UZASADNIENIE
Góra Gradowa – Centrum Hewelianum w mieście Gdańsku
(nr planu 11104)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr LVII/1692/18 z dnia 27 września 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Góra Gradowa – Centrum Hewelianum w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Obszar planu, o powierzchni ok. 20 ha położony jest w dzielnicy Śródmieście na terenie dawnego Fortu Góry Gradowej i graniczy: od północy z ulicą Gradową oraz obszarem zabytkowego zespołu szpitala Bożego Ciała, od wschodu z ulicą 3 Maja, terenami dworca autobusowego i Sądu Okręgowego oraz ulicą Reduta Miejska, od południa z ulicami Nowe Ogrody i Powstańców Warszawskich, od zachodu z ulicą Dąbrowskiego.

3. Cel sporządzenia planu

Do opracowania planu przystąpiono w celu ustalenia przeznaczenia terenu oraz określenia sposobu jego zagospodarowania i zabudowy tak, aby umożliwić dalszy rozwój działalności edukacyjnej i kulturalnej prowadzonej przez jednostkę miejską – Hevelianum. Dotyczy to w szczególności dopuszczenia rekonstrukcji nieistniejących obiektów historycznych oraz wprowadzenia funkcji usługowych – związanych z realizacją programu centrum – do rewaloryzowanych i rekonstruowanych obiektów. Nowe zapisy planu uwzględnią aktualne tendencje i uwarunkowania konserwatorskie oraz postęp technologiczny z zachowaniem dbałości o dziedzictwo kulturowe i spuściznę historyczną. W efekcie przyczyni się to do podniesienia atrakcyjności tego unikalnego obszaru o ponadlokalnej randze.

4. Plany obowiązujące

Na obszarze planu obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: Śródmieście rejon Grodzisko z 2001 r., o numerze ewidencyjnym 1111 oraz Śródmieście rejon ulicy Strzeleckiej z 2005 r., o numerze ewidencyjnym 1137. Powyższe plany ustalają na przedmiotowym obszarze zieleń dostępną oraz funkcje związane z turystyką, kulturą, nauką, rekreacją i sportem – bez możliwości rekonstrukcji nieistniejących obiektów historycznych.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Obecnie na obszarze tym znajduje się park poforteczny na Górze Gradowej oraz funkcjonuje nowoczesne centrum nauki - Hevelianum; w części północnej zlokalizowany jest Cmentarz Nieistniejących Cmentarzy. Granicami projektu planu objęte zostały grunty, które w większości znajdują się we własności Gminy Miasta Gdańska w trwałym zarządzie Hevelianum (jednostki budżetowej Gminy Miasta Gdańska). Niewielkie fragmenty terenu stanowią własność prywatną oraz Skarbu Państwa.

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 zieleń oraz częściowo usługi. Obszar planu położony jest w Centralnym Pasmie Usługowym oraz w granicach strefy zabudowy śródmiejskiej. Ustalone w planie przeznaczenie terenów na zieleń i usługi odpowiada zatem kierunkom określonym w Studium. Cały teren znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków oraz w obszarze uznanym za pomnik historii; objęty jest również strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych. W granicach planu występuje szereg obiektów wpisanych do rejestru zabytków. Wszystkie ww. uwarunkowania historyczne zostały odwzorowane w ustaleniach planu miejscowego.

Ustalone w planie m.in. tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą, tereny zieleni urządzonej, miejskiej zieleni urządzonej i ogólnodostępnej oraz zieleni objętej formami ochrony przyrody – zgodnie ze Studium – włączone zostały do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) oraz ustalono dla nich wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej.

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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2)**

   Wymagania te w planie zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie linii zabudowy, wskazujących możliwe lokalizacje przyszłej zabudowy w odniesieniu do poszanowania dziedzictwa kulturowego i charakteru miejsca. To właśnie walory historyczne wyznaczają kierunek rozwoju tego obszaru i ograniczają wszelkie niepożądane działania. Wskazano również obszary, na których dopuszcza się funkcje usługowe w kubaturach całkowicie zagłębionych w ziemi, z zachowaniem historycznego profilu terenu. Ponadto w planie ustalono lokalizację trzech punktów widokowych.

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

   Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez uwzględnienie wytycznych wynikających z Opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie potwierdzone w Prognozie oddziaływania na środowisko, a także zaaprobowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

   Plan sankcjonuje dwa użytki ekologiczne: „Fort Nocek" – teren 05-ZN oraz „Prochownia pod Kasztanami" – teren 06-ZN. Ponadto wprowadza się różnego rodzaju formy ochrony istniejącej zieleni oraz naturalnego ukształtowania poprzez ustalenie zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, drzew do zachowania (z zagospodarowaniem wokół, zapewniającym naturalną wegetację) czy szpalerów zieleni wysokiej. Większość obszaru objętego planem włączono do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).

   W związku z wysokim natężeniem poziomu hałasu od ul. 3 Maja ustala się w planie zapisy o konieczności dotrzymania standardów akustycznych w środowisku dla danego rodzaju zabudowy. Ponadto określono wysoki procent powierzchni biologicznie czynnej.

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

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

   Obszar objęty granicą planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej, w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska oraz obszaru uznanego za pomnik historii. Ponadto zespół szpitala Bożego Ciała oraz tereny dawnych umocnień Grodziska objęte są odrębnymi wpisami do rejestru zabytków. W związku z tym, do ustaleń planu wprowadzono liczne zapisy dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, jak np. zastosowanie zgodnej z tradycją struktury, skali i proporcji architektonicznych brył budynków oraz kompozycji, materiałów, kolorystyki i detali elewacji dla nowoprojektowanej zabudowy, a w przypadku kubatur podziemnych – przywrócenie historycznego profilu terenu.

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

   Wymagania te w planie zrealizowane zostały m.in. poprzez zapisy dotyczące stosowania odpowiednich zabezpieczeń akustycznych dla pomieszczeń przewidzianych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych. 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%.

   Umożliwienie rozwoju działalności edukacyjnej prowadzonej przez Hevelianum przyczyni się do podniesienia atrakcyjności tego unikalnego obszaru o ponadlokalnej randze.

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

   Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały m.in. poprzez utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia i umożliwienie rozwoju na terenach, które pozostają w trwałym zarządzie Hevelianum. Ustalenia planu realizują politykę przestrzenną 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 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)**

   Wymagania te w planie zrealizowane zostały m.in. poprzez wyznaczenie licznych ciągów pieszych i pieszo-jezdnych łączących teren Hevelianum z otaczającymi ulicami. Znaczną część obszaru objętego granicami planu przeznaczono pod zieleń publiczną (teren 01-ZP62 i 08-ZP).

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.

   Dostępność drogową do terenów objętych planem będzie zapewniać przede wszystkim ulica 3 Maja (poza granicami planu), a także ulice: Gradowa (10-KD80), Dąbrowskiego i Nowe Ogrody (poza granicami planu) oraz ustalone ciągi pieszo-jezdne.

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 Góra Gradowa - Centrum Hewelianum 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 teren położony w rejonie Góry Gradowej predysponowany jest do rozwijania funkcji usługowych z zielenią towarzyszącą. Dopuszczenie rekonstrukcji nieistniejących obiektów historycznych i wprowadzenie do nich funkcji usługowych związanych z realizacją programu Hevelianum – z uwzględnieniem uwarunkowań konserwatorskich – pozwoli na rozwój działalności edukacyjnej prowadzonej przez jednostkę miejską z zachowaniem dbałości o dziedzictwo kulturowe i spuściznę historyczną.

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, położony w Śródmieściu Historycznym – w strefie ograniczonego parkowania – ma bardzo dobrą dostępność do publicznego transportu zbiorowego poprzez system tramwajów, autobusów oraz Szybką Kolej Miejską. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska określono maksymalne wskaźniki obliczania miejsc postojowych, aby zapobiec nadmiernemu ruchowi samochodowemu w tym rejonie.

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

    Na obszarze planu ustalono szereg rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Wyznaczono liczne ciągi piesze i pieszo-jezdne łączące teren Hevelianum z otaczającymi ulicami. Ponadto ustalono wymóg realizacji miejsc postojowych dla rowerów w terenach usługowych. Miejsca takie dopuszczono również w terenach zieleni urządzonej.

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 historycznie wykształconej struktury Śródmieścia. Nowa funkcja usługowa, która może powstać dzięki ustaleniom planu, uzupełni i wzbogaci program funkcjonalny założenia edukacyjno-historyczno-kulturowego.

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. 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. Uznany został za krajobraz sprzężony z krajobrazem priorytetowym ze względu na niepodważalne powiązanie z historycznym śródmieściem Gdańska.

Audyt krajobrazowy jako cenne walory estetyczno-widokowe wymienia panoramy i punkty widokowe, w tym z Góry Gradowej na krajobraz priorytetowy „Gdańsk – historyczne śródmieście". Rekomenduje się zachowanie walorów widokowych.

Ustalenia planu pozostają w zgodności z rekomendacjami Audytu krajobrazowego poprzez wprowadzenie ograniczeń zabudowy, ochronę istniejącej zieleni (w tym pomników przyrody, użytków ekologicznych), kształtowanie zadrzewień oraz regulacje materiałowe. W efekcie przyjęte rozwiązania zapewniają zachowanie walorów krajobrazowych obszaru oraz nie powodują negatywnego oddziaływania na sąsiadujący krajobraz priorytetowy.

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

Ustalenia projektu planu wyznaczają funkcje celu publicznego – drogę publiczną – na ok. 17 m^2 gruntu nie będącego własnością Gminy Miasta Gdańsk, co będzie skutkowało koniecznością jego wykupu. Uregulowanie prawa własności gruntów Skarbu Państwa na rzecz Gminy Miasta Gdańska będzie dotyczyło ok. 0,1 ha terenów przeznaczonych na zieleń publiczną urządzoną. Projekt planu porządkuje sytuację prawną dla dwóch fragmentów gruntów prywatnych o łącznej powierzchni 16 m^2 i uwalnia je z rezerwy pod cele publiczne z planów obowiązujących (002-U33 i 09-P/U41). W projekcie planu 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.

Projekt planu umożliwi realizację obiektów o funkcjach usługowych o szacowanej powierzchni ponad 6 tys. m^2, co umożliwi dalszy rozwój centrum nauki Hevelianum.

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 31 sierpnia 2026 r. do 29 września 2026 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 15.09.2026 r. o godzinie 17.00.

W dyskusji publicznej wzięły udział cztery osoby.

W ustawowym terminie, tj. do 13 października 2026 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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 242) dla planu miejscowego. Zgodnie z art. 67a ust. 4 i 5 ustawy zbiór 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 upływem dnia 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 terminie wyłożenia do publicznego wglądu 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 wyłożeniu projektu planu Góra Gradowa – Centrum Hewelianum w mieście Gdańsku do publicznego wglądu. 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. Monika Rościszewska
PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr inż. arch. Tomasz Lewandowski
ZESPÓŁ PROJEKTOWY:
mgr inż. Joanna Zielińska
mgr Jolanta Florczyk
mgr inż. Barbara Stefańska
mgr Justyna Przeworska
mgr inż. arch. Joanna Bober

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
z up.

Piotr Grzelak
Z-CA PREZYDENTA MIASTA GDAŃSKA

Opinia Radcy Prawnego:

projekt uchwały

uzgodniono Radca Prawny Anna Wołejko

dnia 02.11.26 r.

Sporządził:	Zaakceptowała:	Uzgodniono:	Zatwierdziła:
Tomasz Lewandowski	Edyta Damszel-Turek	Skarbnik/Zastępca Skarbnika	Emilia Lodzińska
……	……	……	……