Biuro Rozwoju Gdańska

Szanowni Państwo,

zapraszam do zapoznania się z propozycją zagospodarowania terenu objętego sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego **Oliwa Górna w rejonie alei Grunwaldzkiej na południe od Alchemii w mieście Gdańsku (nr ew. planu 0264).**

Jest to kolejny plan miejscowy realizowany zgodnie z procedurami wypracowanymi w ramach Studium Lokalizacji Obiektów Wysokościowych (SLOW). Pragniemy poznać Państwa opinie oraz prosimy o wskazanie lokalnego punktu, z którego należy wykonać wizualizację umożliwiającą dokonanie przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną oceny wpływu planowanych obiektów wysokościowych na krajobraz miasta. Propozycje prosimy przesyłać mailem (brg@brg.gda.pl) lub pocztą na adres Biura Rozwoju Gdańska (ul. Wały Piastowskie 24, 80-855 Gdańsk) **do dnia 12.07.2017 roku**.

sLOW to dokument sporządzony przez Prezydenta Miasta Gdańska w trosce o budowanie spójnej koncepcji lokalizacji wysokościowców na terenie Gdańska. Nakłada on wymóg szczegółowych analiz wpływu lokalizacji nowych wysokościowców na środowisko, wygląd miasta oraz infrastrukturę społeczną. Stawia im szczególne wymagania, nie tylko techniczne, ale także estetyczne oraz społeczne. Lokalizacja obiektów wysokościowych jest kwestią kontrowersyjną, dlatego też procedura SLOW została wzbogacona o elementy partycypacji społecznej niewymagane ustawowo. Pierwszym z nich jest prezentacja przygotowywanej koncepcji zagospodarowania terenu, objętego ww. planem miejscowym.

Zgodnie ze SLOW dla tego terenu powinny być wykonane następujące wizualizacje:

1) panorama od strony morza - strategiczny punkt kontroli krajobrazu miejskiego dla całego miasta, zlokalizowany na końcu mola w Brzeźnie,
2) panorama z Łysej Góry w Sopocie - strategiczny punkt kontroli krajobrazu miejskiego dla dolnego tarasu,
3) panorama z góry „Pachołek" - wewnątrzmiejski punkt kontroli krajobrazu miejskiego dla Oliwy) [Rys. 8],
4) **panorama z punktu lokalnego wskazanego przez mieszkańców.**

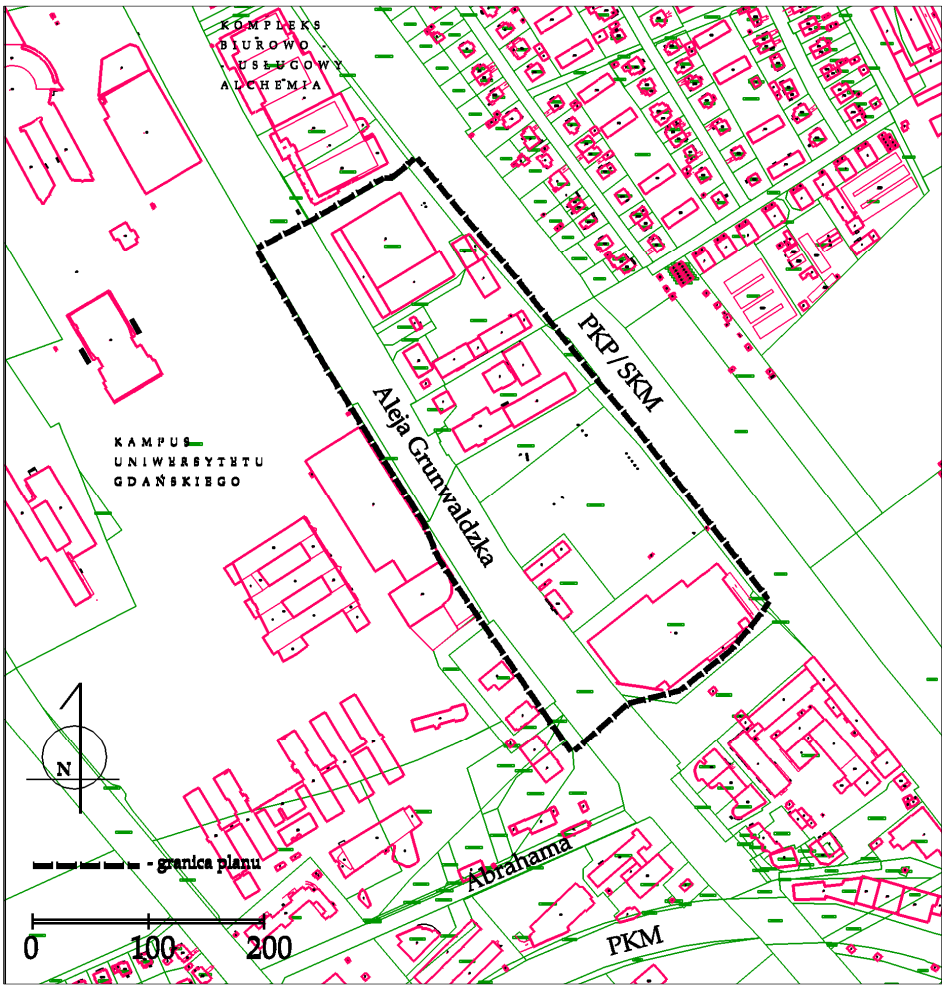
W trakcie prac wykonano zestaw wizualizacji umożliwiający dokonanie oceny przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną wpływu planowanego Obiektu Wysokościowego (OW) na krajobraz miasta. Po wykonaniu analiz stwierdzono brak widoczności OW lokalizowanych w granicach planu z punktów 1 i 2. Natomiast

panorama z góry „Pachołek” z naniesionymi obiektami wysokościowymi stanowi jedną z załączonych ilustracji - Rys. 8.

Serdecznie zapraszam do zapoznania się z poniższym opisem koncepcji planu oraz składania propozycji miejsc, z których powinna zostać wykonana wizualizacja **nr 4**, która zostanie przedłożona do oceny wpływu na krajobraz miasta Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Informacja o koncepcji planu

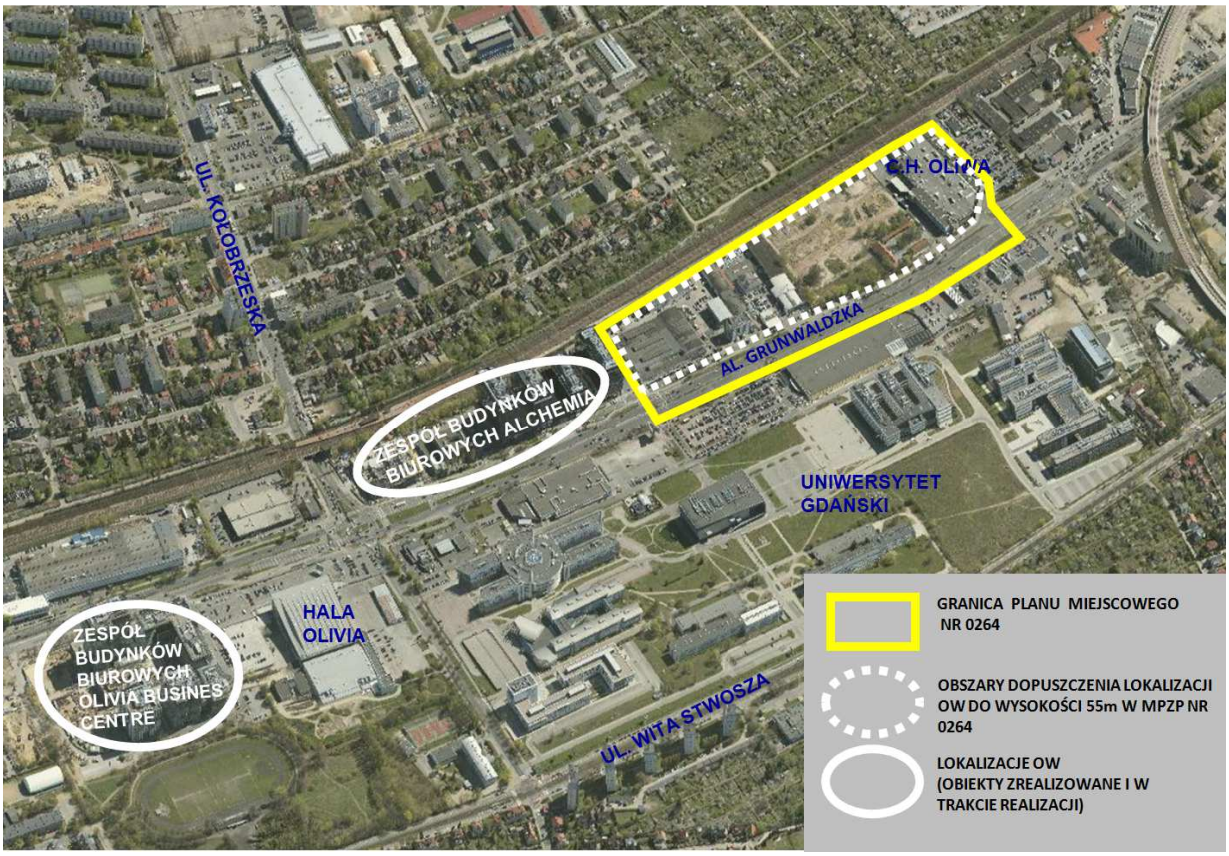
Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmują fragment Centralnego Pasma Usługowego (CPU), teren położony pomiędzy torami kolejowymi PKP i SKM, a aleją Grunwaldzką, ograniczony od południa projektowaną ulicą tzw. „Nową Abrahama" od północy zrealizowanym kompleksem biurowym „Alchemia". Granicę obszaru objętego sporządzanym planem pokazano na Rys. 1. W obszarze opracowania znajdują się obiekty magazynowo–produkcyjne zaadaptowane do funkcji handlowo–usługowych, ponadto budynki biurowe, salon samochodowy z serwisem i stacja benzynowa. W części centralnej zlokalizowana jest niezainwestowana działka ze szpalerem drzew od strony alei Grunwaldzkiej oraz w części południowej Centrum Handlowe Oliwa.



[Rys. 1] Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie alei Grunwaldzkiej na południe od Alchemii w mieście Gdańsku (nr ew. planu 0264).

Teren objęty sporządzanym planem miejscowym, jest obszarem miasta w sąsiedztwie którego zachodzą liczne przemiany przestrzeni miejskiej [Rys. 2]. Intensywnie rozbudowuje się po przeciwnej stronie alei Grunwaldzkiej Bałtycki Kampus Uniwersytetu Gdańskiego, który zagospodarowuje nowymi obiektami przestrzeń pomiędzy ulicami Abrahama, Bażyńskiego i Wita Stwosza. Od strony północnej dokonała się przebudowa północnej części tzw. „pasa przykolejowego" powstał tu zespół

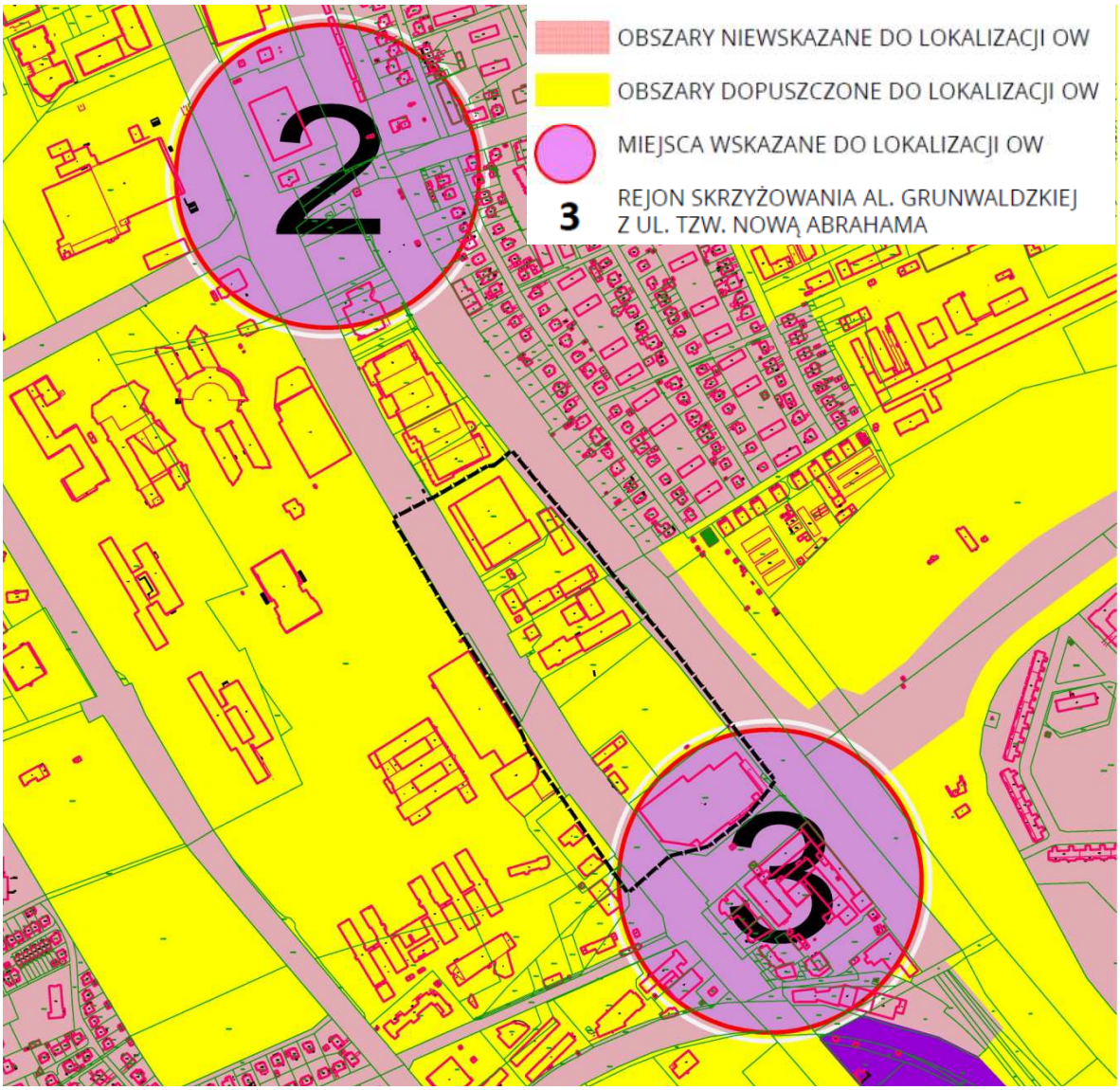
budynków biurowo–usługowych Alchemia (etapy I-III) z planowaną budową następnego etapu Alchemia IV. Nieco dalej na północ w sąsiedztwie hali Olivia zlokalizowany jest zespół budynków biurowo–usługowych Olivia Busines Centre z dobiegającą końca budową budynku biurowego Olivia Star o wysokości 156 m (180 m z iglicą). Dynamicznie zachodzące zmiany w strukturze tkanki miejskiej w tej części dzielnicy Oliwa powodują, iż rośnie atrakcyjność tego miejsca i pojawiają się możliwości dalszych przekształceń obszarów dotychczas ekstensywnie wykorzystanych, zwłaszcza w tzw. „pasie przykolejowym".



[Rys. 2] Lokalizacja OW w sąsiedztwie procedowanego planu miejscowego

Głównym celem zmiany planu jest modyfikacja części parametrów urbanistycznych dla zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowi to kontynuację zmian ustaleń planu miejscowego jakie zostały dokonane dla kompleksu biurowo - usługowego „Alchemia", sąsiadującego z obszarem objętym planem od północy. Obowiązujący obecnie plan miejscowy dla tego obszaru narzuca ograniczenia liczby miejsc parkingowych dla terenów inwestycyjnych w pasie wzdłuż alei Grunwaldzkiej. Przeprowadzone analizy komunikacyjne obsługi transportowej sporządzone dla terenu po obu stronach alei Grunwaldzkiej od skrzyżowania ul. Abrahama do ul. Kołobrzeskiej, wykazały możliwość zwiększenia całkowitej liczby miejsc postojowych w pasie pomiędzy aleją Grunwaldzką a torami kolejowymi. Pozwoliło to na wprowadzenie większej liczby miejsc postojowych i poprawę możliwości inwestycyjnych dla obszaru objętego projektem planu. Spodziewanym efektem zmiany planu jest wykorzystanie możliwości inwestycyjnych terenu i zmiana jego wizerunku, podobnie jak zostało to zrealizowane na północ od

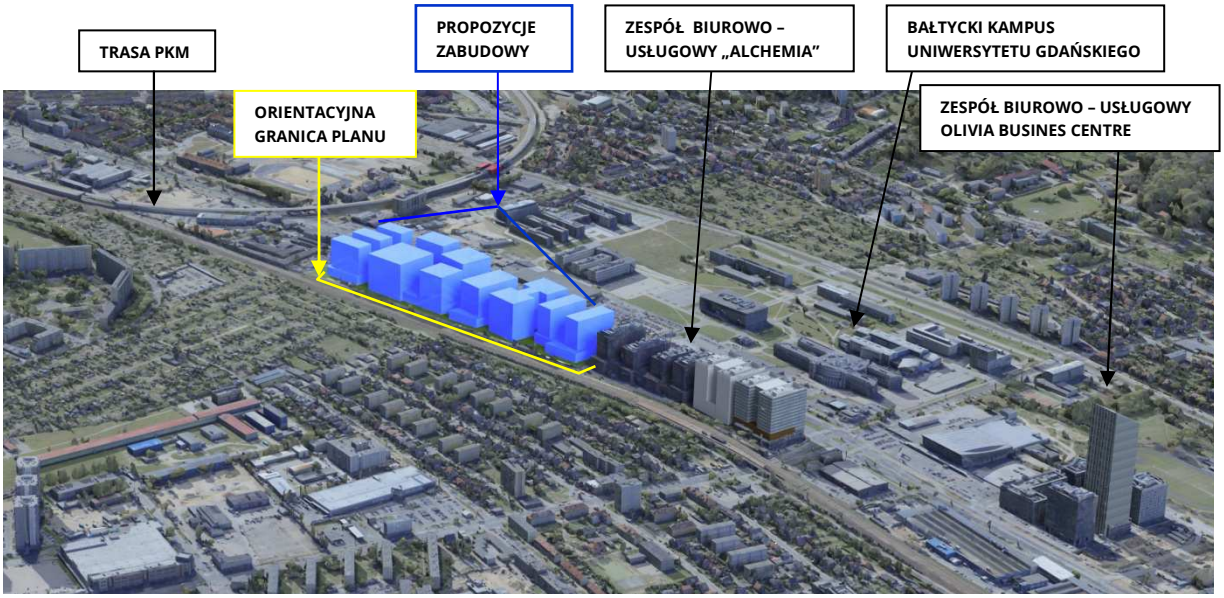
granicy terenu objętego planem, gdzie powstał kompleks biurowo-usługowy. Obecna zabudowa nie przystaje do rangi terenu położonego wzdłuż głównej arterii komunikacyjnej Gdańska w Centralnym Paśmie Usługowym. Zmiana obowiązującego planu umożliwia realizację polityki miasta zapisaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, która zakłada lokalizację w CPU obiektów o wysokiej klasie użytkowej i architektonicznej. W koncepcji planu podtrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie terenu, ustalone w planie obowiązującym, pod lokalizację funkcji produkcyjno-usługowych. Ograniczono natomiast wysokość zabudowy do 55 m, będzie to zabudowa o formach zwartej zabudowy śródmiejskiej o dużej intensywności. Wprowadzenie górnej granicy wysokości do 55 m jest zgodne z założeniami Studium Lokalizacji Obiektów Wysokościowych (SLOW) [Rys.3], które zaleca aby w obszarach, na których dopuszcza się obiekty wysokościowe ograniczać ich wysokość do 55 m.



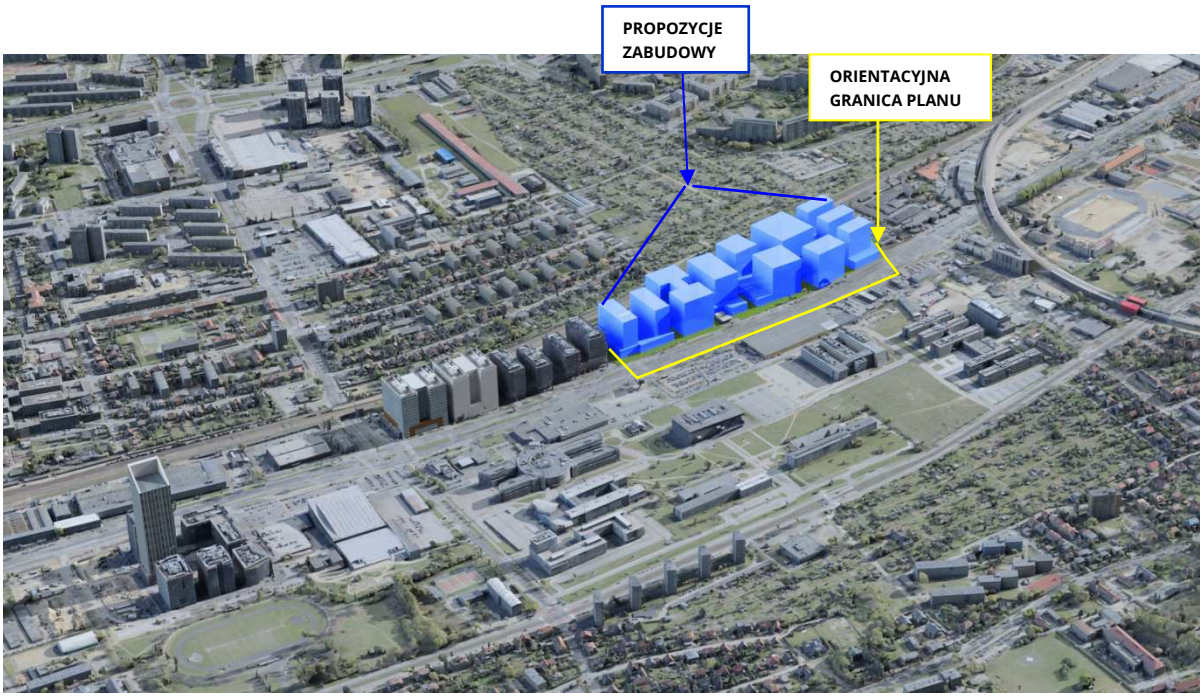
[Rys. 3] Studium Lokalizacji Obiektów Wysokościowych (SLOW). Obszary dopuszczonej lokalizacji obiektów wysokościowych (OW) – oznaczone kolorem żółtym.

Projekt planu w swoich granicach objął również aleję Grunwaldzką, która pozostaje jako ulica główna, o przekroju dwie jezdnie po trzy pasy ruchu. Na fragmencie, wzdłuż alei Grunwaldzkiej zostanie wydzielona ulica serwisowa, która będzie kontynuacją ulicy przebiegającej za północną granicą planu. Ze względu na usytuowanie terenu inwestycyjnego pomiędzy głównymi szlakami komunikacyjnymi (drogowym i kolejowym) zarówno od strony alei Grunwaldzkiej i tzw. „Nowej Abrahama" jak i od strony torów PKP i SKM ustalono w planie pierzeje eksponowane. Wprowadza to wymóg wyższego standardu wykończenia elewacji budynków. W zapisach planu znajdą się zapisy aby wprowadzić w pierzejach eksponowanych maksymalną ilość przeszkleń i witryn w kondygnacji parteru, wprowadzić również wykończenia elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem itp.

Teren planu miejscowego jest doskonale skomunikowany środkami komunikacji zbiorowej. Znajduje się on w zasięgu dogodnego dojścia pieszego od przystanków SKM (przystanek Przymorze - Uniwersytet) i PKM (przystanek Strzyża) oraz przystanków tramwajowych w ulicy Wita Stwosza i autobusowych w al. Grunwaldzkiej. Takie usytuowanie w strukturze miasta umożliwi w przyszłości w miarę powstawania kolejnych obiektów i wzrostu liczby ich użytkowników, rozwój komunikacji zbiorowej i sprawną obsługę tego rejonu miasta. Lokalizacja obiektów wysokościowych w tym obszarze jest pożądana w celu wzmocnienia funkcji ogólnomiejskich.



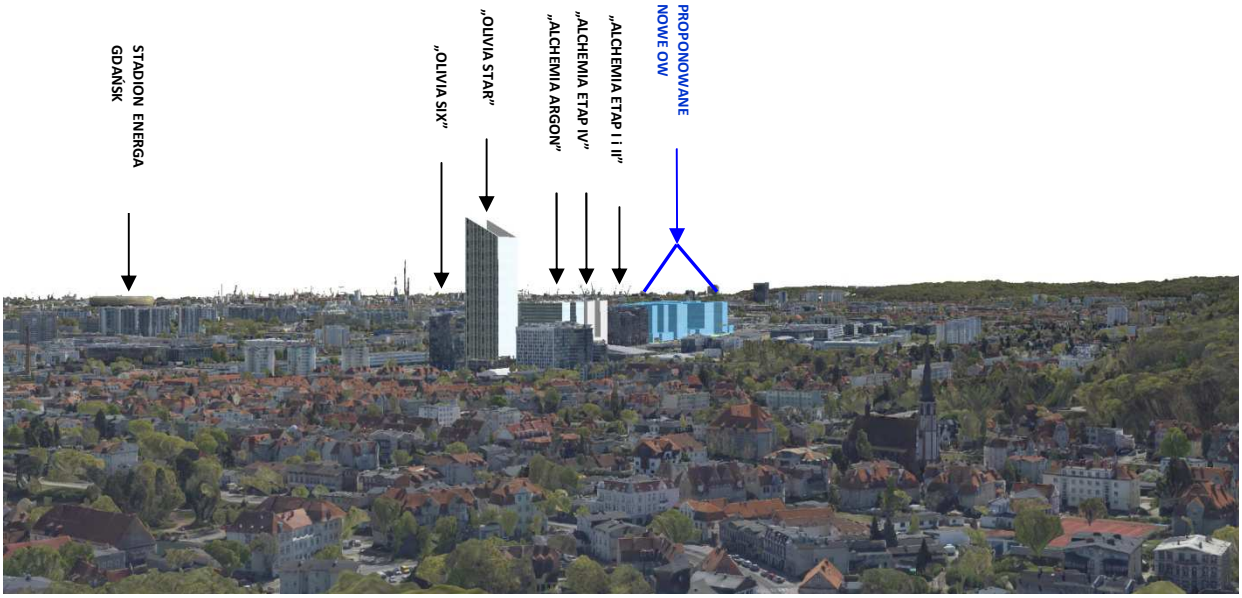
[Rys.4] Widok od strony północno-wschodniej (przykładowy jeden z wariantów możliwej zabudowy w świetle ustaleń planu – kolor niebieski).



[Rys. 5] Widok od strony zachodniej (przykładowy jeden z wariantów możliwej zabudowy w świetle ustaleń planu – kolor niebieski).

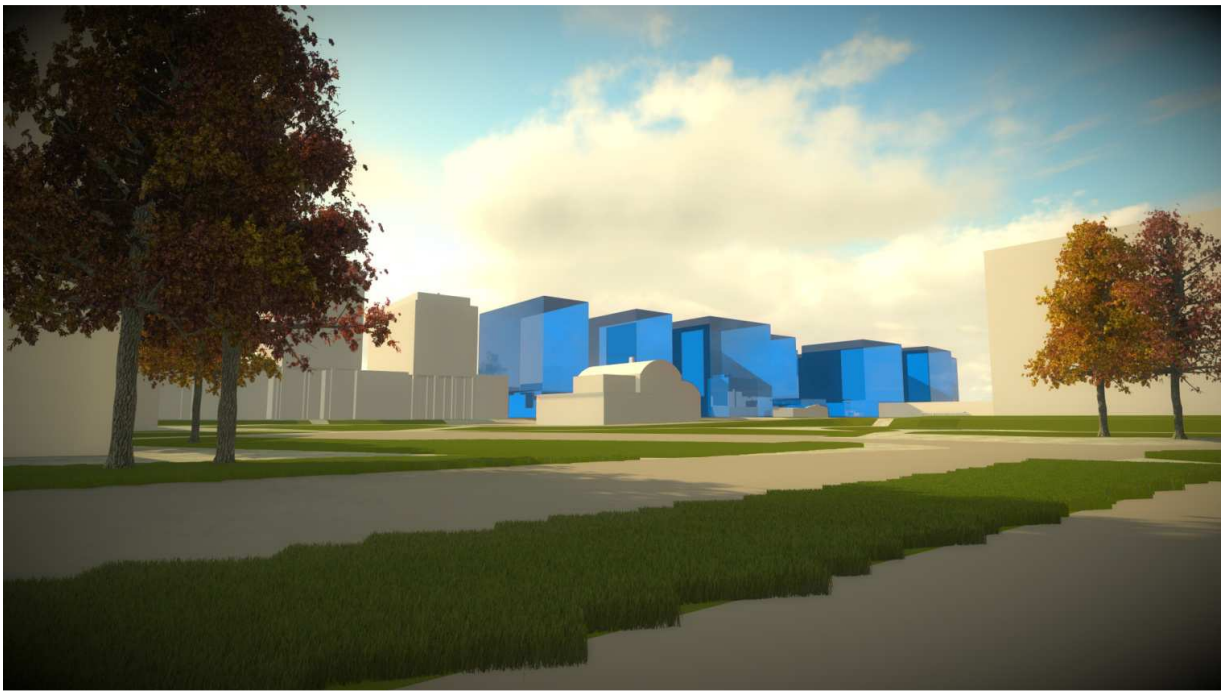
[Rys. 6] Sylweta od strony wschodniej w kierunku wzgórz morenowych (przykładowy jeden z wariantów możliwej zabudowy w świetle ustaleń planu – kolor niebieski).

[Rys. 7] Sylweta od strony zachodniej w kierunku morza (przykładowy jeden z wariantów możliwej zabudowy w świetle ustaleń planu – kolor niebieski).



[Rys.8] Panorama z proponowaną zabudową wysokościową (przykładowy jeden z wariantów możliwej zabudowy w świetle ustaleń planu – kolor niebieski) – widok z Pachołka.

[Rys.9] Widok proponowanych OW (kolor niebieski) z rejonu skrzyżowania al. Grunwaldzkiej z ul. Bażyńskiego (teren restauracji McDonald's) patrząc w kierunku Wrzeszcza – przykładowy jeden z wariantów możliwej zabudowy w świetle ustaleń planu.



[Rys.10] Widok proponowanych OW (kolor niebieski) z terenu Uniwersytetu Gdańskiego patrząc w kierunku południowo-wschodnim – przykładowy jeden z wariantów możliwej zabudowy w świetle ustaleń planu.

[Rys.11] Widok proponowanych OW (kolor niebieski) z wiaduktu PKM nad al. Grunwaldzką patrząc w kierunku Oliwy – przykładowy jeden z wariantów możliwej zabudowy w świetle ustaleń planu.

<u>Uwaga:</u>

Wizualizacje przedstawiają jedną z możliwych, zgodych z projektem planu miejscowego, propozycji zagospodarowania. Możliwe są inne, pod warunkiem ich zgodności z ustalonymi w projekcie planu funkcjami terenu, zasadami i parametrami zabudowy.

Wizualizacje sporządzone przez BRG uwzgledniają parametry zabudowy zaproponowanej we wnioskach złożonych do opracowywanego planu miejscowego.

Wizualizacje projektowanych nowych budynków pokazują proponowane gabaryty tych obiektów i nie są ich dokładym odwzorowaniem. Ostateczny kształt i forma tych obiektów będzie określona na etapie szczegółowych projektów architektoniczno-budowlanych.