



Prezydent Miasta Gdańska

ZUS.073.5.2026.TL

Gdańsk, 2026 -04- 13



Radny Miasta Gdańska Andrzej Skiba
ul. Wały Jagiellońskie 1
80-853 Gdańsk

Dotyczy: Interpelacji nr 259/26 w sprawie planu ogólnego miasta Gdańska i jego znaczenia dla dzielnicy Olszynka - kontynuacja.

Odpowiadając na interpelację informuję, że z dniem 24 września 2023 r. weszła w życie ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i niektórych innych ustaw, która wdrożyła reformę systemu planowania przestrzennego. Powyższa ustawa wprowadziła zmiany w gminnych aktach planowania przestrzennego, zastępując studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego planem ogólnym. Z dniem 30 czerwca 2026 r. studium utraci moc, a zasady i możliwości zagospodarowania nieruchomości zostaną ustalone w planie ogólnym, który powinien wejść w życie do czasu utraty mocy studium. Plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego, który będzie wiążącym dla ustaleń planów miejscowych. Celem reformy systemu planowania przestrzennego jest powiązanie planowania przestrzennego z planowaniem strategicznym (model funkcjonalno-przestrzenny w Strategii Gminy – jako kierunek rozwoju gminy). Ponadto kolejnym celem reformy jest przeciwdziałanie dalszemu rozlewaniu się zabudowy na tereny nieurbanizowane i wprowadzenie ograniczenia dla rozwoju nowych terenów mieszkaniowych poprzez określenie limitu przyrostu powierzchni użytkowej mieszkań (bilans terenów mieszkaniowych określony w liczbie mieszkańców – chłonność). Sporządzany plan ogólny został przygotowany zgodnie z wytycznymi ustawy, które realizują powyższe cele reformy planistycznej.

Głównym ograniczeniem dla wprowadzenia nowej zabudowy w południowej - rolniczej części Olszynki nie jest zagrożenie powodziowe (traktowane jako dodatkowe uwarunkowanie), a ustawowo ograniczony limit zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową dla miasta. Zapotrzebowanie na nową zabudowę to liczba nowych mieszkańców, dla których gmina musi zapewnić możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, obliczana na podstawie danych GUS dotyczących prognozy ludności oraz aktualnej i prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w granicach gminy. Analiza zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, przygotowana została zgodnie z art. 13b pkt 7 ustawy oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy. Przy obliczaniu



Prezydent Miasta Gdańska

chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową gmina ma obowiązek uwzględniać wszystkie uwarunkowania rozwoju przestrzennego określone w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Oznacza to, że przed wyznaczeniem stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową konieczne jest rozpoznanie, gdzie istnieją ograniczenia wynikające z uwarunkowań środowiskowych, technicznych lub planistycznych. Dopiero po uwzględnieniu tych warunków można określić, które tereny faktycznie mogą zostać włączone do stref wielofunkcyjnych i w których możliwe jest wyliczenie ich rzeczywistej chłonności. Zgodnie z art. 13d strefy wielofunkcyjne z funkcją mieszkaniową wyznacza się przede wszystkim na obszarach, które już przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych, na terenach uzupełnienia zabudowy oraz na obszarach z istniejącą zabudową mieszkaniową. Dopiero w ramach tych stref można liczyć chłonność terenów niezabudowanych, przy czym obliczenia muszą uwzględniać wszystkie uwarunkowania wskazane w art. 13b. 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 9,27 mln m² powierzchni użytkowej mieszkań. Biorąc pod uwagę 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 (m.in. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Gdańska, aktualnej Strategii Rozwoju Miasta - Gdańsk 2030 Plus). Ponadto polityka miasta wyrażona m.in. w obowiązującym Studium jak i Strategii pozwala planować wydatki na rozwój miasta w tym rozwój infrastruktury technicznej jak i społecznej. Sprzeczne z ww. politykami dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej w większym zakresie na rolniczej części Olszynki (w przypadku realizacji wniosków mieszkańców) - przy ograniczonych możliwościach budżetowych miasta, spowodowałyby nieproporcjonalne, nieuzasadnione wysokie koszty urbanizacji (wykup gruntów na cele publiczne, realizacja infrastruktury społecznej i technicznej – w tym budowa szkół, przedszkoli, dróg i parków).

Reasumując, położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią nie stanowi jedynego uwarunkowania ograniczającego rozwój przestrzenny na terenach Żuław Gdańskich. Gmina ma obowiązek uwzględniać **wszystkie** wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w tym również wymogi określone w przywołanym w interpelacji art. 13 b.

Mapy Zagrożenia Powodziowego i Mapy Ryzyka Powodziowego stanowią podstawę do oceny ryzyka powodziowego oraz podejmowania działań mających na celu ograniczenie negatywnych skutków powodzi dla zdrowia i życia ludzi, działalności



Prezydent Miasta Gdańska

gospodarczej, środowiska i dziedzictwa kulturowego. Przypominam, iż część dokumentów planistycznych oraz istniejącej zabudowy powstała przed sporządzeniem aktualnych map zagrożenia i ryzyka powodziowego. Obowiązek sporządzenia map wszedł w życie w 2011 r. w ramach zmiany ustawy Prawo Wodne. W projekcie planu ogólnego, który uzyskał uzgodnienie dyrektora RZGW, w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od strony morza znajduje się szereg stref planistycznych objętych obowiązującymi planami miejscowymi, przy czym znaczną część stanowią strefy infrastrukturalne. W dzielnicach: Śródmieście i Stogi, oraz w mniejszym stopniu w dzielnicach: Krakowiec Górki Zachodnie i Przeróbka występują strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową. Są to strefy w większości zagospodarowane, z istniejącą zabudową. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od strony morza, gdzie charakter powodzi jest odmienny od powodzi rzecznej, generalnie tutejszy organ RZGW dopuszcza nową zabudowę, zwłaszcza w miejscach już zagospodarowanych, pod warunkiem odpowiedniego jej zabezpieczenia.

O ile takie stanowisko RZGW dotyczące zagospodarowania jest prezentowane na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od morza, o tyle na obszarze szczególnego zagrożenia od strony rzeki, z uwagi na potencjalny transfer ryzyka, nie wyraża się na to zgody, co projekt planu ogólnego uwzględnia poprzez wprowadzone odpowiednie ograniczenia dla nowej zabudowy - zgodnie z wymogami organu wyrażonymi w procesie uzgadniania. Dotyczy to głównie terenów we Wrzeszczu - wzdłuż potoku Strzyża, gdzie na części terenów niezabudowanych ustalono w planie ogólnym zerowe parametry zabudowy. Natomiast parametry zabudowy na terenach, gdzie istnieje już zabudowa są odwzorowaniem istniejącego zagospodarowania.

Przydepresyjne i depresyjne tereny Żuław Gdańskich: Olszynka, Orunia, Rudniki, Wyspa Sobieszewska, Niegowo, Płonia Mała, Płonia Wielka stanowiące w większości obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej i tylko w niewielkiej części zainwestowane, są podzielone obwałowanymi rzekami: Martwą Wisłą, Motławą, Radunią i Czarną Łachą, atakże Wisłą Przekop na odrębne poldery odwadniane mechanicznie, zaopatrzone w sieć kanałów głównych i rowów podstawowych włączonych do pompowni melioracyjnych. Układy odwadniające tych polderów przystosowano pierwotnie do potrzeb upraw rolniczych. W obrębie polderów z częściową zabudową miejską: w Olszynie, Rudnikach, Płoni Wielkiej i na Wyspie Sobieszewskiej, przewiduje się dokonanie rozdziału systemów odwadniających z wyodrębnieniem części miejskich, zaopatrzonych w oddzielne pompownie utrzymujące poziom zwierciadła wód gruntowych na rzędnej odpowiedniej dla sposobu zagospodarowania. Funkcjonujące systemy melioracyjne na obszarze Żuław Gdańskich są ograniczeniem dla intensywnego rozwoju funkcji mieszkaniowej i przemysłowej. Obecnie w Gdańsku pracują pompownie melioracyjne: Niegowo, Orunia, Olszynka, Rudniki, Sobieszewo oraz Płonia. Pompownia Przejazdowo (leżąca poza granicami miasta) obsługuje obszar Płoni Wielkiej. Na wyspie Stogi, w Nowym Porcie oraz w rejonie rafinerii znajdują się nisko położone, częściowo obwałowane obszary



Prezydent Miasta Gdańska

zaopatrzone w system rowów i kanałów z odwadnianiem mechanicznym. Poza ww. przepompowniami na terenie Gdańska znajdują się lokalne przepompownie melioracyjne, pracujące w obrębie zainwestowania miejskiego (Płonia Mała, Pas Nadmorski, Nowy Port, Kochanowskiego, Kaczeńce, Gwiazdowskiego, Gniła Łacha). Sukcesywnie dokonuje się modernizacji istniejącego systemu odwadniającego w celu utrzymania na polderze poziomu wody dostosowanego do obecnego zagospodarowania w przeważającej części rolniczego.

Południowa część Olszynki jest polderem rolniczym odwadnianym mechanicznie i jest traktowany przez RZGW w Gdańsku jako obszar zalewowy. Narażony na zalanie wskutek awarii/braku zasilania urządzeń odwadniających. Takie stanowisko przekazał dyrektor RZGW na spotkaniu z mieszkańcami dzielnicy Olszynka, które odbyło się dnia 31 marca 2026 r. w Szkole Podstawowej nr 59. Przekształcenie terenu użytkowanego rolniczo pod zabudowę mieszkaniową wiązałoby się z wysokimi kosztami budowy dodatkowych wysokowydajnych pomp i przebudowy kanałów i rowów odwadniających, aby obniżyć poziom wód gruntowych/osuszyć teren.

Projekt planu ogólnego, w pełnym ustawowym zakresie odpowiada warunkom zagrożenia powodziowego - zarówno od strony rzek jak i morza i uzyskał uzgodnienie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku (postanowienie znak G.RPP.610.400.2025.MO z dnia 18.12.2025 r.).

Odnosząc się do treści wniosku Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi do planu ogólnego z dnia 26 lutego 2025r., minister jednoznacznie stwierdza, iż w przypadku istnienia w granicach Gdańska gospodarstw rolnych, należy zapewnić ich dalsze funkcjonowanie poprzez zachowanie gruntów rolnych o dużym potencjale produkcyjnym dla utrzymania ich rozwoju. Minister wskazał również, iż władze miasta powinny bardzo rozsądnie gospodarować wszystkimi gruntami rolnymi położonymi na swoim terenie i nie dopuszczać do ingerencji nierolniczego zainwestowania w otwartą rolniczą przestrzeń produkcyjną (bez względu na klasę gruntów rolnych). Gmina przeznaczyła tereny użytkowane rolniczo zgodnie z ich rzeczywistym sposobem użytkowania. Tereny upraw rolnych/ogrodniczych zostały przeznaczone pod strefę produkcji rolniczej – SR, a obszary z istniejącą zabudową zagrodową (obejmującą zabudowę gospodarczą i towarzyszącą mieszkaniową) zostały objęte strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ z dodatkowym obszarem umożliwiającym jej rozbudowę (około 20 ha) co odzwierciedla określoną od lat w dokumentach strategicznych politykę miasta dla Żuław Gdańskich. Użytkowanie rolnicze ww. terenów potwierdzają mieszkańcy i przedsiębiorcy, którzy w trakcie konsultacji społecznych dotyczących planu ogólnego odwiedzili Biuro Rozwoju Gdańska. Z informacji uzyskanych w trakcie trwania konsultacji społecznych wynika, iż 80 do 90% terenów rolnych jest użytkowanych zgodnie z przeznaczeniem (zarówno przez właścicieli terenów jak i lokalnych przedsiębiorców), co potwierdza również analiza zdjęć lotniczych dzielnicy Olszynka z ostatnich kilkunastu lat. Z uzyskanych informacji wynika również, że znaczna część terenów rolniczych należących do mniejszych



Prezydent Miasta Gdańska

podmiotów jest odpłatnie dzierżawiona przez przedsiębiorców zajmujących się ich uprawą i przetwórstwem na większą skalę. Biuro Rozwoju Gdańska posiada również dostęp do danych, które opublikowane są na geoportalu ARiMR (mapa Publiczne dane przestrzenne ARiMR). Analiza tych danych pozwala na określenie skali aktywnych gospodarstw lub gospodarstw korzystających z dopłat, które wymagają kilkuletnich planów prowadzenia działalności rolniczej w przypadku programów rolnośrodowiskowych.

Odpowiadając na zapytanie dotyczące pisma Pomorskiej Izby Rolniczej (PIR) w sprawie zasadności ochrony gruntów rolnych na terenie Oruni i Olszynki, przekazuję jego kopię w załączeniu. Treść pisma zawiera stanowisko Izby Rolniczej odnoszące się do wartości gruntów rolnych oraz sugestie dotyczące przeznaczenia terenów rolnych na cele mieszkaniowo-usługowe - co stoi w sprzeczności z kompetencjami Izby. Sposób zagospodarowania terenów należy do zadań własnych gminy, nie do PIR, w której kompetencjach leży przede wszystkim rozwiązywanie problemów rolnictwa. Zgodnie ze statutem „Izba działa na rzecz rolnictwa, wpływa na kształtowanie polityki rolnej i uczestniczy w jej realizacji”.

31 marca 2026 roku zakończyły się trwające ponad sześć tygodni konsultacje społeczne planu ogólnego miasta Gdańska oraz czas składania uwag, które są nadal rejestrowane - część z nich dotyczy Olszynki. Następnie sporządzony zostanie szczegółowy raport z przebiegu konsultacji, udostępniony na stronie Biura Rozwoju Gdańska. Równoległe z jego przygotowywaniem analizowane są, pod kątem przestrzennym oraz formalno-prawnym, wszystkie złożone uwagi - co może skutkować wprowadzeniem zmian do procedowanego dokumentu. Szczegóły procedury i aktualne informacje dotyczące planu ogólnego są dostępne na stronie [Biura Rozwoju Gdańska](#).

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
z up.

Emilia Łodzińska
ZASTĘPCZYNI PREZYDENTA
MIASTA GDAŃSKA

Załącznik:

1. kopia pisma Pomorskiej Izby Rolniczej z dnia 13 marca 2026 r.

Kopia do:

1. Referat Organizacji i Systemu Jakości p. 214,
2. interpelacje.zapytania@gdansk.gda.pl - wersja world.



POMORSKA
IZBA
ROLNICZA

BPiR/S/ 24/2026

POMORSKA IZBA ROLNICZA

Pruszcz Gdański, dnia 15.03.2026

ul. Zygmunta Wróblewskiego 3, 83-000 Pruszcz Gdański, tel.kom: +48 695 426 599, tel: /58/ 303 19 39, fax: /58/ 302 27 12, e-mail: gdansk@pir.home.pl, www.pir.home.pl

Biuro Rozwoju Gdańska
ul. Wały Piastowskie 24
80-855 Gdańsk

Dot. Pisma ZUS.072.1.2026.TL

Odpowiadając na pismo z dnia 04.03.2026, Pomorska Izba Rolnicza wyraża opinię o braku zasadności ochrony gruntów rolnych na terenie określonym w w/w piśmie w procesowanym Planie Ogólnym Miasta Gdańska.

Duże rozdrobnienie tych terenów rolnych (wąskie działki podzielone dodatkowo rowami melioracyjnymi) przy równoczesnym braku tanich pracowników sezonowych powoduje nieopłacalność uprawy warzyw lub kwiatów. Takie produkty nie są w stanie skutecznie konkurować pod względem ekonomicznym z towarem pochodzącym z upraw wielkoobszarowych (na których większość prac wykonywana jest przez wydajne maszyny) ani z produktami napływającymi z zagranicy. Ponadto występujące ostatnimi latami niedobory opadów w okresie wegetacyjnym wpływają negatywnie na ilość i jakość uzyskiwanych plonów. Co więcej, przeważają mady lekkie i bardzo lekkie, gleby klasy IV i V.

Z tych powodów znaczna część gruntów obecnie nie jest uprawiana i ten proces zaniechania produkcji z powodu presji ekonomicznej będzie zapewne się nasilał.

Dlatego też prosimy o uwzględnienie zmiany przeznaczenia tego terenu zgodnie z postulatami dotyczącymi projektami wnioskiem do Planu Ogólnego zawartymi w petycji mieszkańców z dnia 2.03.2026 r.

Zmiana przeznaczenia tej dzielnicy na funkcję mieszkaniowo-usługową odpowie na rosnące zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i rozwój infrastruktury usługowej w Gdańsku przy jednoczesnym uwzględnieniu interesów lokalnych mieszkańców. Efektem takiej zmiany będzie lepsze wykorzystanie potencjału przestrzennego tej obecnie niedostatecznie wykorzystanej dzielnicy miasta.

Z wyrazami szacunku,

PREZES ZARZĄDU
Pomorskiej Izby Rolniczej
Witold Burzyński

