

UZASADNIENIE

Wrzeszcz Górny rejon Alei Grunwaldzkiej oraz ulic Partyzantów i Jaśkowej Doliny w mieście Gdańsku (nr planu 0869)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XIV/263/25 z dnia 27 marca 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny rejon Alei Grunwaldzkiej oraz ulic Partyzantów i Jaśkowej Doliny w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Obszar planu, o powierzchni ok. 4,6 ha, położony jest w centralnej części dzielnicy Wrzeszcz Górny pomiędzy Aleją Grunwaldzką a ulicą Partyzantów; od północnego-zachodu graniczy z parkiem de Gaulle'a, a południowo-wschodnią granicę stanowi ulica Jaśkowa Dolina.

3. Cel sporządzenia planu

Celem przystąpienia do planu było przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozwojowi przestrzennemu, niezgodnemu z polityką miejską. Ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobu jego zagospodarowania i zabudowy. Tak reprezentacyjne miejsce – obszar ważnej przestrzeni publicznej w mieście – wymaga szczegółowych analiz oraz rozszerzonego procesu partycypacji społecznej.

4. Plany obowiązujące

Na prawie całym obszarze planu nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Na niewielkim fragmencie, w południowej części planu, doszło do korekty granic ewidencyjnych pasa drogowego (jak w stanie istniejącym), przez co obszar planu zahacza o teren mpzp Wrzeszcz Górny rejon ulic: Matki Polki, Batorego i Jaśkowa Dolina w mieście Gdańsku.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

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 Jaśkowa Dolina.

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.)

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.

Ustalone w planie przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej odpowiada zatem kierunkom określonym w Studium nie naruszając 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 1-2)

Teren objęty planem ma istotne znaczenie w krajobrazie miasta i jest położony w centrum dzielnicy Wrzeszcz. Charakterystyczna zabudowa pierzejowa i kwartałowa nadaje tej części dzielnicy wyraźnie śródmiejski charakter oraz kształtuje liczne wnętrza urbanistyczne.

Zgodnie z historycznym przeznaczeniem, w części zachodniej przewidziano funkcję mieszkaniowo-usługową, z lokalizacją usług w parterach budynków wzdłuż Alei Grunwaldzkiej oraz ulicy Partyzantów.

W sąsiedztwie historycznego Rynku Wrzeszczańskiego dominującą rolę pełnią i od lat pełniły funkcje usługowe, w szczególności handel. Określono parametry urbanistyczne, takie jak maksymalna powierzchnia zabudowy, intensywność i wysokość zabudowy oraz minimalna powierzchnia biologicznie czynna, które umożliwiają zachowanie istniejącej struktury zabudowy oraz jej uzupełnienie, przy jednoczesnym utrzymaniu charakteru i skali obiektów w otoczeniu.

W celu ochrony historycznego układu urbanistycznego wprowadzono obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy. Ich zadaniem jest kształtowanie miejskiego charakteru ulic, a w wybranych miejscach – zapewnienie odpowiedniej przestrzeni oraz formowanie placów miejskich i innych przestrzeni publicznych.

Wzdłuż kluczowych ciągów komunikacyjnych wyznaczono pierzeje i elewacje eksponowane oraz fronty usługowe, dla których określono szczegółowe wymagania dotyczące wykończenia.

W granicach planu wydzielono dwa obszary przestrzeni publicznych (11.1 KPP i 12.2 KPP). Obejmują one teren historycznego Rynku Wrzeszczańskiego, wyróżniający się charakterystyczną fontanną oraz szpalerem drzew. Obszar ten łączy plac u wylotu ulicy Jaškowa Dolina (poza granicami planu) z przestrzenią publiczną przy wjeździe w ulicę Partyzantów (09.2 KDL), w rejonie budynku „Olimp”. Dla wszystkich tych przestrzeni ustalono zachowanie ciągłości powiązań pieszych, jednolitych zasad kształtowania nawierzchni oraz kompozycji zieleni.

Ponadto, dla wszystkich terenów funkcjonalnych wprowadzono zapisy dotyczące sposobu realizacji (formy) części naziemnych i nadziemnych infrastruktury telekomunikacyjnej.

Ustalenia planu uwzględniają potrzeby zrównoważonego rozwoju, polegające na zapewnieniu racjonalnego gospodarowania przestrzenią z poszanowaniem wartości środowiskowych, społecznych i gospodarczych. Plan optymalnie wykorzystuje tereny oraz istniejącą infrastrukturę z zachowaniem ładu przestrzennego i zapewnienia dostępności usług.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz zmniejszenia podatności na zmiany klimatu (art. 1 ust. 2 pkt 3)

Wymagania te zostały zrealizowane m.in. poprzez uwzględnienie wytycznych wynikających z opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego na potrzeby projektu planu, które następnie znalazły potwierdzenie w prognozie oddziaływania na środowisko.

Plan wprowadza formy ochrony istniejącej zieleni oraz naturalnego ukształtowania terenu poprzez ustalenie zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, a także wskazanie istniejących drzew do zachowania, wraz z odpowiednim zagospodarowaniem ich otoczenia, zapewniającym warunki do naturalnej vegetacji w warunkach miejskich.

W związku z wysokim poziomem hałasu generowanego przez ulice znajdujące się w granicach planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, wprowadzono zapisy dotyczące konieczności dotrzymania standardów akustycznych w środowisku właściwych dla danego rodzaju zabudowy, jak również obowiązek stosowania w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

Ponadto w planie ustalono minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej oraz wymóg realizacji rekreacyjnych zieleni przydomowych dla szczególnych uwarunkowań, o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,15 m²/1 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

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

Ustalenia planu zmniejszają podatności obszaru na zmiany klimatu, w szczególności poprzez:

- ograniczenie kubatury budynków poprzez ustalenie maksymalnej wysokości, intensywności oraz powierzchni zabudowy, a przede wszystkim ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – wspiera to przewietrzanie miasta i ogranicza miejskie wyspy ciepła,
- uwzględnienie infrastruktury drogowej, która może pełnić rolę dróg ewakuacyjnych w kontekście ekstremalnych zjawisk pogodowych,
- wprowadzenie zapisów sprzyjających przemieszczaniu się rowerzystów, wyznaczenie terenów zabudowy w pobliżu tras transportu publicznego – wspiera to zrównoważone formy transportu.

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

Przeważająca część obszaru objętego granicami planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „A” - Górnego Wrzeszcza, obejmującej eklektyczną zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z przełomu XIX i XX wieku, z zachowaną historyczną strukturą przestrzenną. Ochronie podlega przede wszystkim układ urbanistyczny zespołu zabudowy, który zabezpieczono poprzez wprowadzenie w planie miejscowym odpowiednich regulacji, określających parametry urbanistyczno-architektoniczne oraz zasady kompozycyjne.

W granicach planu wyróżniają się obiekty użyteczności publicznej wpisane do rejestru zabytków: budynek poczty przy ul. Grunwaldzkiej 108 (z 1912 r.) oraz dawna synagoga przy ul. Partyzantów 7 (z 1927 r.), obecnie funkcjonująca również jako szkoła muzyczna. Ponadto część zabudowy kwartału została ujęta w gminnej ewidencji zabytków. Są to kamienice mieszkalne przy alei Grunwaldzkiej 116b oraz ul. Partyzantów nr 11b, 13b, 13c, 15, 17a, 17b, 21a i 19, przy czym budynek nr 19 stanowi interesujący przykład historycznej oficyny.

Dodatkowo ochroną objęto – jako obiekty o wartościach kulturowych – kamienice przy ul. Partyzantów 3, 9 oraz 11a, które wpisują się w historyczny charakter zabudowy ulicy i stanowią istotny element jej kompozycji.

Ochroną objęto również obszar o szczególnych wartościach kulturowych, obejmujący skwer z fontanną, dawnym szaletem oraz murkami – będący reliktem zagospodarowania historycznego Rynku Wrzeszczańskiego, zgodnie z rysunkiem planu. Zachowaniu podlega struktura przestrzenna zespołu zieleni, w tym zabytkowy szpaler formowanych lip. Nowe nasadzenia drzew należy realizować w oparciu o zachowaną ikonografię oraz czytelną, historyczną kompozycję założenia. Dopuszcza się wprowadzanie nowego zagospodarowania pod warunkiem poszanowania geometrycznego układu przestrzennego.

Ochronie podlega ponadto budynek dawnego szaletu jako obiekt o wartościach kulturowych – w zakresie typu zabudowy oraz historycznej formy detalu architektonicznego. Analogiczna ochrona dotyczy fontanny oraz innych elementów małej architektury, w szczególności ich autentycznego detalu.

W granicach wskazanego obszaru ustala się strefę konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych. W jej obrębie wszelkie roboty ziemne lub zmiany sposobu użytkowania terenu, mogące wpłynąć na zachowane zabytki archeologiczne, wymagają postępowania zgodnego z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Zgodnie z wytycznymi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, ochronie podlega „wieżowiec Olimp wraz z Supersamem”. Jednokondygnacyjny pawilon dawnego sklepu samoobsługowego został wyburzony niedługo po jego zamknięciu w 2008 roku. W związku z powyższym ochroną w planie objęto jedynie budynek „wieżowca Olimp” przy Alei Grunwaldzkiej 92/98 jako dobro kultury współczesnej. Ochronie podlega jego bryła, plan oparty na prostokącie oraz sposób kształtowania modernistycznych elewacji. Plan miejscowy zgodnie z wytycznymi zawartymi w Studium, kształtuje sąsiednią zabudowę z poszanowaniem widoku na chroniony obiekt, zachowując charakter i skalę okolicznej zabudowy.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania (art. 1 ust. 2 pkt 5 oraz art. 15 ust. 1 pkt 2)

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez zapisy dotyczące stosowania odpowiednich zabezpieczeń akustycznych oraz lokalizacji konkretnych funkcji chronionych jedynie w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. 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 komercyjnych funkcji dla większości terenu oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%. Realizacja ustaleń planu pozwoli na optymalne wykorzystanie terenów z uwzględnieniem interesu publicznego.

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

W granicach planu przeważają tereny stanowiące własność prywatną, wobec czego przedmiotowe wymagania zostały uwzględnione m.in. poprzez utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia zarówno w odniesieniu do terenów prywatnych, jak i gruntów pozostających we władaniu Gminy Miasta Gdańska, co stanowi realizację przyjętej polityki przestrzennej miasta.

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.

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

Wymagania te zostały zrealizowane m.in. poprzez wyznaczenie powiązanych ze sobą przestrzeni publicznych w miejscu istniejących placów i skwerów (11.1 KPP i 12.2 KPP). Działania te pozwoliły na zachowanie ciągłości oraz czytelności układu przestrzennego.

Ponadto zabezpieczono możliwość przejścia przez teren 04.1 U poprzez wyznaczenie obligatoryjnych wlotów ciągów pieszych w zalecanej lokalizacji, z dopuszczeniem ich przesunięcia o maksymalnie 25 m w każdym kierunku. Rozwiązanie to zapewnia elastyczność projektową przy jednoczesnym zachowaniu funkcjonalności powiązań pieszych.

W zachodniej części terenu zapewniono również dojazd do budynków zlokalizowanych wewnątrz kwartału, wyznaczając ciąg pieszo-jezdny z wlotem od strony Alei Grunwaldzkiej, co umożliwia odpowiednią obsługę komunikacyjną tej części zabudowy.

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 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.

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

Dostępność drogową do terenów objętych planem będzie zapewniać przede wszystkim ul. Partyzantów (08.1 KDL) oraz Aleja Grunwaldzka (poza granicami planu), a także inne istniejące ulice.

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 dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa: ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej, a dodatkowo na stronach [www.gdansk.pl](http://gdansk.pl) i www.brg.gda.pl, o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny rejon Alei Grunwaldzkiej oraz ulic Partyzantów i Jaśkowej Doliny 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 został udostępniony do opiniowania i uzgadniania. Po tym etapie rozpoczęte zostały konsultacje społeczne, o których mowa w art. 8i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniu 13.07.2026 r. ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych, które przeprowadzono w terminie 13.07-11.08.2026 r.

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 Wrzeszcz Górny z prośbą o przedstawienie stanowiska.

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

Ustalając przeznaczenie terenu, sposób jego zagospodarowania oraz zasady użytkowania, Prezydent Miasta Gdańska uwzględnił zarówno interes publiczny, jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że teren położony przy Alei Grunwaldzkiej, w centralnej części dzielnicy Wrzeszcz Górny, wymaga szczegółowych i wieloaspektowych analiz – zarówno urbanistycznych, jak i transportowych. Proces ten wymaga czasu, a także pogłębionej partycypacji społecznej, umożliwiającej wypracowanie optymalnych kierunków rozwoju tego obszaru.

Mając na uwadze powyższe uwarunkowania, w planie przyjęto rozwiązanie o charakterze ochronnym, polegające na utrzymaniu funkcji oraz parametrów zabudowy umożliwiających zachowanie stanu istniejącego, z dopuszczeniem niewielkich zmian gabarytowych obiektów (które nie podlegają ochronie konserwatorskiej), w przypadku konieczności ich modernizacji czy przebudowy. Istotą dla tak cennego przestrzennie i historycznie miejsca jest stworzenie planu miejscowego wraz z szerokim zakresem analiz i partycypacji społecznej czego nie umożliwia procedura decyzji o warunkach zabudowy.

Przyjęte rozwiązanie umożliwiło jednocześnie sprawne przeprowadzenie procedury planistycznej. Na terenach prywatnych, które są już zainwestowane, utrzymano dotychczasowe przeznaczenie, zapewniając ciągłość ich funkcjonowania oraz poszanowanie istniejących praw właścicieli.

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. Obszar objęty granicami planu ma bardzo dobrą dostępność do publicznego transportu zbiorowego – poprzez system tramwajów, autobusów miejskich oraz SKM i PKM.

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

Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów na obszarze objętym planem odbywa się poprzez istniejące drogi zbiorcze, lokalne, dojazdowe, w których jako minimalne wyposażenie ustalono chodnik/chodniki oraz ciąg pieszo-jezdny. W terenie 04.1 U plan wprowadza również wloty ciągów pieszych, umożliwiające przejście przez teren we wszystkich kierunkach.

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 zlokalizowany jest w całości w obszarze o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Planowane zagospodarowanie w postaci dopełnienia istniejącego zainwestowania mieszkaniowo-usługowego we Wrzeszczu funkcjami komplementarnymi (zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa usługowa i place publiczne) wpisuje się w miejską politykę, wykorzystując istniejącą w sąsiedztwie infrastrukturę społeczną, techniczną oraz układ drogowy.

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.

W dniu 21 marca 2024 roku uchwała nr LXXV/1912/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Gdańska Rada Miasta umożliwiła rozpoczęcie prac nad planem ogólnym.

16. Uwzględnienie wyników audytu krajobrazowego (art. 15 ust. 2 pkt 7 i art. 17 pkt 6 lit. b)

Audyt krajobrazowy województwa pomorskiego został przyjęty uchwałą Nr 190/XVII/25 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 lipca 2025 roku.

Celem Audytu krajobrazowego jest identyfikacja krajobrazów występujących na terenie całego województwa wraz z określeniem cech charakterystycznych oraz oceną wartości każdego z nich, obejmując w szczególności elementy przyrodnicze i kulturowe. W granicach administracyjnych miasta Gdańska zidentyfikowano dziewięć krajobrazów priorytetowych, posiadających szczególne znaczenie z uwagi na występujące w nich wartości.

Obszar objęty planem położony jest poza wyznaczonymi krajobrazami priorytetowymi. Ponadto w granicach obszaru objętego planem ani na terenach przyległych nie występują formy ochrony przyrody związane z ochroną krajobrazu.

W związku z powyższym w stosunku do obszaru objętego projektem planu nie występują bezpośrednie wnioski dotyczące ochrony krajobrazu wynikające z Audytu krajobrazowego województwa pomorskiego.

17. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3)

Ustalenia projektu planu powodują skutki finansowe, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Konieczny będzie wykup ok. 0,02 ha terenu pod teren drogi lub teren komunikacji pieszo-rowerowej oraz ok. 0,16 ha gruntu pod teren komunikacji pieszej. W obszarze projektu planu znajduje się także ok. 0,54 ha gruntów wymagających uregulowania stanu prawnego między Skarbem Państwa, Województwem a gminą w ramach terenów dróg publicznych.

Dla całego obszaru planu (ok. 4,6 ha – w tym ok. 0,95 ha stanowią nieruchomości gminne) 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 procedury planistycznej

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

Projekt planu wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i wykazem wniosków został udostępniony na potrzeby przeprowadzenia konsultacji społecznych w BIP Biura Rozwoju Gdańska na stronie www.bip.brg.gda.pl w dniach od 13.07.2026 r. do 11.08.2026 r.

Konsultacje społeczne prowadzone były w formie:

- zbierania uwag, które można było składać elektronicznie (na adres email brg@gdansk.gda.pl, przez platformę ePUAP lub e-Doręczenia), pisemnie (w Biurze Rozwoju Gdańska - ul. Wały Piastowskie 24, IV piętro 80-855 Gdańsk), a także osobiście - podczas spotkania otwartego i dyżuru projektanta. W wyznaczonym terminie wpłynęło 6 pism, które zawierały 23 uwagi do projektu planu oraz 10 uwag do prognozy oddziaływania na środowisko.
- spotkania otwartego, które odbyło się 21.07.2026 r., o godz. 17:15, w siedzibie Biura Rozwoju Gdańska (IV piętro, sala 408). W spotkaniu otwartym wzięło udział 8 osób, w tym m.in.: mieszkańcy, przedstawicielka rady dzielnicy oraz radna miejska.
- dyżuru projektanta, który odbył się 23.07.2026 r., od godz. 17:15 do 19:00, w Bibliotece Manhattan przy Alei Grunwaldzkiej 82. Z dyżuru projektanta skorzystało 13 osób.

Dodatkowo, należy zaznaczyć, że w czasie trwania konsultacji społecznych, zespół projektowy udzielał informacji dotyczących projektu planu wszystkim zainteresowanym – osobiście, telefonicznie i mailowo w godzinach pracy Biura Rozwoju Gdańska.

2. Podstawa uchwalenia

Plan został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 i 781 i 912).

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 2025 r. poz. 242) 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.

W wyniku wdrożenia reformy systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) z dniem 31 sierpnia 2026 r. utraciło moc Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska. Zgodnie z art. 67 ust. 4 pkt 1 ww. ustawy od dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany jest możliwe, jeżeli w danej gminie wszedł w życie plan ogólny gminy, chyba że przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu tego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany.

Plan ogólny miasta Gdańska jest w trakcie sporządzania, a przed dniem utraty mocy studium ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu Wrzeszcz Górny rejon Alei Grunwaldzkiej oraz ulic Partyzantów i Jaśkowej Doliny w mieście Gdańsku. Tym samym w przedmiotowej sprawie zastosowanie ma ww. przepis.

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. Irena Grzywacz

PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr Danuta Giorewa-Brach

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr Dariusz Brzeziński

mgr inż. Aneta Woch-Szojda

mgr inż. arch. Joanna Bober

dr Justyna Wieczerzak

mgr inż. Paweł Siekanowicz

inż. Natalia Kiljan

Wnioskodawca:

ZASTĘPCA PREZYDENTA

MIASTA GDAŃSKA

Piotr Grzelak

Opinia Radcy Prawnego:

projekt uchwały

uzgodniono Radca Prawny Anna Wolejko

dnia 3.09.2026 r.

Sporządziła:
Danuta Giorewa-Brach

Zaakceptowała:
Edyta Damszel-Turek

Uzgodniono:
Skarbnik/Zastępca Skarbnika

Zatwierdziła:
Emilia Łodzińska

.....

.....

.....

.....