

## UZASADNIENIE

### Górki Zachodnie rejon ulicy Przełom i nabrzeża Wisły Śmiałej w mieście Gdańsku (nr planu 1433)

#### I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

##### 1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XLI/1042/21 z dnia 28 października 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Górki Zachodnie rejon ulicy Przełom i nabrzeża Wisły Śmiałej w mieście Gdańsku.

##### 2. Położenie

Obszar objęty projektem planu miejscowego, o powierzchni 0,79 ha, położony jest w Górkach Zachodnich w rejonie ulicy Przełom. Od północy graniczy z terenem wykorzystywanym na cele rekreacji i turystyki wodnej, od wschodu z Wisłą Śmiałą, od południa z terenem portowo-przemysłowym, od zachodu z ulicą Przełom. Teren położony jest w granicach administracyjnych portu morskiego.

##### 3. Cel sporządzenia planu

Celem sporządzenia planu jest korekta przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania i zabudowy oraz rezygnacja z rezerwy terenu pod ujęcie wody „Stocznia Wisła” wskazane w planie obowiązującym. Przedmiotowe ujęcie wody nie jest aktualnie eksploatowane i zgodnie z wnioskiem Gdańskiej Infrastruktury Wodociągowo-Kanalizacyjnej Sp. z o.o. nie ma planów jego odtwarzania w przyszłości. Zmiana przeznaczenia pod funkcje komercyjne wpłynie na racjonalniejsze gospodarowanie gruntami znajdującymi się na terenach przemysłowo-portowych. Weryfikacji poddano również przebieg maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy. Przesunięcie przedmiotowej linii zabudowy bliżej linii rozgraniczającej ulicy Przełom, ułatwi realizację nowej hali montażu jednostek pływających na terenie stoczni jachtowej i jednocześnie zwiększy możliwości inwestycyjne terenów w granicach planu. Wzmacnianie potencjału inwestycyjnego terenów przemysłowo-portowych mieści się w polityce rozwojowej Gdańska opartej o morską tożsamość miasta.

Ponadto celem sporządzenia planu jest dostosowanie jego ustaleń do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej.

##### 4. Plany obowiązujące

Na terenie opracowania, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Górki Zachodnie rejon ulic Łowickiej i Przełom w mieście Gdańsku z 2008 roku, o numerze ewidencyjnym 1413, który dla przedmiotowego terenu wskazuje przeznaczenie produkcyjno-usługowe oraz ustala lokalizację rezerwowego ujęcia wody.

##### 5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Większą część obszaru objętego granicami planu stanowią tereny będące własnością Stoczni Jachtowej (Przedsiębiorstwo Usługowe JABO), która zajmuje się zarówno budową, montażem jak i remontami jednostek pływających np. jachtów żaglowych czy łodzi motorowych. Na terenie stoczni znajduje się budynek biurowy wraz z halami montażowo-produkcyjnymi. W części południowej znajduje się niezagospodarowana działka będąca własnością Gdańskiej Infrastruktury Wodociągowo-Kanalizacyjnej Sp. z o.o. jako pozostałość po ujęciu wody.

##### 6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUiKZP

(Uchwała Nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 r., zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 r.).

Przeznaczeniem dominującym, określonym w Studium dla obszaru objętego planem miejscowym, są tereny zabudowy przemysłowo-usługowo-składowej, portowej, które stanowią ważny element struktury przestrzennej zagospodarowania portowo-przemysłowego, charakterystycznego dla portu - bramy gospodarczej miasta. „Ustalenie dominującego przeznaczenia obszaru oznacza wskazanie takiego jego przeznaczenia, które będzie określało główne cechy przyszłego typu i charakteru przestrzeni miejskiej, zarówno funkcjonalne (wymagania i warunki funkcjonowania), jak i fizjonomiczne (wizualne, krajobrazowe), a co za tym idzie – rolę danej części miasta w jego strukturze funkcjonalno-przestrzennej.” (strona 10 SUiKZP miasta Gdańska). W planie ustalono

tereny produkcyjno-usługowe. W związku z powyższym ustalenia planu w pełni odpowiadają kierunkom wskazanym w Studium, a więc nie naruszają jego ustaleń.

## **II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

### **1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2)**

Obszar położony jest w rejonie przemysłowo-portowym z charakterystyczną dla tego przeznaczenia strukturą zabudowy. Zróżnicowane zostały parametry urbanistyczne w strefie ochrony konserwatorskiej i poza strefą (maksymalnej wysokości zabudowy, intensywności, maksymalnego pokrycia działki zabudową). Dopuszczono zabudowę o charakterze turystycznym, aby wykorzystać walory nadwodnej lokalizacji.

### **2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3)**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały poprzez uwzględnienie wytycznych wynikających z opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu. Wykluczono przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie gospodarowania odpadami oraz składowanie materiałów sypkich na otwartym powietrzu. Ustalono konieczność przeznaczenia pod zielenią wszystkich powierzchni niezwiązanych z funkcjonowaniem parkingów oraz wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi, a także zalecono zagospodarowanie wód opadowych w celu ich dalszego wykorzystania.

Na obszarze objętym granicami planu nie występują grunty rolne ani leśne.

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

W granicach planu nie występują obiekty o wartościach kulturowych. Część południowa terenu objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej, dla której ustalono inne (niższe) wskaźniki urbanistyczne takie jak: wysokość zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy oraz intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją. Zgodnie z postulatem PWKZ wprowadzone także zostały zapisy dotyczące wykończenia elewacji materiałami wysokiej jakości oraz o kształtowaniu nowej zabudowy w nawiązaniu do charakteru zabudowy historycznej (objętej ochroną konserwatorską) zlokalizowanej w sąsiedztwie. Ponadto zgodnie z Postanowieniem PWKZ (ZN.5150.283.3.2022.MM z dnia 10.02.2023 r.) w zapisach planu wskazano także, iż cały obszar planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji biernej układu ruralistycznego wsi Górki Wschodnie wraz z towarzyszącym jej lasem mierzejowym. W związku z powyższym, w przypadku realizacji w granicach planu funkcji hotelarsko-turystycznej konieczne będzie wprowadzenie zieleni wysokiej (o charakterze izolacyjno-krajobrazowym) wzdłuż brzegu Wisły Śmiałej.

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

Powyższe wymagania realizowane będą w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne, a także poprzez ustalenie odpowiedniego udziału miejsc do parkowania przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz poprzez zapisy dotyczące stosowania odpowiednich zabezpieczeń akustycznych. W rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego.

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

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane poprzez ustalenie przeznaczenia terenów pod funkcje komercyjne – usługowe i przemysłowe oraz poprzez ustalenie stawki procentowej w wysokości 30% dla całego obszaru planu.

Realizacja ustaleń planu może przyczynić się do rozwoju gospodarczego i lepszego wykorzystania potencjału gospodarczego nadwodnego położenia.

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

Przeważająca część obszaru planu stanowi własność stoczni jachtowej. Niewielka działka przy południowej granicy planu należy do Gdańskiej Infrastruktury Wodociągowo-Kanalizacyjnej Sp. z o.o. Przeznaczenie pod zabudowę przemysłowo-usługową oraz ustalone warunki zagospodarowania i zabudowy terenu pozwalają na efektywne inwestycyjne wykorzystanie terenów i rozwój gospodarczy adekwatny do zamierzeń podmiotów gospodarczych.

## **7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8)**

Ustalenia planu nie mają wpływu i nie zagrażają spełnieniu potrzeb z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto do projektu planu nie zostały zgłoszone żadne wnioski z Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodka Zamiejscowego w Gdańsku i Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego. Z uwagi na informację pozyskaną z Morskiego Oddziału Straży Granicznej, do karty terenu wprowadzono informację o znajdujących się w rejonie planu kablach teleinformatycznych. Plan został uzgodniony przez ww. instytucje bez uwag.

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

Potrzeby związane z zaspokojeniem interesu publicznego zostały uwzględnione w planie m. in. poprzez ustalenie funkcji produkcyjno-usługowej wspierającej rozwój zagospodarowania portowo-przemysłowego, charakterystycznego dla portu - bramy gospodarczej miasta.

## **9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13)**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej, a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów infrastruktury. Teren posiada dostępność do pełnego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną poza siecią gazową. Zaopatrzenie w ciepło możliwe jest z sieci ciepłowniczej, jednak obszar opracowania jest mocno oddalony od miejskich sieci c.o.

## **10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12)**

Sporządzając projekt planu Prezydent Miasta Gdańska zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Prezydent Miasta Gdańska ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej, a dodatkowo na stronach [www.gdansk.pl](http://www.gdansk.pl) i [www.brg.gda.pl](http://www.brg.gda.pl), o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Górki Zachodnie rejon ulicy Przełom i nabrzeża Wisły Śmiałej w mieście Gdańsku i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Do planu zostały złożone standardowe informacje i wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów. Ponadto wpłynął wniosek od spółki Gdańskie Wody w zakresie gospodarowania wodami opadowymi oraz od Rady Dzielnicy Krakowiec – Górki Zachodnie (jako pismo Przewodniczącego Zarządu) w zakresie infrastruktury drogowej i technicznej oraz wyposażenia w małą architekturę.

Projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu, a w trakcie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wyłożenie do publicznego wglądu Prezydent Miasta Gdańska poprzedził informacją o terminie, miejscu i czasie wyłożenia oraz terminie dyskusji publicznej poprzez obwieszczenie umieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz w prasie tj. w dodatku lokalnym Trójmiasto Gazety Wyborczej i na stronach [www.gdansk.pl](http://www.gdansk.pl), [www.brg.gda.pl](http://www.brg.gda.pl) i jednocześnie wyznaczył termin składania uwag do planu.

Ponadto, w trakcie procedowania planu, zastosowane zostały działania niewynikające z ustawy takie jak: udostępnienie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz udostępnienie projektu planu Radzie Dzielnicy Krakowiec – Górki Zachodnie z prośbą o przedstawienie stanowiska.

### **11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3)**

Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Prezydent Miasta Gdańska wziął pod uwagę zarówno interes publiczny, jak i interes prywatny poprzez stworzenie możliwości dalszego rozwoju funkcji gospodarczych (przemysłowo-usługowych, stoczniowych), co podniesie wartość nieruchomości prywatnych w tym rejonie umożliwiając jednocześnie inwestowanie zgodnie z kierunkiem rozwoju określonym przez politykę przestrzenną miasta, a to z kolei wpisze się w ogólnomiejski interes publiczny.

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

Obszar objęty granicami planu, posiada obsługę w zakresie komunikacji zbiorowej w postaci linii autobusowej z przystankiem końcowym u zbiegu ulicy Łowickiej i ulicy Przełom.

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

Granice planu obejmują jedynie tereny o przeznaczeniu produkcyjno-usługowym. Ulica Przełom, obsługująca te tereny przylega bezpośrednio do granic planu od strony zachodniej i objęta jest ustaleniami obowiązującego mpzp Górki Zachodnie rejon ulic Łowickiej i Przełom. Minimalne wyposażenie ulicy zakłada realizację chodnika, dopuszcza się ruch rowerowy w jezdni ulicy Przełom (z uwagi na klasę ulicy dojazdowej i niewielki ruch samochodowy).

### **14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt 4)**

Teren objęty granicami planu położony jest na obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, zaś nowe zagospodarowanie dopełni istniejącą strukturę i obecne użytkowanie terenu.

### **15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2.)**

Plan jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdańska w latach 2014-2017 oraz uchwałą Nr LVII/1694/18 RMG z dnia 27 września 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż spełnia kryteria, o których mowa w uchwale oraz analizie, zwłaszcza w jej rozdziale 3.6. Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych.

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

Ustalenia projektu planu nie spowodują negatywnych skutków finansowych zawartych w art. 36 ust. 1, 2 i 3. Dla całego obszaru planu ustalona została stawka procentowa w wysokości 30%, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez prezydenta miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy.

## **III. PROCEDURA**

### **1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.**

Prezydent Miasta Gdańska ogłosił zgodnie z przyjętymi zasadami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Górki Zachodnie rejon ulicy Przełom i nabrzeża Wisły Śmiałej w mieście Gdańsku [nr planu 1433] i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego projektu planu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 03.04.2023 r. do 05.05.2023 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumienia się na odległość w dniu 25.04.2023 r. o godz.17.00. W dyskusji publicznej wzięła udział jedna osoba.

W ustawowym terminie, tj. do 19.05.2023 r. do projektu planu nie wniesiono uwag.

## **2. Podstawa uchwalenia.**

Plan został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

Z dniem 30 października 2020 r. weszła w życie zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakładająca na Prezydenta Miasta obowiązek tworzenia oraz prowadzenia, w tym aktualizacji i udostępniania, zbiorów danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2021 r. poz. 214) dla planu miejscowego. Zgodnie z art. 67a ust. 4 i 5 ustawy zbiorów danych przestrzennych opisuje się metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego, a dane przestrzenne tworzone dla planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały Rady Miasta w sprawie uchwalenia planu.

### **ZESPÓŁ AUTORSKI:**

DYREKTOR BIURA, PROJEKTANT:	GENERALNY	mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek
ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA:		mgr inż. arch. Wiesława Szermer
PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY:		mgr inż. arch. Maria Dąbrowska
KIEROWNIK ZESPOŁU:		mgr inż. arch. Maria Magdalena Koprowska
PROJEKTANT PROWADZĄCY:		mgr inż. arch. Monika Thurau
ZESPÓŁ PROJEKTOWY:		mgr Klaudia Moszczyńska-Brożyna mgr inż. Jowita Olech mgr inż. Michał Kozłowski mgr inż. arch. Joanna Bober mgr Marta Gurgul

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA  
*Aleksandra Dulkwicz*

Opinia Radcy Prawnego:

RADCA PRAWNY  
Katarzyna Urban

Sporządziła:  
Monika Thurau

Zaakceptowała:  
Edyta Damszel -Turek

Zatwierdził:  
Piotr Grzelak

.....

.....

.....  
SEKRETARZ MIASTA GDAŃSKA  
*Danuta Janczarek*