18. Rosnąca liczba zbiorników retencyjnych z urządzonymi wokół nich terenami zielonymi zmniejsza zagrożenie powodzią śródlądową i rozszerza ofertę atrakcyjnych przestrzeni publicznych, aczkolwiek nie likwiduje zagrożenia zjawiskami ekstremalnymi. Te wyjątkowe i rzadkie sytuacje wymagają nowych rozwiązań uwzględniających uwarunkowania ekonomiczne. (Rozdz. 9.3, 9.4)
19. Sygnalizowany przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej wzrost zagrożenia Gdańska od wód zatoki Gdańskiej wymaga podjęcia kroków w celu ustalenia realnego niebezpieczeństwa oraz zmiany regulacji prawnych w obrębie terenów narażonych na powódź odmorską. (Rozdz. 9.4)

#### **Sfera zarządzania**

20. Gdańsk jest najbardziej zaplanowanym miastem wśród dużych miast polskich. 63,8% powierzchni miasta jest pokrytych planami miejscowymi, a prawie 80%, po odliczeniu terenów trwale wyłączonych z zainwestowania miejskiego (lasy, wody, rolnicza przestrzeń produkcyjna). (Rozdz. 10.4, 27.2)

### **KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

#### **Struktura funkcjonalno-przestrzenna**

1. Zakłada kontynuację polityki przestrzennej w zakresie przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową określoną w SUiKZP z 2007 r. z zachowaniem generalnej zasady rozwoju miasta do wewnątrz, co pozwoli na kreowanie miasta kompaktowego, sprzyjającego lepszemu wykorzystaniu i poprawie ekonomiki transportu i innych systemów infrastruktury technicznej. W obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (ZiWS) zakłada się wykorzystanie wszystkich dotąd planowanych terenów rozwojowych oraz intensyfikację zabudowy. Łącznie planuje się tereny inwestycyjne przeznaczone pod nową zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową o powierzchni 3300 ha, co daje 11,6 mln m<sup>2</sup> prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań (pum). Wielkość ta odpowiada prognozowanemu, maksymalnemu zapotrzebowaniu miasta na nową zabudowę mieszkaniową określonemu na poziomie 12 mln m<sup>2</sup>. (Rozdz. 17.1, 12)
2. Wyznaczono strefę zabudowy śródmiejskiej obejmującą CPU i 7 innych obszarów, przede wszystkim centrów dzielnicowych i uzupełniających. W strefie śródmiejskiej dopuszczone są

najwyższe wartości wskaźników urbanistycznych oraz złagodzone wymagania środowiskowe. (Rozdz. 18)

3. Kontynuowana będzie koncentracja funkcji portowo-przemysłowo-usługowej w dwóch zasadniczych obszarach, funkcjonujących jako bramy gospodarcze miasta: w rejonie portu morskiego (wyspa Ostrów–Nowy Port–Młyniska, Stogi Portowe, Błonia-Płonia) oraz w rejonie lotniska w dzielnicy Zachód (Kokoszki Przemysłowe, Barniewice). Wykorzystanie nadmorskiego położenia uznaje się za jedną z podstaw podejmowania strategicznych decyzji w gospodarce przestrzenią miejską. Rozbudowa portu zewnętrznego o Port Centralny zapewni miastu oraz metropolii pozycję lidera gospodarki morskiej na Bałtyku. (Rozdz. 17.2)
4. Wskazano trzy bieguny wzrostu miasta: port morski, port lotniczy i centralne pasmo usługowe. Będą się w nich rozwijać, szczególnie w CPU, usługi o znaczeniu metropolitalnym, uczelnie wyższe i koncentracje gospodarki opartej na wiedzy, biurowce wysokiej klasy na wynajem, powstaną trzy dzielnice wiedzy. (Rozdz. 17.2)
5. Dla zachowania terenów rolniczych oraz ochrony ich przed zainwestowaniem miejskim, na terenie Wyspy Sobieszewskiej (na południe od głównego kanału melioracyjnego „A”) oraz na „żuławskiej” części miasta na Błoniach (na południe od GPZ Błonia), Olszyncy oraz Oruni ustala się rolniczą przestrzeń produkcyjną (RPP) i funkcję dominującą: rolnictwo. (Rozdz. 17.3)
6. Ustalono kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów mają na celu optymalne wykorzystanie istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej i społecznej ale jednocześnie utrzymanie i wzbogacenie wewnętrznej różnorodności miasta oraz szerokiej i zróżnicowanej oferty inwestycyjnej, a także podkreślenie odrębności i indywidualnej tożsamości jego fragmentów.
  - Dla wszystkich terenów zawierających funkcję mieszkaniową wielorodzinną wprowadzono dodatkowy wskaźnik zieleni rekreacyjnej dla mieszkańców zapewniający mieszkańcom odpowiednie warunki wypoczynku przydomowego.
  - Dla dzielnic ukształtowanych, czyli Śródmieścia, Wrzeszcza, Oliwy i Portu, a w szczególności wyznaczonej strefy śródmiejskiej wskaźniki zagospodarowania powinny być jednym z narzędzi realizacji zasady rozwoju miasta do wewnątrz, zmierzającej do intensyfikacji za-inwestowania tego obszaru.
  - W dzielnicach rozwojowych Południe i Zachód, gdzie rozwój odbywa się głównie na terenach porolnych, położonych na styku z sąsiednimi gminami wiejskimi, ustala się te wskaźniki dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej na stosunkowo niskim poziomie, rekompensując peryferyjne położenie mniejszą intensywnością zabudowy i bardziej kameralną jej skalą oraz większym procentem powierzchni biologicznie czynnej, a także większym udziałem zabudowy jednorodzinnej.
  - Dla różnych funkcji usługowych i produkcyjno-usługowych intensywność zabudowy może być bardzo zróżnicowana i wahać od wielkości nieznacznie przekraczającej 0 do znacznie przekraczających 10.
  - Generalnie w Gdańsku dopuszcza się zabudowę o zróżnicowanych wysokościach, nie przekraczających 40 m, regulowanych w obowiązujących planach miejscowych. Wyjątkowo, w wybranych miejscach i pod specjalnymi warunkami określonymi w odrębnej uchwale rady miasta dopuszcza się obiekty wysokościowe (OW) czyli zabudowę wyższą niż 40 m.
  - Wprowadzono generalne regulacje dotyczące reklam, szyldów, ogrodzeń i kolorystyki budynków (które współtworzą estetyczny wizerunek miasta, do niedawna rozwijający się w sposób żywiołowy), których celem jest ochrona lub przywrócenie harmonii w krajobrazie miejskim poprzez opanowanie narastającego chaosu w tej dziedzinie. (Rozdz. 18)

7. Głównym miejscem koncentracji usług w Gdańsku w okresie do 2045 r. pozostanie intensywnie rozwijające się Centralne Pasma Usługowe (CPU), największa koncentracja usług w Gdańsku, rozciągające się wzdłuż głównego ciągu transportowego, obejmujące trzy ośrodki o znaczeniu metropolitalnym i miejskim, stanowiące jednocześnie ośrodki dzielnicowe tj. Śródmieście, Wrzeszcz i Oliwa. Ponadto wskazuje się planowany, ośrodek dzielnicowy Południe i 7 ośrodków wspomagających: Przymorze, Zaspą, Nowy Port, Orunia, Piecki-Migowo, Chełm, Łostowice. Poza ośrodkami usługowymi obszarami skupiającym głównie handel wielkopowierzchniowy będą koncentracje handlu (KH), obsługujące zarówno mieszkańców Gdańska, jak całej aglomeracji, obszaru metropolitalnego oraz klientów tranzytowych, wzdłuż Obwodnicy Zachodniej i w rejonie ul. Elbląskiej w dzielnicy Port. (Rozdz. 19.1, 19.2, 19.3)
8. Zakłada się poprawę obsługi mieszkańców w zakresie usług wyspecjalizowanych:
  - Dostosowanie sieci szkół do zmienionego modelu oświaty, zapewniającej pełnostandardowy wskaźnik zmianowości 1,0.
  - Nieograniczone możliwości lokalizacji obiektów ochrony zdrowia, w tym obiektów dla seniorów i Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego GUMed.
  - Rozwój infrastruktury obiektów kultury, m. in. realizację czterech wielkoskalowych obiektów kulturowych – Muzeum Gdańska, nowej siedziby Opery Bałtyckiej, Muzeum Sztuki Współczesnej oraz muzeum pola bitwy Westerplatte.
  - Rozwój zaplecza sportu i rekreacji: boisk klubowych i obiektów szkolnych, infrastruktury sportów i turystyki wodnej, centrum sportów motorowych w Św. Wojciechu, centrum czasu wolnego w Brętowie i zespołu rekreacyjno-sportowego w Letnicy. (Rozdz. 19.4)
9. System przestrzeni publicznych Gdańska tworzą trzy zidentyfikowane struktury: pasmo miejskie, pasmo wodne i zwornik metropolitalny, dopełnione przez system zielonych terenów rekreacyjnych i plaż. Do systemu należą przestrzenie publiczne różnych rang – metropolitalne, ogólnomiejskie, dzielnicowe oraz lokalne.
  - Główne koncentracje przestrzeni publicznych budują i wzmacniają najważniejsze ośrodki usługowe tj. rejon Śródmieścia, rejon Wrzeszcza, rejon skrzyżowania ulicy Kołobrzeskiej i alei Grunwaldzkiej oraz rejon Starej Oliwy.
  - Ulice miejskie oraz bulwary piesze łączące wodę i zielen z Centralnym Pasmem Usługowym to główne powiązania przestrzenne, które stanowią szkielet struktury Gdańska.
  - Układ wody wraz z nadwodnymi przestrzeniami publicznymi, dzięki uatrakcyjnieniu przestrzeni nadwodnych oraz połączeń wodnych ma szansę stać się przestrzenią miejską stawianą na równi z przestrzeniami Śródmieścia czy Wrzeszcza.
  - Struktura zieleni z parkami i strefą buforową lasów TPK to miejsca związane z naturą, podkreślające walory przyrody i umożliwiające aktywny wypoczynek na świeżym powietrzu.
  - Przestrzenie lokalne jako element dopełniający układ przestrzeni publicznych występują na pozostałym obszarze miasta. Są wielofunkcyjne, różnorodne, dostosowane do potrzeb różnych grup wiekowych i społecznych, położone w niewielkiej odległości od miejsc zamieszkania (10-15 min spaceru) i budujące lokalną wspólnotę i tożsamość miasta policentrycznego. (Rozdz. 20)

### **Środowisko przyrodnicze i dziedzictwo kulturowe**

10. Podstawowym elementem kształtującym ekologiczny ład przestrzenny miasta jest prawidłowo wyznaczona i zagospodarowana struktura przyrodnicza przenikająca tereny zabudowane i jeszcze niezabudowane oraz inne tereny zainwestowania miejskiego. Przyjęty kierunek zagospodarowania przyrodniczego zapewni odpowiednio wysokie standardy zamieszkania, rekreacji i wypoczynku jego mieszkańców oraz podtrzyma powiązanie tej struktury z terenami cennymi przyrod-



niczo poza granicami miasta. Struktura ta, określona jako ogólnomiejski system terenów aktywnych biologicznie (OSTAB), jest spójna przestrzennie z regionalnym korytarzem ekologicznym Dolin Raduni i Motławy oraz ponadregionalnymi korytarzami ekologicznymi Nadzalewowo-Mierzejowym i Doliny Wisły. Składa się z: osnowy przyrodniczej miasta, płatów OSTAB i ciągów łączących OSTAB. Dla każdej z tych struktur określono rygory i warunki ochrony i przekształceń. Na terenach portowo-przemysłowych zrezygnowano z tworzenia OSTAB. (Rozdz. 21.1)

11. W celu zwiększenia dostępności do zieleni planuje się realizację kilkuhektarowych parków oraz mniejszych zieleńców. Planowane jest zagospodarowanie strefy buforowej Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego z kilkunastoma uporządkowanymi „wejściami”, co sprzyjać będzie ochronie i zrównoważonemu wykorzystaniu rekreacyjnemu tych cennych terenów leśnych. Dopełnieniem sieci terenów zieleni będzie przeznaczenie pod zieleń parkową terenów o niskiej wartości przyrodniczej, zdegradowanych, wybranych stref ochronnych ujęć wód podziemnych, odpowiednio kształtowana zieleń osiedlowa oraz ogrody działkowe. (Rozdz. 21.2)
12. Ustala się zasady i zakres ochrony zabytkowych obiektów i zespołów w strefach zachowanej historycznej struktury przestrzennej i w strefach zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, stanowisk archeologicznych i dóbr kultury współczesnej do zastosowania w planach miejscowych i innych działaniach miasta, które zachowają dziedzictwo kulturowe miasta jako świadectwo przeszłości i ważny potencjał rozwojowy. (Rozdz. 22.1, 22.2, 22.3)
13. Ustala się zasady ochrony oraz prowadzenia szczególnej polityki zmierzającej do zachowania, uczynienia i podkreślenia rangi w przestrzeni miasta wieloprzestrzennych elementów krajobrazu kulturowego (WEKK) oraz zasady polityki przestrzennej w strefach ekspozycji. (Rozdz. 22.4)

## **Transport**

14. Celem systemu transportowego Gdańska jest kształtowanie i wspieranie naturalnie wzrastającej mobilności jego mieszkańców i użytkowników oraz zapewnienie odpowiednich warunków dla gospodarczego rozwoju miasta poprzez wzmacnianie zarówno powiązań lokalnych jak i zewnętrznej dostępności transportowej, przy jednoczesnej minimalizacji negatywnego wpływu proponowanych rozwiązań na środowisko. System ten powinien zapewniać przede wszystkim bezpieczeństwo jego użytkowników oraz sprawność ich przemieszczania. Zakłada się utrzymanie udziału transportu zbiorowego w podziale zadań przewozowych przynajmniej na dotychczasowym poziomie oraz dążenie do ograniczenia udziału podróży wykonywanych samochodem osobowym. (Rozdz. 23.1)
15. Układ głównych ciągów pieszych łączy najważniejsze punkty zainteresowań mieszkańców i turystów w ramach poszczególnych dzielnic i jednostek urbanistycznych. Będzie on zintegrowany z systemem przestrzeni publicznych oraz podsystemami: transportu zbiorowego i rowerowego. (Rozdz. 23.2)
16. Zakłada się rozwój podsystemu tras rowerowych w sposób zintegrowany z podsystemami transportu zbiorowego i podsystemem ciągów pieszych, co przyczyni się do wzrostu liczby codziennych podróży mieszkańców Gdańska wykonywanych rowerem. (Rozdz. 23.2)
17. Przewiduje się rozbudowę podsystemu kolejowego, co zapewni wysoką sprawność w przewozach pasażerskich metropolitalnych i aglomeracyjnych i w przewozach towarowych: przedłużenie linii SKM na południe, elektryfikację linii PKM, elektryfikację i dobudowę dodatkowych torów na odcinku Osowa-Gdynia, realizację obwodnicy kolejowej Trójmiasta, rewitalizację w miarę potrzeb innych odcinków linii i przystanków kolejowych. (Rozdz. 23.3)

18. Przewiduje się dalszy rozwój układu linii tramwajowych w dzielnicy Południe w ramach: Nowej Bulońskiej Północnej i Południowej, Nowej Warszawskiej i Nowej Świętokrzyskiej, realizację planowanego połączenia tramwajowego pod nazwą Gdańsk Południe Wrzeszcz (GPW) i innych połączeń, o ile analizy funkcjonalne, techniczne i ekonomiczne w ujęciu ogólnomiejskim wykażą możliwość i celowość takich inwestycji. W celu wzmocnienia roli transportu zbiorowego wobec transportu indywidualnego należy zapewnić priorytet przejazdu tramwaju na nowych i istniejących trasach. (Rozdz. 23.3)
19. Zakłada się rozbudowę podstawowego układu uliczno-drogowego Gdańska z równoczesnym obniżeniem klas technicznych i wprowadzeniem „standardu ulicy miejskiej” na wybranych ulicach, co poprawi ich funkcjonalność i estetykę oraz dostępność dla pieszych i rowerzystów. (Rozdz. 23.6, 23.7).
20. Planowany system transportu zbiorowego będzie funkcjonował w oparciu o system zhierarchizowanych węzłów integracyjnych charakteryzujących się różnym poziomem dostępności poszczególnych środków transportu i różnym wyposażeniem. (Rozdz. 23.8)
21. Kontynuowana będzie polityka ograniczania ruchu samochodowego w rejonach centralnych m. in. poprzez ustalenie stref wskaźników parkingowych A i B, limitujących liczbę miejsc parkingowych towarzyszących inwestycjom niedrogowym (Rozdz. 23.9)

#### **Infrastruktura techniczna**

22. Obecnie funkcjonujący gdański system wodociągowo-kanalizacyjny nie stwarza ograniczeń w rozwoju miasta. Celem polityki ekologicznej jest stuprocentowe skanalizowanie i oczyszczenie ścieków z obszarów zainwestowania miejskiego o dużym wskaźniku zagęszczenia. (Rozdz. 24.1, 24.2)
23. Kontynuowane będą działania w zakresie ochrony przeciwpowodziowej:
  - Rozszerza się zasadę zatrzymania lub zretencjonowania na terenie możliwie dużej części objętości opadu.
  - Przewiduje się realizację planowanych obiektów osłony przeciwpowodziowej miasta, w tym budowę zbiorników retencyjnych oraz wykonanie dwóch zrzutów z Kanału Raduni.
  - Planuje się intensywną rozbudowę systemu małej retencji i poszukiwanie możliwości zwiększenia retencji w lasach.
  - Niezbędne jest zwiększenie niezawodności systemu ochrony przeciwpowodziowej w warunkach odprowadzania opadów ekstremalnych. (Rozdz. 24.3, 24.4)
24. Zapewniony jest wysoki poziom bezpieczeństwa energetycznego, a plany rozwoju przedsiębiorstw energetycznych są zgodne z kierunkiem rozwoju miasta. Potrzebna jest rozbudowa systemów energetycznych w zakresie urządzeń źródłowych, co umożliwi stworzenie w Gdańsku strefy o najwyższym poziomie pewności zasilania w energię:
  - instalacja termicznego przekształcania odpadów komunalnych w Szadółkach, która wygeneruje 30 – 50 MW energii cieplnej,
  - druga nitka gazociągu Gustorzyn-Gdańsk oraz magistrala do terminalu LNG w Świnoujściu wraz z magazynem gazu w Kosakowie,
  - punkt rozładunku gazu na Zatoce Gdańskiej,
  - systemowa elektrownia (elektrociepłownia) gazowa lub węglowa w części przemysłowej jednostki Błonia-Płonia lub w Stogach Portowych.
25. Lokalizacja odnawialnych źródeł energii (OZE) musi spełniać wszystkie obowiązujące przepisy prawa. W Gdańsku jako kryterium dopuszczalności takich instalacji przyjęto tylko względy przestrzenne (krajobrazowe). Ustalono zasady ich lokalizacji, m. in. elektrownie wiatrowe bez limitu wysokości są dopuszczone w Płoni na obszarze rafinerii i na wschód od niej, a instalacje aeroter-

malne i słoneczne wolnostojące na terenach portowo-przemysłowo-składowych oraz na terenach rolniczych Błoni, Olszynki i Oruni.

### **Obszary problemowe**

26. Ustala się zasady przekształceń obszarów problemowych:

- Tereny poprzemysłowe, powojkowe, pokolejowe i tereny po zbędnych obiektach infrastruktury technicznej będą w dalszym ciągu przekształcane w kierunku funkcji mieszkaniowej lub usługowej przy częściowym zachowaniu lub całkowitej likwidacji istniejącej zabudowy. (Rozdz. 26.1)
- Tereny, na których zanieczyszczenie gruntów przekracza obowiązujące normy wymagają rekultywacji lub remediacji. (Rozdz. 21.3)
- Tereny kolonii mieszkaniowych wymagają rehabilitacji w kierunku poprawy warunków życia mieszkańców przy zachowaniu głównej funkcji terenu. (Rozdz. 26.2)
- Ogrody działkowe o łącznej pow. ok. 536 ha wymagać będą relokacji, gdyż na ich terenach przewiduje się rozwój funkcji mieszkaniowo-usługowych lub portowo-przemysłowych, a także realizację celów publicznych. Funkcja ogrodów działkowych zostaje zachowana ze względów przyrodniczo-społecznych na obszarze 344 ha. Ogrody te powinny być dostępne dla ogółu mieszkańców jako „ogrody otwarte”. (Rozdz. 26.5)

27. Obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym w zakresie infrastruktury transportowej, inżynierskiej i społecznej obejmuje teren całego miasta w jego granicach administracyjnych. (Rozdz. 26.3)

### **Sfera zarządzania**

28. Ustalono zasady przystępowania do sporządzenia lub zmiany obowiązującego planu miejscowego:

- Sporządzenie dwóch planów (w Śródmieściu Historycznym) dla obszarów przestrzeni publicznej oraz planów dla parków kulturowych, jeśli będą powołane (plany obowiązkowe bezwzględnie).
- Sporządzenie planów w przypadku lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (WOH), obiektów wysokościowych powyżej 40 m lub przypadku konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne (plany obowiązkowe w przypadku działań inwestycyjnych).
- Sporządzenie planów w celu bezpośredniej realizacji celów publicznych, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów zrewitalizowanych i zdegradowanych.
- Sporządzenie planów w celu pośredniej realizacji celów publicznych.
- Sporządzenie planów dla pozostałych terenów zainwestowania miejskiego, pozbawionych większych możliwości inwestycyjnych. (Rozdz. 27)

29. Problemy rozwojowe m. Gdańska, które muszą być rozwiązane poza jego granicami lub przez inne organy władzy ujęto we wnioskach do samorządów terytorialnych i administracji rządowej. Dotyczą one m. in. powiązań przyrodniczych i krajobrazowych, granic obszarów objętych ochroną prawną, urządzeń osłony przeciwpowodziowej, powiązań transportowych i infrastrukturalnych, przestrzeni publicznych, współpracy metropolitalnej. (Rozdz. 28)

30. Wyodrębniono wnioski do gmin sąsiednich – członków OM GGS dotyczące koordynacji planowania przestrzennego i transportu zbiorowego. (Rozdz. 28)

\*\*\*

Uchwalenie nowego studium pozwoli na kontynuowanie dobrych trendów rozwojowych ostatnich lat: realizacji kolejnych oczekiwanych inwestycji, rozwoju głównych funkcji miastotwórczych, powstania nowych miejsc pracy, dalszej poprawy jakości życia mieszkańców, wzrostu atrakcyjności zamieszki-

wania w Gdańsku, co może powiększyć nasze miasto do 0,5 mln mieszkańców oraz zbliżyć je do wizji nowoczesnej metropolii europejskiej.


Projekt Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał wszystkie wymagane uzgodnienia i opinie, był wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 23 października do 21 listopada 2017 roku, dnia 07.11.2017 przeprowadzono dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami. W ustawowym terminie, tj. do dnia 12 grudnia 2017 r. do projektu studium wniesiono 328 uwag zawartych w 89 pismach oraz 12 uwag zawartych w 4 pismach – po terminie. Uwagi, które wpłynęły w terminie zostały rozpatrzone przez Prezydenta, a lista nieuwzględnionych uwag została przedstawiona Radzie Miasta Gdańska. Rozstrzygnięcie przez Radę stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

Studium zostało sporządzone zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.


Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA  
  
Paweł Adamowicz

Opinia Radcy Prawnego:

Pod kątem formalno - prawnym  
bez zastrzeżeń  
  
r.pr. K. Wielgosz-Rogocin

Sporządził:  
Edyta Damszel-Turek

  
.....

Zaakceptował:  
Wiesław Bielawski

  
.....  
