

## UZASADNIENIE

### **Ołowianka - część centralna i północna w mieście Gdańsku (nr planu 11109)**

#### **I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU**

##### **1. Podstawa prawna**

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XXIII/604/20 z dnia 28 maja 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ołowianka – część centralna i północna w mieście Gdańsku.

##### **2. Położenie**

Obszar planu, o powierzchni ok. 4,1 ha położony jest na terenie wyspy Ołowianki i graniczy:  
od zachodu i od północy: z rzeką Motławą,  
od wschodu: z Kanałem na Stępcie,  
od południa: z terenami Filharmonii Bałtyckiej oraz terenem zabudowy mieszkaniowej.

##### **3. Cel sporządzenia planu**

Głównym celem sporządzenia planu jest umożliwienie realizacji celu publicznego dotyczącego rozwoju funkcji kultury o randze metropolitalnej i ogólnomiejskiej, co jest zgodne z polityką Miasta zawartą w Studium. Rewizja ustaleń obowiązującego planu umożliwi adaptację kolejnego historycznego budynku na cele kultury w ramach działalności realizowanej przez Polską Filharmonię Bałtycką. Objęcie granicami opracowania terenów po stronie północnej Filharmonii umożliwi uporządkowanie sytuacji planistycznej oraz ustalenie zasad kształtowania przestrzeni publicznej wraz ze wskazaniem lokalizacji koła widokowego.

##### **4. Plany obowiązujące**

Obszar planu znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ołowianka” w mieście Gdańsku (nr 1103) z 1999 r., w granicach zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ołowianka” w mieście Gdańsku (nr 1118) z 2001 r., oraz w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ołowianka - część południowa w mieście Gdańsku (nr 11101) z 2020 r.

Powyższe plany przeznaczają teren Filharmonii pod usługi kultury, sale koncertowe i widowiskowe z zapleczem, usługi handlu detalicznego i gastronomii (integralnie związane z funkcją kultury) z maksymalnie 100 miejscami postojowymi. Teren dawnego budynku socjalnego/szkoły przeznaczono pod zabudowę usługową z preferencją dla administracji i biur instytucji komercyjnych. Teren dawnej nastawni (zmiana planu w 2001 r.) przeznaczono pod usługi kultury lub zaplecza dla tych usług, usługi dla potrzeb mariny - przystań małych jednostek pływających - funkcja hotelowa, kluby żeglarskie, gastronomia, usługi handlu max do 30% pow. użytkowej (usługi integralnie związane z funkcją kultury lub przystanią jednostek pływających). Funkcja podstawowa terenu restauracji to: marina – przystań małych jednostek pływających z funkcją hotelową, kluby żeglarskie, gastronomia i handel związane z funkcją podstawową. Na terenie cypla zlokalizowana jest przepompownia ścieków, dalej w kierunku północnym usługi gastronomii (restauracja, kawiarnia itp.) i zieleń skwerowa. Ulica Ołowianka została wyznaczona w klasie ulicy dojazdowej.

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

Obszar planu obejmuje teren Filharmonii Bałtyckiej, w części południowej usytuowany jest zabytkowy Spichlerz Królewski i budynek socjalny/szkoły w których obecnie znajduje się hotel, w dawnym budynku elektrociepłowni usytuowana jest filharmonia. Wzdłuż brzegu Motławy biegnie ciąg pieszy przebiegający w sąsiedztwie napisu „Gdańsk” i usytuowanych w pobliżu terenów rekreacyjnych do Kładki na Ołowiankę (most zwodzony).

Dawna nastawnia to w chwili obecnej zrujnowany i niezagospodarowany budynek przy którym usytuowane jest koło widokowe – Sky Wheels.

W północnej części opracowania, przy basenie, usytuowany jest budynek hotelu z restauracją i mariną – wynajem kajaków i łodzi.

Cypel zajmują zabudowania przepompowni ścieków i teren parku wraz z Aleją Włazów.

Zasadnicza część planu to teren własności województwa w użytkowaniu Filharmonii Bałtyckiej. Wszystkie drogi, cypel i teren restauracji stanowią własność gminną. Teren przepompowni ścieków to własność spółek prawa handlowego.

## **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 roku).

Przeznaczeniem dominującym, określonym w Studium dla obszaru objętego planem miejscowym, jest funkcja usług ponadpodstawowych.

Ustalone w planie przeznaczenie terenów zabudowy usługowej – usług kultury i terenu przepompowni ścieków z usługami odpowiada dominującemu przeznaczeniu obszaru.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, kształtujących układ urbanistyczny przyszłej zabudowy. Dla planowanej rozbudowy dawnego budynku nastawni od strony istotnych ciągów komunikacyjnych i placu ustalone zostały elewacje eksponowane, dla których wprowadzono zapisy odnośnie wykończenia materiałami szlachetnymi. Ponadto w planie dla placu, ciągów pieszych i ciągu pieszo-rowerowego ustalono wymóg zastosowania spójnej kompozycji zagospodarowania z uwzględnieniem: posadzki, oświetlenia, miejsc do siedzenia, pojemników na śmieci, elementów sztuki, zieleni, wody na podstawie całościowego projektu.

Wprowadzone zostały również zapisy dotyczące sposobu realizacji (formy) części naziemnych i nadziemnych infrastruktury telekomunikacyjnej.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez realizację wytycznych wynikających z Opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie potwierdzone w Prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu, a także zaaprobowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Plan wprowadza różnego rodzaju formy ochrony istniejącej zieleni oraz naturalnego ukształtowania poprzez m.in.: ustalenie drzew istniejących do zachowania (z zagospodarowaniem wokół, zapewniającym ich naturalną vegetację), przeznaczenie wszystkich powierzchni nie związanych z funkcjonowaniem ulicy pod zieleń, obowiązek zastosowania gatunków rodzimych zgodnych z siedliskiem przy wprowadzaniu zieleni, wprowadzenie zieleni do utrzymania lub wprowadzenia na urządzonym terenie zieleni przed Spichlerzem Królewskim i w sąsiedztwie wejścia na teren Alei Włazów. Wzdłuż Kanału na Stępcie oraz na terenie filharmonii w sąsiedztwie hotelu wskazano istniejące szpalery drzew do zachowania i uzupełnienia. Teren wód powierzchniowych został objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) jako element osnowy przyrodniczej miasta. Zapisano również konieczność zachowania otwartego koryta rzeki w celu umożliwienia rozwoju roślinności hydrogeniczej.

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

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

Ze względu na położenie terenu w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku, obowiązują przepisy odrębne. Teren znajduje się również w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska. Wskazana na rysunku planu część opracowania leży na terenie wpisanym do rejestru zabytków jako Zespół Elektrowni Ołowianka (w obszarze planu – Spichlerz Królewski, budynek główny elektrociepłowni, budynek socjalny elektrociepłowni/szkoła) – tereny te podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Wprowadzono także ustalenie dotyczące objęcia terenu strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych więc wszelkie prace ziemne w jej obrębie należy prowadzić na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez zapisy dotyczące dotrzymania odpowiednich standardów akustycznych. Ustalony także został odpowiedni udział miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez dopuszczenie komercyjnych funkcji dla większości terenu oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości – 30%. Realizacja ustaleń planu umożliwi ożywienie gospodarcze obszaru również w zakresie kultury, w tym stworzy szanse utworzenia nowych miejsc pracy. Nowa inwestycja to również większe wpływy z podatków, a więc większe możliwości prowadzenia miejskich zadań publicznych, realizowanych dla dobra wszystkich mieszkańców Gdańska.

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

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały m.in. poprzez utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia na terenach, które stanowią własność prywatną. Przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne wynikające z ustaleń projektu planu i dotyczące gruntów Gminy Miasta Gdańska, znajdujących się na terenie opracowania, realizują politykę przestrzenną miasta.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu niezagrażającego spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi, co zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez zapewnienie sprawnej i bezpiecznej obsługi drogowej terenu inwestycyjnego i terenów sąsiadujących. Biegący wzdłuż zachodniej granicy obszaru opracowania ciąg pieszy, umożliwi sprawną komunikację w kierunku nowoczesnej kładki pieszej prowadzącej na drugą stronę Motławy, wskazano również zalecany ciąg pieszy przebiegający od ciągu pieszo-rowerowego, biegnącego przez teren filharmonii, przez ulicę Ołowianka (ciąg pieszo-jezdny) i dalej przez Kanał na Stępcie w kierunku ulicy J. Dziewanowskiego – umożliwiłoby to piesze połączenie wyspy z terenami sąsiadującymi od wschodu. Na terenie filharmonii wskazano plac, ciąg pieszo-rowerowy oraz ciągi piesze w kierunku urządnego terenu zielonego na końcu cypla zapewniając tym samym zarówno dogodną komunikację pieszą jak i rozwój funkcji rekreacyjnej.

Wymagania te również zostaną zrealizowane poprzez możliwość wykorzystania dla nowej zabudowy istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej, zaś nowa zabudowa poprawi jakość przestrzeni i dopełni strukturę przestrzenną tej części miasta.

**9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz 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 oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media w standardzie miejskim, a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów infrastruktury.

Dostępność drogową do terenów objętych planem będzie zapewniać ul. Ołowianka, która poprzez dawny most kolejowy w części północnej oraz poprzez Most Kamieniarski w części południowej jest połączona z terenem miasta.

Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

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

Sporządzając projekt planu Prezydent Miasta Gdańska zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Prezydent Miasta Gdańska ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej, a dodatkowo na stronach [www.gdansk.pl](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 Ołowianka – część centralna i północna oraz wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

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

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu, a w trakcie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

W trakcie procedowania planu, zastosowane zostały dodatkowe działania niewynikające z ustawy takie jak udostępnienie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz projektu planu Radzie Dzielnicy Śródmieście 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 wzięła pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny.

Ze względu na prestiżowe położenie teren ten predysponowany jest do rozwoju funkcji usług kultury, dla której parametry urbanistyczne takie jak intensywność czy wysokość zabudowy powinny nawiązywać do sąsiadującej zabytkowej zabudowy. Realizacja usług kultury oraz obiektów publicznych takich jak teren zieleni urządzonej i ciągi piesze wzdłuż nabrzeża wpłyną na poprawę funkcjonowania tego obszaru.

Na prywatnych terenach zainwestowanych zostało utrzymane dotychczasowe przeznaczenie.

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

Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Z uwagi na położenie obszaru planu w sąsiedztwie istniejących ulic oraz kładki pieszej cały teren ma dobrą dostępność do publicznego transportu zbiorowego.

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

Na obszarze planu ustalono szereg rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Od strony nabrzeża został wyznaczony ciąg pieszy stanowiący dogodne dojście do kładki pieszej prowadzącej do Starego i Głównego Miasta. W projekcie planu został ustalony również ciąg pieszy zapewniający możliwość dojścia do nabrzeża przy kanale Na Stępcie. Ponadto obszar planu położony jest w sąsiedztwie istniejących ulic, które wyposażone są w chodniki ułatwiające przemieszczanie się pieszych. Ulice te posiadają parametry umożliwiające poruszanie się po nich rowerzystów.

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

Obszar objęty granicami planu stanowi część istniejącej struktury usług kultury – Narodowe Muzeum Morskie i Filharmonia Bałtycka. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu uzupełni strukturę i program funkcjonalny tego obszaru. Ponadto poprzez ustalone w planie parametry urbanistyczne i zapisy odnośnie wykończenia eksponowanych elewacji oraz wymóg zastosowania spójnej kompozycji zagospodarowania przestrzeni placu, realizowana zabudowa i zagospodarowanie przyczynią się do podniesienia prestiżu i znaczenia tego fragmentu Ołowianki.

#### **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 roku 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 generują ujemnych skutków finansowych zawartych w art. 36 ustęp 1, 2 i 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Konieczne będzie uregulowanie kwestii własności ok. 715 m<sup>2</sup> gruntów innych niż gminne pod cele publiczne – drogi i wydzielony ciąg oraz wykup gruntów pod ciągami pieszymi i pieszo-rowerowymi o łącznej długości ok. 721 m.

W projekcie planu dla całego obszaru planu (ok. 4,1 ha) 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.

Prognozuje się zwiększenie dochodów gminy wynikające ze wzrostu wpływów do budżetu miasta z tytułu opłat i podatków.

### **III. PROCEDURA**

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

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

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 czerwca 2023 r. do 17 lipca 2023 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 20 czerwca 2023 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięły udział 3 osoby.

W ustawowym terminie, tj. do 31 lipca 2023 r. do projektu planu wniesiono uwagi, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

#### **2. Podstawa uchwalenia**

Plan został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 2020 r. poz. 177 i 284) 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, GENERALNY PROJEKTANT – mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek

ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA – mgr inż. arch. Wiesława Szermer

PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY – mgr inż. arch. Maria Dąbrowska

KIEROWNIK ZESPOŁU – mgr inż. arch. Monika Rościszewska

PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr inż. arch. Katarzyna Rosiak

#### ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. Alicja Gumienna

mgr inż. Dariusz Brzeziński

inż. Grażyna Opalińska

inż. Barbara Stefańska

mgr Justyna Przeworska

Grzegorz Karbowski

#### Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

*Aleksandra Dulkiwicz*

#### Opinia Radcy Prawnego:

RADCA PRAWNY

Katarzyna Urban

Sporządził:

Katarzyna Rosiak

Zaakceptował:

Edyta Damszel-Turek

Zatwierdził:

Piotr Grzelak

.....

.....

.....