

UZASADNIENIE

Śródmieście w rejonie ulicy 3 Maja w mieście Gdańsku (nr planu 11111)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr LX/1543/23 z dnia 30 marca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście w rejonie ulicy 3 Maja w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Obszar planu, o powierzchni ok. 0,07 ha położony w rejonie ulicy 3 Maja, przy granicy Aresztu Śledczego zlokalizowanego przy ulicy Kurkowej.

3. Cel sporządzenia planu

Do opracowania planu przystąpiono w celu ograniczenia przeznaczenia usługowego do usług wymiaru sprawiedliwości na działce prywatnej. Zmiana przeznaczenia zapewni możliwość realizacji Etapu II zadania inwestycyjnego pt. „Budowa budynku Prokuratury Okręgowej w Gdańsku”. Siedziby prokuratur stanowią nieruchomości uznane za niezbędne dla obronności i bezpieczeństwa państwa.

4. Plany obowiązujące

Na obszarze planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieście – rejon ulicy 3-go Maja nr 5 i 6 w mieście Gdańsku z 2010 r. (nr 1161). Plan ustala funkcję usługową w szerokim zakresie.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Obecnie na przedmiotowym obszarze usytuowany jest budynek usługowy. Grunt stanowi 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 usług ponadlokalnych. Teren znajduje się w zasięgu ogólnomiejskiego ośrodka usługowego, centralnego pasma usługowego, a także w granicach strefy śródmiejskiej.

Ustalone w planie przeznaczenie terenów usług bezpieczeństwa i porządku publicznego odpowiada zatem kierunkom określonym w Studium, a więc nie narusza 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)

Nieruchomość, która została objęta planem miejscowym, stanowi integralną część większego obszaru, na którym ma być zrealizowana siedziba Prokuratury Okręgowej w Gdańsku. Ustalenia i parametry zapisane w planie nawiązują do zapisów planu obowiązującego na terenach przyległych, umożliwiając spójne zagospodarowanie przestrzenne i kompozycyjne ww. obszaru.

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. Udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu został ustalony na poziomie min. 20% (część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych). W planie ustalono maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi 0,5. Zalecono

zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp. Zalecono również zachowanie istniejącego drzewostanu.

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

Teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków, a także uznanego za pomnik historii jako "Gdańsk - miasto w zasięgu obwarowań XVII w.". Zagospodarowanie musi być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Teren objęty jest również strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. W obrębie tej strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

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. Ustalony także został odpowiedni udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%.

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

Zamiana funkcji terenu pod usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego, realizuje politykę przestrzenną miasta umożliwiając wykup gruntu pod cel niezbędny dla obronności i bezpieczeństwa państwa. Zgodnie z obowiązującym prawem wywłaszczenie nieruchomości następuje za odpowiednim odszkodowaniem, które obejmuje wartość nieruchomości stanowiącej przedmiot wywłaszczenia.

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

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji drugiego etapu budowy budynku Prokuratury Okręgowej w Gdańsku, co uznane zostało za cel niezbędny dla obronności i bezpieczeństwa państwa. Ponadto projekt planu został uzgodniony bez uwag przez Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku, Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego i Straż Graniczną.

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

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez przeznaczenie terenu pod funkcję publiczną w postaci usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

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.

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 w Internecie na stronach www.gdansk.pl i www.brg.gda.pl, o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście w rejonie ulicy 3 Maja 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, w trakcie procedowania planu, zastosowane zostały działania niewynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, takie jak: udostępnienie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz udostępnienie projektu planu Radzie Dzielnicy Śródmieście z prośbą o przedstawienie stanowiska.

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

Opracowanie miejscowego planu spowodowane jest potrzebą realizacji interesu publicznego, jakim jest budowa budynku Prokuratury Okręgowej w Gdańsku. Nieruchomość prywatna będzie podlegała wykupowi na zasadach określonych odrębnymi przepisami prawa.

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 dogodną obsługę w zakresie komunikacji zbiorowej w postaci linii tramwajowej i autobusowej w ulicy 3 Maja. Położony jest również w niedalekiej odległości od przystanku SKM i PKP Gdańsk Główny.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały poprzez ustalenie dostępności do przedmiotowego terenu z ulicy dojazdowej (poza granicami planu) poprzez tereny przyległe.

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 i projektowaną zabudowę.

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 planu miejscowego generują skutki finansowe dla budżetu gminy. Możliwość wystąpienia roszczeń, o których mowa w art. 36 ustawy, wynika ze zmiany przeznaczenia działki nr 20/4 (obr. 80) z funkcji zabudowy usługowej na funkcję celu publicznego, tj. teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego. W wyniku uchwalenia planu miejscowego nabycia wymagać będzie ok. 0,07 ha gruntów należących do spółki prawa handlowego.

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.

IV. 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 18.12.2023 r. do 18.01.2024 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 11.01.2024 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział 3 osoby.

W ustawowym terminie, tj. do 01.02.2024 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 Danuta Giorewa-Brach

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. arch. Joanna Bober

mgr inż. Joanna Zielińska

mgr inż. Barbara Stefańska

mgr Agata Łukaszewska

mgr Anna Galewska

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
Aleksandra Dulkwicz

Opinia Radcy Prawnego:

RADCA PRAWNY
Katarzyna Urban

Sporządziła:
Danuta Giorewa-Brach

.....

Zaakceptowała:
Edyta Damszel – Turek

.....

Zatwierdził:
Piotr Grzelak

.....

SEKRETARZ MIASTA GDAŃSKA
Danuta Janczarek