

## UZASADNIENIE

Obszar proponowany do objęcia planem, o powierzchni 4,6 ha, położony jest w centralnej części dzielnicy Wrzeszcz Górny i obejmuje tereny położone pomiędzy aleją Grunwaldzką a ulicą Partyzantów. Od północnego-zachodu graniczy z parkiem de Gaulle'a, a południowo-wschodnią granicę stanowi ulica Jaškowa Dolina.

W północno-zachodniej części dominuje zwarta zabudowa pierzejowa (4-6 kondygnacji), z wyraźną dominantą wysokościową na zakończeniu kwartału – budynek Olimpu (17 kondygnacji). Zabudowa w tej części jest zróżnicowana. Od obiektów zabytkowych (dawna synagoga i budynek poczty), poprzez kamienice wpisane do gminnej ewidencji zabytków przy ul. Partyzantów, aż do zabudowy współczesnej. Południowo-wschodni kwartał, niemal w całości, zajmuje Centrum Handlowe Manhattan (5 kondygnacji). Elewacja frontowa budynku Manhattanu, wycofana względem pierzei alei Grunwaldzkiej wraz z budynkiem Olimpu stanowią krawędź przestrzeni publicznej – skwer z zabytkową fontanną od strony ulicy Jaškowa Dolina.

Grunty stanowią własność: Gminy Miasta Gdańska, Skarbu Państwa, Województwa, kościołów lub związków wyznaniowych, spółek handlowych, osób fizycznych i innych podmiotów.

Na wyznaczonym terenie nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Obszar planu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska z 2018 roku znajduje się w Centralnym Paśmie Usługowym oraz w obrębie ośrodka usługowego o randze ogólnomiejskiej i metropolitalnej. Dla większości obszaru powyższy dokument określa dominujące przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe (w części zachodniej), a na terenie obecnego centrum handlowego – usług ponadpodstawowych.

## ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Celem przystąpienia do planu jest przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozwojowi przestrzennemu, niezgodnemu z polityką miejską. Ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobu jego zagospodarowania i zabudowy, pozwoli zabezpieczyć miasto przed wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy sprzecznych z polityką przestrzenną.

Do sporządzenia planu przystąpiono w celu ochrony przedmiotowego obszaru, w związku z presją inwestycyjną, która może skutkować złożeniem wniosku o decyzję o warunkach zabudowy. Teren posiada duże znaczenie w krajobrazie miasta, jest położony w centrum Wrzeszcza, a jego zabudowa tworzy liczne wnętrza urbanistyczne tej dzielnicy. Tak reprezentacyjne miejsce – obszar ważnej przestrzeni publicznej w mieście – wymaga szczegółowych analiz i rozszerzonego procesu partycypacji społecznej. Obszar ten jest objęty sporządzanym obecnie opracowaniem Studium Pasma Alei Grunwaldzkiej. Konieczne jest więc wstrzymanie wydawania decyzji administracyjnych do czasu jego zakończenia oraz do wypracowania ustaleń sporządzanego planu ogólnego miasta Gdańska.

W związku z powyższym, postanowiono skorzystać z art. 62 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który pozwala zawiesić postępowanie administracyjne decyzji o warunkach zabudowy, na czas nie dłuższy niż 18 miesięcy, w przypadku gdy Rada Gminy podejmie uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego na obszarze objętym wnioskiem.

Zakłada się standardowy zakres prac planistycznych.

Plan miejscowi będzie zgodny z planem ogólnym miasta Gdańska.

W granicach planu nie występują grunty leśne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nieleśne.  
Skala opracowania rysunku planu 1:1000.

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA  
Aleksandra Dulciewicz

Opinia Rady Prawnego:

projekt uchwały  
uzgodniono Radca Prawny Anna Wołejko  
dnia 03.03.2025 r.

Sporządziła:  
Danuta Giorewa-Brach

.....

Zaakceptowała:  
Edyta Damszel-Turek

.....

Zatwierdziła:  
Emilia Łodzińska

.....

SEKRETARZ MIASTA GDAŃSKA  
*Danuta Janczarek*