

## **UZASADNIENIE**

### **Stare Miasto – rejon ulic Wałowej i Rybaki Górne w mieście Gdańsku (nr planu 11112)**

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

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

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr LX/1545/23 z dnia 30 marca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stare Miasto – rejon ulic Wałowej i Rybaki Górne w mieście Gdańsku.

##### **2. Położenie**

Obszar planu, o powierzchni ok. 0,18 ha, położony jest w historycznej dzielnicy Stare Miasto, w rejonie skrzyżowania ulic Wałowej i Rybaki Górne.

##### **3. Cel sporządzenia planu**

- a) określenie takiego sposobu zagospodarowania terenu i zabudowy w rejonie skrzyżowania ulic Wałowej i Rybaki Górne, które umożliwią optymalne uzupełnienie tkanki miejskiej Starego Miasta, nieodbudowanego po II Wojnie Światowej, z poszanowaniem jego historycznej struktury i lokalnych uwarunkowań. Takie działanie jest zgodne z polityką miasta zawartą w Studium, tzw. rozwoju miasta do wewnątrz, czyli realizacji zabudowy mieszkaniowej w dzielnicach posiadających rozwiniętą infrastrukturę społeczną i transportową,
- b) dostosowanie ustaleń do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej.

##### **4. Plany obowiązujące**

Na obszarze planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Stare Miasto – Osiek w mieście Gdańsku z 2004 r. (nr 1126), który dopuszcza realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej, z wyłączeniem małych hurtowni, garaży boksowych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

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

Obecnie obszar ten jest niezagospodarowany, w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa i usługowa. Grunty stanowią własność spółki 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 r.)

Przeznaczeniem dominującym, określonym w Studium dla obszaru objętego planem miejscowym, jest funkcja mieszkaniowo-usługowa.

Ustalone w planie przeznaczenie terenu odpowiada zatem kierunkom określonym w Studium.

Studium przewiduje „kontynuację rozwoju miasta do wewnątrz przez wypełnienie ukształtowanych struktur miejskich (...)”, „intensyfikację zabudowy i zagospodarowania CPU oraz wyznaczonej strefy zabudowy śródmiejskiej”, a także „ochronę walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych jako przejawów tożsamości miasta” (SUiKZP m. Gdańska, str. 294). Przedmiotowy plan miejscowy realizuje powyższe kierunki.

Cały teren położony jest w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii i jest wpisany do rejestru zabytków. Ze względu na lokalizację w strefie śródmiejskiej, dopuszczone są najbardziej intensywne formy zabudowy.

W związku z powyższymi ustaleniami 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 zostały zrealizowane m.in. poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy z ograniczoną możliwością odsunięcia zabudowy w głąb terenu, minimalnej i maksymalnej wysokości oraz intensywności zabudowy, kształtujących układ urbanistyczny przyszłej zabudowy. W rejonie skrzyżowania ulic Wałowej i Rybaki Górne (obie poza granicami planu) ustalono lokalizację dominanty kompozycyjnej, dla której wprowadzono zapisy dotyczące jej maksymalnej wysokości oraz sposobu jej kształtowania. Dodatkowo w parterach budynków od strony ulic ustalono wymóg lokalizacji usług. Wzdłuż ulic oraz od strony istniejącej po zachodniej stronie zabudowy wielorodzinnej wskazano konieczność realizacji elewacji eksponowanych, dla których ustalono wymogi ich kształtowania (w tym m.in. materiał wykończenia i jego kolor).

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

W opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym sformułowano wytyczne w zakresie ochrony środowiska do projektu planu. Sposób ich uwzględnienia w ustaleniach planu oceniony został w Prognozie oddziaływania na środowisko, a także zaaprobowany w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

W planie ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 20% oraz wymóg realizacji zieleni przydomowej dla mieszkańców o powierzchni nie mniejszej niż 0,15 m<sup>2</sup> / 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań.

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)**

Cały obszar planu znajduje się w obrębie obszaru uznanego za Pomnik Historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII w. oraz wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska, a zatem podlega on ścisłej ochronie konserwatorskiej oraz ochronie konserwatorskiej stanowisk archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi. Położenie na tym obszarze, o silnych walorach kulturowo-historycznych, warunkuje sposób zagospodarowania całego terenu.

Projekt planu uzyskał uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

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

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez zapisy ustalające odpowiedni udział miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w celu zaspokojenia potrzeb parkingowych osób ze szczególnymi potrzebami.

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

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie komercyjnych funkcji dla terenu oraz poprzez ustalenie stawki procentowej w wysokości 30%. Intensyfikacja parametrów urbanistycznych wpłynie na racjonalne zagospodarowanie terenu, prestiż miejsca i nową jakość tkanki miejskiej w historycznej dzielnicy. 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 uwzględnione zostały m.in. poprzez utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia na terenie stanowiącym własność prywatną.

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

Wymagania te 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 Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji – Ośrodkiem Zamiejscowym w Gdańsku.

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

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie uzupełnienia historycznej, objętej ochroną struktury przestrzennej Starego Miasta w formie (w tym usytuowaniu) nawiązującej do dawnej zabudowy. Nowa zabudowa poprawi wizerunek nieurządzonego obecnie terenu, który obniża wartość estetyczną tej mocno rozwijającej się części miasta.

Dodatkowo wymóg realizacji usług w parterach budynków od strony ulic zapewni okolicznym mieszkańcom dostęp do m.in. zróżnicowanej oferty handlowej.

#### **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. Wskazano przebieg istniejącego ciepłociągu oraz sieci gazowych wysokiego i średniego napięcia oraz projektowanego korytarza infrastruktury technicznej, w granicach którego wskazane jest przełożenie ciepłociągu.

#### **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 Stare Miasto – rejon ulic Wałowej i Rybaki Górne w mieście Gdańsku i 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 wziął pod uwagę zarówno interes publiczny, jak i interes prywatny.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że weryfikacja parametrów urbanistycznych daje możliwość uporządkowania i zwiększenia atrakcyjności tego rejonu miasta.

Planowana zgodnie z historycznym charakterem zabudowa mieszkaniowo-usługowa pozwoli zapewnić m.in. zaplecze usługowe dla mieszkańców i turystów spacerujących po Starym Mieście.

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

Intensyfikacja parametrów urbanistycznych realizuje ideę rozwoju miasta do wewnątrz, która została przyjęta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, w celu jak najlepszego i najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej.

Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami planu ma bardzo dobrą dostępność do publicznego transportu zbiorowego – poprzez system autobusów miejskich.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie miejsc przeznaczonych do parkowania rowerów, których liczba wynika z tabeli wskaźników parkingowych.

**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 mieszkaniowo-usługowej historycznego Starego Miasta. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu, nie tylko uzupełni strukturę i program funkcjonalny osiedla, ale także przyczyni się do rewitalizacji obszaru dotychczas niezagospodarowanego. Ponadto, poprzez ustalone w planie parametry urbanistyczne i zapisy odnośnie wykończenia pierzei eksponowanych, realizowana zabudowa i zagospodarowanie podniosą prestiż i znaczenie historycznej dzielnicy.

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

Plan jest zgodny z wynikami Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 2018-2022 oraz uchwałą Nr LXVIII/1736/23 RMG z dnia 28 września 2023 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż spełnia kryteria, o których mowa w uchwale oraz ocenie aktualności, zwłaszcza w jej rozdziale 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 (ok. 0,18 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.

Zwiększenie dochodów gminy wynika z wzrostu wpływów do budżetu miasta z tytułu opłat i podatków, w szczególności podatku od nieruchomości. Projekt planu umożliwi realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej o maksymalnej powierzchni użytkowej ok. 3,5 tys. m<sup>2</sup>, co może przełożyć się na nowe miejsca pracy (w zależności od programu funkcjonalnego) lub ok. 60 mieszkań.

### **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 6.11.2023 r. do 4.12.2023 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 16.11.2023 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział 5 osób.

W ustawowym terminie, tj. do 18.12.2023 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 późn. zm.).

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 (t.j. 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, 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. Ilona Bogdańska

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr Agata Łukaszewska

mgr inż. Krzysztof Maciasz

mgr inż. Barbara Stefańska

mgr inż. arch. Joanna Bober

mgr Anna Gralewska

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

*Aleksandra Dulkiewicz*

Opinia Radcy Prawnego:

Katarzyna Urban

RADCA PRAWNY

Sporządził:

Ilona Bogdańska

.....

Zaakceptował:

Edyta Damszel-Turek

.....

Zatwierdził:

Piotr Grzelak

.....

SEKRETARZ MIASTA GDAŃSKA

*Danuta Janczarek*