

UZASADNIENIE

Długie Ogrody – rejon ulic Szopy i Łąkowej w mieście Gdańsku (nr planu 11113)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr LX/1544/23 z dnia 30 marca 2023 r. roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Długie Ogrody – rejon ulic Szopy i Łąkowej w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Obszar proponowany do objęcia planem miejscowym, o powierzchni ok. 0,6 ha, znajduje się w dzielnicy Śródmieście; od północy graniczy z ulicą Długie Ogrody, od zachodu z ulicą Szopy, od południa z terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, od wschodu z ulicą Łąkową. Obecnie obszar ten jest zabudowany. Wzdłuż północnej i zachodniej granicy planu zlokalizowane są budynki o funkcjach usługowych.

3. Cel sporządzenia planu

Do opracowania planu przystąpiono w celu:

- ustalenia przeznaczenia terenu oraz określenia sposobu jego zagospodarowania i zabudowy, które umożliwią zwiększenie i zróżnicowanie oferty mieszkaniowej w dzielnicy Śródmieście;
- zmiana przeznaczenia terenu z funkcji usługowej na funkcję mieszkaniowo-usługową co pozwoli na lepsze dostosowanie przyszłej zabudowy do istniejącego kontekstu miejsca. Dodatkowo zmiana przeznaczenia terenu wpisuje się w kierunki określone w Studium w zakresie tworzenia miasta kompaktowego krótkich odległości i rozwoju do wewnątrz, dążąc do maksymalnego wykorzystania istniejącego potencjału infrastruktury technicznej i społecznej;
- dostosowania jego ustaleń do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej.

4. Plany obowiązujące

Na obszarze planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieście rejon Długich Ogrodów w mieście Gdańsku, o numerze ewidencyjnym 1112, który ustala na tym terenie funkcję usługową.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Na terenie objętym planem znajdują się budynki usługowe tzw. Waterside/Artus Park. Pod powierzchnią terenu zlokalizowany jest garaż podziemny. Grunt stanowi własność gminy i związków gminnych w wieczystym użytkowaniu.

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

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)

Cały teren objęty planem przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniowo-usługową w formie zabudowy pierzejowej. Od ulic: Długie Ogrody, Szopy i Łąkowej ustalone zostały nieprzekraczalne

linie zabudowy, pierzeje eksponowane oraz fronty usługowe, dla których wprowadzono zapisy odnośnie wykończenia elewacji. Ponadto w planie, za pomocą linii podziału wewnętrznego, zostały wydzielone dwie strefy oznaczone literami: „p” i „a”. Dla obszaru „p”(plac) ustalono spójną kompozycję zagospodarowania łącznie z ul. Długie Ogrody (poza granicą planu), uwzględniając poziom chodnika oraz dobór materiałów wykończeniowych. Obszar „a” objęty jest zakazem zabudowy nadziemnej. W celu zaakcentowania dawnej ulicy *Husarengasse* od strony ulicy Szopy zaprojektowany został wlot ciągu pieszego. Ze względu na pierzejowy charakter zabudowy dopuszcza się wlot w formie przejścia bramnego. Dla ułatwienia komunikacji i dostępu do obszaru „a”, ustalono dodatkowy wlot ciągu pieszego od strony ulicy Długie Ogrody.

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)

W Opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym sformułowano wytyczne do projektu planu w zakresie ochrony środowiska. Sposób ich uwzględnienia w ustaleniach planu oceniony został w Prognozie oddziaływania na środowisko, a także zaaprobowany w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna została ustalona na poziomie co najmniej 20% całkowitego terenu, a część tej przestrzeni powinna być przeznaczona do retencji wód opadowych. Zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.. Ponadto, na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjną zieleń przydomową, której łączna powierzchnia nie powinna być mniejsza niż 0,15 m² na każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej mieszkań.

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

Teren objęty planem znajduje się w obszarze wpisanym do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska. W planie uwzględniono zapisy mające na celu ochronę historycznego układu urbanistycznego oraz architektury. W zakresie ochrony konserwatorskiej, wymagane jest m.in. wytworzenie pierzei wzdłuż ulic Długie Ogrody, Szopy oraz Ławkowej. Od strony tych ulic wprowadza się również zakaz lokalizacji balkonów, co ma na celu zachowanie integralności przestrzennej i estetyki charakterystycznej dla obszaru objętego ochroną konserwatorską. Dodatkowo, dla zapewnienia jednorodności urbanistycznej, zostaje wyznaczony linią podziału wewnętrznego i oznaczony literą „p” plac. W ramach przywracania oraz nawiązania do dawnego charakteru terenu, istotne jest odwzorowanie historycznego podziału na działki w elewacjach budynków poprzez: zróżnicowanie wysokości zabudowy oraz kształtu dachów, zróżnicowanie materiałów elewacyjnych, kolorystyki, struktury, rodzajów zastosowanych elementów, a także położenie linii okien w obrębie tych samych kondygnacji. Ochronie podlega również historyczny przebieg dawnej ulicy *Husarengasse*, dla którego zaleca się uczytelnienie w zagospodarowaniu 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)

W zapisach planu został ustalony odpowiedni udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Poziom chodnika powinien być dostosowany do poziomu nawierzchni ulicy Długie Ogrody, a wejścia do lokali usługowych powinny być zaprojektowane w poziomie chodnika. Te wymagania wynikają między innymi z zasad projektowania uniwersalnego, których celem jest zapewnienie łatwego dostępu dla osób ze szczególnymi potrzebami, takich jak osoby starsze, osoby z niepełnosprawnościami czy rodziny z dziećmi.

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

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez poszerzenie zakresu dopuszczonych funkcji. Zmiana przeznaczenia z usługowego na mieszkaniowo-usługowe oraz intensyfikacja parametrów urbanistycznych wpłyną na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej tego obszaru a realizacja nowej zabudowy pozwoli na podniesienie standardu zagospodarowania i jakości zabudowy w tej prestiżowej i eksponowanej części Śródmieścia.

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

Wymagania te uwzględnione zostały m.in. poprzez rozszerzenie dotychczasowego przeznaczenia o funkcję mieszkaniową na terenach, które stanowią własność gminy i związków gminnych w wieczystym użytkowaniu.

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 niezagrażających 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)

Na terenie planu zaprojektowane zostały dwa wloty ciągów pieszych, których celem jest usprawnienie komunikacji oraz stworzenie zabudowy, z której będą korzystać wszyscy mieszkańcy. Powierzchnia zabudowy została zwiększona z 60% na 70%, aby stworzyć lepsze warunki dla lokalizowania funkcji usługowych, w tym handlu, w parterze budynku. W obszarze wyznaczonym liniami podział wewnętrznego i oznaczonym literą „p” – plac. Zmiana ta zaspokoją potrzeby mieszkańców, tworząc przestrzeń sprzyjającą integracji społecznej. Rozwój miasta zgodny z ideą miasta kompaktowego umożliwi mieszkańcom dostęp do różnych usług w bezpośredniej bliskości ich domów, co wpłynie na komfort życia będzie sprzyjać pobudzeniu aktywności lokalnej i wspierać rozwój sąsiedztwa. Dodatkowo, stworzenie przyjaznej przestrzeni dostosowanej dla rodzin z dziećmi oraz osób starszych poprawi jakość życia w tej okolicy.

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)

Istniejące sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczne, gazowe i ciepłownicze obsługują nową zabudowę na obszarze objętym planem.

Dostępność drogową do terenów objętych planem będą zapewniać przede wszystkim istniejące ulice Szopy i Łąkowa (poza granice planu).

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 i www.brg.gda.pl, o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Długie Ogrody – rejon ulic Szopy i Łąkowej 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, zagospodarowanie i sposób korzystania z terenu Prezydent Miasta Gdańska wziął pod uwagę zarówno interes publiczny, jak i interes prywatny.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że teren położony w sąsiedztwie ulic Długie Ogrody, Szopy i Łąkowej predysponowany jest do intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla której parametry urbanistyczne takie jak intensywność powinny zostać nieznacznie podwyższone w stosunku do planu obowiązującego. Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz panujący kryzys mieszkaniowy uzasadniły zmianę przeznaczenia z usługowego na mieszkaniowo-usługowe. Szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu kształtowania

i wykończenia budynków wpłyną na realizację nowej zabudowy o wysokich walorach estetycznych i funkcjonalnych, która podniesie jakość przestrzeni miejskiej.

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

Zmiana przeznaczenia z wyłącznie usługowego na mieszkaniowo-usługowe oraz 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. Obszar objęty granicami planu ma bardzo dobrą dostępność do publicznego transportu zbiorowego – poprzez system autobusów miejskich oraz tramwajów.

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

Na terenie planu zaprojektowane zostały dwa wloty ciągów pieszych, których celem jest usprawnienie komunikacji oraz stworzenie zabudowy, z której będą korzystać wszyscy mieszkańcy. Zapisy planu uwzględniają również spójne zagospodarowanie ulicy Długie Ogrody z planem wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „p”.

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 historycznej struktury przestrzennej dzielnicy. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu przyczyni się do poprawy zagospodarowania wnętrza urbanistycznego ulicy Długie Ogrody, a także wpłynie na zwiększenie i zróżnicowanie oferty mieszkaniowej w dzielnicy Śródmieście. Poprzez ustalone w planie parametry urbanistyczne i zapisy odnośnie wykończenia pierzei eksponowanych i nawierzchni, realizowana zabudowa i zagospodarowanie podniosą walory estetyczne otoczenia i stworzą możliwość zaprojektowania architektury na miarę prestiżowej lokalizacji.

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. 0,6 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.

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 18.11.2024 r. do 16.12.2024 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 25.11.2024 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział 8 osób.

W ustawowym terminie, tj. do 30.12.2024 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

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. Dominika Janusz

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr Agata Łukaszewska

mgr inż. Alicja Gumienna

mgr inż. Barbara Stefańska

mgr. inż. arch. Joanna Bober

mgr Justyna Przeworska

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Aleksandra Dulkiewicz

Opinia Radcy Prawnego:

projekt uchwały
uzgodniono Radca Prawny Anna Wołejko
dnia 07.01.25 r.

Sporządził:
Dominika Janusz

Zaakceptowała:
Edyta Damszel-Turek

Zatwierdziła:
Emilia Łodzińska

.....

.....

.....

SEKRETARZ MIASTA GDAŃSKA
Danuta Janczarek