

**UCHWAŁA NR ...**  
**RADY MIASTA GDAŃSKA**

z dnia ... 2019 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Śródmieście - rejon ulicy Długie Ogrody i Łąkowej w Mieście Gdańsku w zakresie obejmującym obszar  
wzdłuż ulicy Długie Ogrody**

Na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579),  
**uchwała się, co następuje:**

**§ 1.** Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - rejon ulicy Długie Ogrody i Łąkowej w Mieście Gdańsku (nr 1163) w zakresie obejmującym obszar wzdłuż ulicy Długie Ogrody.

**§ 2. 1.** Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu.

2. Granice, o których mowa w ustępie 1 przebiegają następująco:

- 1) od północy – północna granica planu miejscowego nr 1112 wzdłuż północnej pierzei ulicy Długie Ogrody;
- 2) od wschodu – wschodnia granica pasa drogowego ulicy Długie Ogrody oraz wschodnia granica planu miejscowego nr 1163;
- 3) od południa – południowa granica planu miejscowego nr 1163;
- 4) od zachodu – zachodnia granica planu miejscowego 1163 i jej przedłużenie do północnej granicy planu miejscowego nr 1112 (północnej pierzei ulicy Długie Ogrody).

**§ 3.** Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Gdańska do:

- 1) ogłoszenia uchwały poprzez umieszczenie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku;
- 2) ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnych prasie i mediach elektronicznych;
- 3) zawiadomienia na piśmie instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
- 4) przeprowadzenia rozszerzonych pozaustawowych konsultacji społecznych, w tym debat publicznych i wykorzystania narzędzi internetowych.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca  
Rady Miasta Gdańska

**Agnieszka Owczarczak**



## Uzasadnienie

Obowiązujący od 2011 roku miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - rejon ulicy Długie Ogrody i Łąkowej (Uchwała nr VII/60/11) Rady Miasta Gdańska z dnia 17 lutego 2011 roku) w okresie niemal dekady zdezaktualizował się w wyniku rozwoju społeczno-gospodarczego, stając się nieadekwatnym dla tak istotnego miejsca dla tożsamości Miasta Gdańska i dziedzictwa historycznego Polski. W związku z tym istnieje pilna potrzeba zmiany ww. planu miejscowego.

Zmiana planu miejscowego uzasadniona jest w szczególności koniecznością dopasowania przyszłej zabudowy do otoczenia w postaci zabytkowej Bramy Żuławskiej z jednej i nowopowstałych inwestycji kubaturowych z drugiej strony.

Niezabudowane działki przy ulicy Długie Ogrody graniczą z nowymi inwestycjami o wysokości 25 metrów. Dla zachowania wizualnej ciągłości pierzei zabudowa w narożnej części powinna do tej wysokości nawiązywać. Jest to w szczególności uzasadnione istniejącą zabudową od strony północnej i południowej – blokami o wysokości 30 metrów, które dominują nad okoliczną przestrzenią, jednocześnie nie tworząc śródmiejskiej pierzei ulicy w wyniku ich odsunięcia od drogi.

Ustalenia obecnego planu miejscowego służące promocji ruchu pieszego nie uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni bezpośrednio realizując w ten sposób delegację art. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, *przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę działań planistycznych, w szczególności poprzez uwzględnienie dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu oraz zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.*

Zmiana planu miejscowego powinna uwzględniać potrzeby interesu publicznego rozumianego jako *uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.* Przytoczone przez ustawodawcę „zobiektywizowane potrzeby” nie są tożsame z powszechnie przyjętymi i subiektywnie rozumianymi rozwiązaniami danych potrzeb. Dla przykładu rozwiązywanie potrzeby codziennej mobilności poprzez promocję transportu pojazdami indywidualnymi (posiadanymi na własność lub dostępnymi na-żądanie) nie służy realizacji w sposób wydajny energetycznie (większe zużycie energii *per capita*), efektywny (generowanie kongestii) czy zrównoważony.

W obecnym planie miejscowym w żaden sposób nie jest zagwarantowane usługowe przeznaczenie parterów - najważniejszej części budynku z punktu widzenia pieszych. Przeznaczenie parterów na usługi służące realizacji codziennych potrzeb użytkowników przestrzeni jest podstawowym warunkiem wytwarzania ruchu pieszego oraz wynikających z tego pozytywnych zmian społeczno-gospodarczych w przestrzeni miejskiej. Zarówno nowopowstająca zabudowa jak i większa część ulicy posiadają w parterze lokale usługowe a skuteczne zapewnienie w planie miejscowym powstawania kolejnych ciągów usługowych parterów leży w interesie społecznym i ekonomicznym mieszkańców Gdańska, przedsiębiorców, turystów oraz przyszłych pracowników.

Ponadto w istniejącym planie miejscowym wadliwie określone zostało miejsce wjazdu, co przyczynia się do niewydajnego i sprzecznego z zasadą dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W efekcie oczywistej wady utrudniony zostanie ruch pieszy, natomiast wzmożony zostanie ruch indywidualnych pojazdów samochodowych, w raz ze wszystkimi jego negatywnymi konsekwencjami.

W obecnym planie w należyty sposób nie jest zabezpieczona także elewacja budynku. Jej adekwatna do rangi miejsca forma architektoniczna jest szczególnie istotna ze względu na:

1. znajdującą się w okolicy XVII-wieczną Bramę Żuławską będącą wschodnią bramą do miasta.
2. historyczny charakter ulicy Długie Ogrody, która stanowi przedłużenie Traktu Królewskiego, - w związku z czym przyszła zabudowa wzdłuż ulicy Długie Ogrody ma szansę i powinna stanowić reprezentacyjny fragment miasta.

Plan miejscowy w ww. granicach przyczyni się do wzmocnienia walorów ekonomicznych przestrzeni oraz niezbędny jest w celu zapewnienia realizacji potrzeb wynikających z interesu publicznego, w tym zaspokojenia potrzeb lokalnej społeczności - mieszkańców, oraz przedsiębiorców i turystów.

W wyniku wzmocnienia ochrony środowiska naturalnego i dziedzictwa kulturowego tego terenu zmianą planu miejscowego zabezpieczona zostanie wartość ekonomiczna nieruchomości sąsiednich, która z biegiem lat będzie wzrastać.

Nie przewiduje się znacząco-negatywnych skutków na finanse publiczne, jednak mogą wystąpić konflikty wynikające z dotychczasowych umów Gminy Miasta Gdańska z podmiotami prywatnymi inwestującymi na obszarze objętym planem miejscowym. Natomiast w wyniku zmiany planu miejscowego oczekiwać należy oszczędności, zarówno materialnych jak i niematerialnych w wyniku zabezpieczenia planem miejscowym reliktyw historycznych murów przed ich zniszczeniem wynikającym m.in. z ingerencji w strukturę hydrologiczną otoczenia.

Planuje się uspołecznienie procesu mające na celu zapewnienie udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, w szczególności z myślą o społeczności lokalnej szczególnie narażonej na ewentualne negatywne skutki pośredniego oddziaływania obowiązującego dziś planu miejscowego.