

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

z dnia ..... 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Brzeźno - rejon ulic Gdańskiej i Bogumiła Kobieli w mieście Gdańsku**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948, z 2017 r. poz. 730, poz. 935), **uchwała się, co następuje:**

**§ 1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwalonego uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 roku uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Brzeźno - rejon ulic Gdańskiej i Bogumiła Kobieli w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0314) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar położony w południowej części Brzeźna od północy i zachodu ograniczony ulicą stanowiącą połączenie między ul. Gdańską, a ul. Kobieli, od wschodu terenem zespołu garaży, od południa terenem dawnych poletek osadowych zlikwidowanej oczyszczalni ścieków „Zaspa”.

**§ 2.** Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu zdefiniowanym w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleni;
- 2) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:
  - a) wolnostojąca,
  - b) bliźniacza,
  - c) szeregowa i łańcuchowa,

- d) grupowa (dywanowa, tarasowa),
- e) pierzejowa,
- f) pierzejowa ciągła,
- g) zwarta zabudowa śródmiejska.

W karcie terenu można dopuścić wszystkie formy zabudowy poprzez ustalenie: „dowolne”;

5) **rekreacyjna zieleń przydomowa** – przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:

- a) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),
- b) powierzchnia co najmniej 100 m<sup>2</sup>,
- c) zwarta forma – szerokość minimum 5 m,
- d) zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni,
- e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
- f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);

6) **miejsce postojowe dla rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca postojowe dla rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc postojowych lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym). Minimum 20% miejsc lokalizuje się na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia. Zaleca się:

- a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,
- b) sytuowanie miejsc postojowych zewnętrznych w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;

7) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;

8) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże;

9) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji.

Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

### § 3. Symbole przeznaczeń terenów.

1. **M/U32 zabudowa mieszkaniowo-usługowa** (zawierająca zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną).

2. **KD80 ulice dojazdowe.**

3. **KX wydzielone ciągi pieszo-jezdne.**

§ 4. 1. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

2. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Cały obszar planu położony jest w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.

§ 5. 1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów:

Lp	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc postojowych	
			dla samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	dla rowerów
			strefa C obszary zabudowy miejskiej	obszar całego miasta
			strefa nieograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	min. 1,2	min. 0,8
2.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	min 0,9	min. 10
3.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	min. 0,4	min. 0,2

4.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	min. 0,9	min. 3
5.	Hotele	1 pokój	min. 0,6	min. 0,1
6.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	min. 1	min. 0,1
7.	Motele	1 pokój	min. 1	min. 0,1
8a.	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	5 uczestników	min. 1, z zastrzeżeniem ust. 4	min 0,1
8b.	Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	10 łóżek	min. 0,9, z zastrzeżeniem ust. 5	min 0,1
9.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	min. 32	min. 20
10.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	min. 15	min. 6
11.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 5	min. 1
12.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 3	min. 1
13.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 5 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 1
14.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 2,5, z zastrzeżeniem ust. 6	min. 1
15.	Kościóły, kaplice	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 12	min. 3
16.	Domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 3	min. 2
17.	Kina	100 miejsc siedzących	min. 5	min. 4
18.	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	min. 15	min. 2
19.	Muzea małe do 1000 m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej	1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej	min. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru	min. 10
20.	Muzea duże powyżej 1000 m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej	1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej	min. 20 + 0,3 m.p. dla autokaru	min. 8
21.	Szkoły podstawowe	1 pomieszczenie do nauki	min 0,5	min. 3 szkoły podstawowe, min. 5 gimnazja
22.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	min. 1,0	min. 6
23.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	min. 1,5 lub min. 4	min. 4 lub min. 6
24.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	min. 3	min. 3
25.	Szpitala, kliniki	1 łóżko	min 1 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 0,1
26.	Rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 2	min. 1
27.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 4	min. 2

28.	Kryte pływalnie	100 m <sup>2</sup> lustra wody	min. 7	min. 4
-----	-----------------	--------------------------------	--------	--------

2. Dla funkcji nie wymienionych w ust. 1 powyższe wskaźniki stosuje się odpowiednio.

3. Ustala się następujący minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, z zastrzeżeniem ustępów 4, 5, 6:

Lp.	Ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Procentowy udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
1.	4÷100	4%
2.	101÷300	3%
3.	≥ 301	2%
4.	0÷3	Dopuszcza się miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

4. Dla domów dziennego pobytu, warsztatów terapii zajęciowej minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 30%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

5. Dla domów stałego pobytu dla osób starszych, domów pomocy społecznej minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 20%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

6. Dla szpitali, klinik, przychodni i gabinetów lekarskich minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 10%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

## § 6. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki:

1) regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:

- a) budynków wpisanych do rejestru zabytków,
- b) budynków znajdujących się na terenach wpisanych do rejestru zabytków,
- c) wskazanych w planie budynków o wartościach kulturowych,
- d) wolnostojących budynków usługowych,
- e) budynków użyteczności publicznej,
- f) budynków produkcyjnych i magazynowych,
- g) budynków technicznych,
- h) budowli i obiektów inżynierskich,
- i) sztuki na elewacjach (np. murale, sgraffito, malatura, itp.);

2) regulacje planu w zakresie kolorystyki elewacji i kolorystyki dachów:

- a) dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących o adresie). W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu dla całego zespołu budynków,

- b) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
- c) dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem lit. e i lit. f lub historyczne formy stolarki. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
- d) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
- e) dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach w obrębie jednego budynku dopuszcza się inny niż w pozostałej części budynku kolor i formę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem jednolitej wielkości, podziałów i koloru we wszystkich lokalach usługowych usytuowanych na parterze. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
- f) dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę lub formy historyczne. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
- g) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 3) regulacje planu w zakresie posadzek w przestrzeniach publicznych określonych w kartach terenów: ustala się spójną kompozycję posadзки na podstawie całościowej koncepcji zagospodarowania przestrzeni publicznej.

#### § 7. Informacje:

- 1) obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska;
- 2) obszar planu położony jest w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 112 Zbiornik Żuławy Gdańskie.

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 3 tereny oznaczone numerami trzycyfrowymi od 001 do 003

2. Dla każdego z ww. terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **001-M/U32** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **BRZEŻNO - REJON ULIC GDAŃSKIEJ I BOGUMIŁA KOBIELI W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **0314**

**1. Numer terenu: 001.**

**2. Powierzchnia terenu: 1,67 ha.**

**3. Przeznaczenie terenu: M/U32 zabudowa mieszkaniowo-usługowa zawierająca zabudowę mieszkaniową intensywną - domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań - i usługową komercyjną i publiczną.**

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) garaże boksowe;
- 3) nadziemne budowle wielopiętrowe, jak parkingi lub magazyny wielopiętrowe;
- 4) stacje paliw;
- 5) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 6) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 7) salony samochodowe.

**5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.

**6. Zasady ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12.

**7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne: w odległości 4 m od linii rozgraniczających teren - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna nie ustala się, maksymalna - 35%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30 %;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 2,0, w tym intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych maksymalna: 1,2;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 16,0 m;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy:
  - a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 19,0 m n.p.m.,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 5,
  - c) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne z zastrzeżeniem z § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 3;
- 8) kształt dachu: dowolny z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 3;
- 9) inne:
  - a) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,30 m<sup>2</sup> / 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań,

- b) najwyższa kondygnacja nadziemna wycofana od krawędzi niższej kondygnacji na odległość co najmniej 1,5 m,
- c) wycofanie, o którym mowa w lit. b dotyczy także kondygnacji technicznych oraz urządzeń technicznych.

**8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie dotyczy.

**9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 002-KD80 i poza granicami planu, z ciągu pieszo-jezdnego 003-KX;
- 2) parkingi: dla samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z §5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

**10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

**11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 2) na parkingach terenowych wszystkie powierzchnie nie związane z ich funkcjonowaniem przeznaczyć pod zieleń.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7;
- 2) wszystkie budynki realizowane w terenie tworzą zespół budynków, którego dotyczą regulacje w zakresie estetyki ustalone w § 6 pkt 2;
- 3) forma zabudowy oraz kształt dachu - jednakowe dla wszystkich budynków realizowanych w terenie;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany.

**13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.

**14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

**15. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się;

**16. Stawka procentowa:** 30%.



**17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie dotyczy.

**19. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) wysoki poziom wód gruntowych.

**§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŻNO - REJON ULIC GDAŃSKIEJ I BOGUMIŁA KOBIELI W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0314**

**1. Numer terenu:** 002.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,01 ha.

**3. Klasa i nazwa ulicy:** fragment ulicy dojazdowej.

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 0,0 m do 3,0 m;
- 2) przekrój: zgodnie z ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: zgodnie z ust. 14;
- 4) wyposażenie minimalne: zgodnie z ust. 14;

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** zgodnie z ust. 14;

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

**7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** stosuje się zasady ogólne.

**8. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady o których mowa w ust. 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany.

**9. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 8 pkt 2;
- 3) zieleni: dopuszcza się.

**12. Stawka procentowa:** 30%.

**13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

**14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** teren stanowi integralną część pasa drogowego projektowanej ulicy dojazdowej o przekroju jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikiem. Projektowana ulica połączona jest z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowanie z ulicą Gdańską (poza granicami planu) oraz tzw. Nową Gdańską (poza granicami planu). Dostępność drogowa do terenów przyległych z projektowanej drogi dojazdowej jest zapewniona bez ograniczeń.

**15. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** wysoki poziom wód gruntowych.

**§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŻNO - REJON ULIC GDAŃSKIEJ I BOGUMIŁA KOBIELI W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0314**

**1. Numer terenu:** 003.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,19 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** teren wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego.

**4. Funkcje wyłączone:** nie ustala się.

**5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.

**6. Zasady ochrony i kształtowania ładru przestrzennego:** minimalna szerokość wolna od przeszkód: 5,0 m.

**7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.

**8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie dotyczy.

**9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej poza północną granicą planu;

2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:

a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,

b) dla rowerów: dopuszcza się;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

**10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

**11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 30 %.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady o których mowa w ust. 13;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany.

**13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust.12 pkt 2;
- 3) zieleń: dopuszcza się.

**14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

**15. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.

**16. Stawka procentowa:** 30%.

**17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** zgodnie z przepisami odrębnymi.

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie dotyczy.

**19. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

- 1) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 2) wysoki poziom wód gruntowych;
- 3) istniejący kanał sanitarny grawitacyjny o średnicy 0,4 m;
- 4) istniejąca kanalizacja sanitarna tłoczna o średnicy 300 mm;
- 5) istniejący kanał deszczowy o średnicy 1,25 m.

**§ 12.** Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna - rysunek planu Brzeźno - rejon ulic Gdańskiej i Bogumiła Kobieli w mieście Gdańsku w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

§ 13. Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Brzeźno – rejon ulic Uczniowskiej i tzw. Nowej Gdańskiej w mieście Gdańsku, uchwała LII/1774/06 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 czerwca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 98 z 19 września 2006 r., poz. 2021.)

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady  
Miasta Gdańska

**Bogdan Oleszek**

## UZASADNIENIE

### **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Brzeźno - rejon ulic Gdańskiej i Bogumiła Kobieli w mieście Gdańsku [nr planu 0314]**

#### **I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU**

##### **1. Podstawa prawna**

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XXIX/779/16 z dnia 29 września 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Brzeźno - rejon ulic Gdańskiej i Bogumiła Kobieli w mieście Gdańsku [nr ewidencyjny planu 0314].

##### **2. Położenie**

Obszar planu, o powierzchni 1,87 ha, położony jest w południowej części Brzeźna. Od północy i zachodu ograniczony jest ulicą stanowiącą połączenie między ul. Gdańską i ul. Kobieli. Od wschodu graniczy z terenem zespołu murowanych garaży, a od południa z dawnymi poletkami osadowymi zlikwidowanej oczyszczalni ścieków „Zaspa”.

##### **3. Cel sporządzenia planu**

Celem sporządzenia planu jest weryfikacja obowiązujących parametrów zabudowy i umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dodatkowym celem sporządzenia planu jest dostosowanie jego ustaleń do aktualnych standardów planistycznych oraz sytuacji ekonomiczno-prawnej.

##### **4. Plany obowiązujące**

Dla terenu objętego granicami planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Brzeźno – rejon ulic Uczniowskiej i tzw. Nowej Gdańskiej w mieście Gdańsku o numerze ewidencyjnym 0304 (zatwierdzony uchwałą nr LII/1774/06 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 czerwca 2006 r.). W ww. planie przewiduje się przeznaczenie przedmiotowego terenu na zabudowę mieszkaniowo-usługową (M/U31) bez ustalenia proporcji między funkcją mieszkaniową i usługową. Obowiązujący plan dopuszcza realizację wszystkich form zabudowy mieszkaniowej – z wyłączeniem domów mieszkalnych powyżej 6 mieszkań dostępnych z jednej klatki schodowej, co uniemożliwia realizację zabudowy wielorodzinnej.

##### **5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów**

Teren objęty granicami opracowania nie jest obecnie użytkowany. W południowo-zachodniej części obszaru widoczne są elementy zagospodarowania związane z funkcjonującą tu wcześniej zajezdnią autobusową – głównie utwardzenie nawierzchni placu postojowego, podmurówka ogrodzenia, krawężniki, obrzeża itp.. Zachował się także niewielki, parterowy budynek przy dawnym wjeździe na teren zajezdni.

W części północnej obszaru zlokalizowany jest zespół 129 blaszanych garaży boksowych – dostępnych z dojazdów gruntowych biegnących wzdłuż północnej granicy planu.

Zieleń w obszarze planu to przede wszystkim spontanicznie porastająca nieużytek niska zieleń ruderalna. W części północnej, równoległe do granicy działki dawnej zajezdni występuje rząd topoli, a w części północno – wschodniej pojedyncze drzewa.

Działka dawnej zajezdni znajduje się w użytkowaniu wieczystym osoby prawnej, pozostała część obszaru stanowi własność gminy miasta Gdańsk. Garaże boksowe zlokalizowane na gruncie gminnym są przedmiotem dzierżaw.

## **6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP**

(Uchwała Nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 r.)

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” wskazuje dominację funkcji mieszkaniowo-usługowej jako główny przewidywany kierunek przekształceń w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenu objętego granicami niniejszego planu.

Obszar objęty granicami planu jest dogodnie położony zarówno w kontekście transportu publicznego: znajduje się w zasięgu pieszego dojścia do przystanku na linii tramwajowej w ul. Gdańskiej, ale też podstawowego układu drogowego miasta. Zrealizowana w ostatnich latach Aleja Macieja Płazyńskiego (tzw. Droga Zielona) oraz planowana ul. Nowa Gdańska zasadniczo zmieniają perspektywę rozwojową pasa terenów między Dolnym Wrzeszczem, a Brzeźnem. Polityka przestrzenna miasta Gdańska – tzw. rozwój miasta do wewnątrz - dąży do maksymalnego wykorzystania renty położenia tych terenów.

W związku z powyższym zasadne jest zwiększenie możliwości inwestycyjnych poprzez dopuszczenie funkcji mieszkaniowej o intensywniejszych formach na tym terenie – w szczególności zabudowy wielorodzinnej. Będzie to odzwierciedlenie polityki miasta w zakresie dogęszczania i intensyfikowania zabudowy w centralnych, dobrze skomunikowanych dzielnicach miasta.

Ustalone w planie przeznaczenie terenów: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, teren ciągu pieszo-jezdnego oraz teren ulicy dojazdowej odpowiada kierunkom rozwoju przestrzennego miasta określonym w Studium.

## **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):**

Plan ustala podział obszaru objętego granicami na trzy tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania. Zasadnicza część obszaru, przeznaczona została na funkcję zabudowy mieszkaniowo-usługowej. We wschodniej części ustalono lokalizację terenu dla ciągu pieszo-jezdnego (teren 003-KX), stanowiącego przedłużenie ul. Kobieli, na osi ciągnącej się w kierunku północnym niemalże do ul. Krasickiego. Wąski (maks. 3m) pas terenu przy północnej granicy planu zarezerwowany został na poszerzenie terenu planowanej ulicy dojazdowej (teren 002-KD80), która ma służyć obsłudze nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ale także stanowić połączenie między ul. Gdańską i planowaną tzw. Nową Gdańską.

Z uwagi na bardzo niejednorodne otoczenie i dosyć trudny inwestycyjnie układ własności ustalenia planu w kwestii kompozycji nowego zagospodarowania są dość liberalne. Niemniej jednak oprócz maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 4m od linii rozgraniczających teren oraz określenia podstawowych parametrów zagospodarowania i gabarytów obiektów plan ustala konieczność zachowania spójnej formy zabudowy oraz kształtów dachów dla wszystkich budynków realizowanych w terenie o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym. Parametry umożliwiają realizację zabudowy wielorodzinnej o wysokości do 16 m (maksymalnie 5 kondygnacji). W założeniu ma to wytyczyć nowy, nieco bardziej intensywny standard zagospodarowania na

terenach rozwojowych w obszarze planu, ale także – w przyszłości – również na terenach dawnej oczyszczalni ścieków.

Plan zawiera szereg ustaleń, regulujących zasady zagospodarowania w zakresie estetyki, a w szczególności w zakresie kompozycji i kolorystyki elewacji oraz kolorystyki dachów. Wymuszają one spójną estetykę wszystkich budynków realizowanych w obszarze wskazanym dla nowej zabudowy.

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

W granicach planu nie występują obszary ani obiekty szczególnie cenne przyrodniczo, których ochrona wymagałaby wprowadzenia odpowiednich ustaleń planu. Do planu wprowadzono ustalenia wymuszające wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi. Zalecono maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu – na terenie przeznaczonym na ciąg pieszo-jezdny. Plan wskazuje także konieczny do zachowania standard akustyczny, odpowiedni dla poszczególnych przewidzianych funkcji. Ponadto ustala wymóg realizacji zieleni przydomowej dla mieszkańców o powierzchni nie mniejszej niż  $0,30 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$  pow. użytkowej mieszkań, co jest standardową wielkością wymaganą w planach w Gdańsku dla zabudowy wielorodzinnej.

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

Teren znajduje się w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych 111 oraz 112.

Ustalenia planu realizują wytyczne wynikające z Opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie potwierdzone w Prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu a także zaaprobowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

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

Obszar objęty granicą planu nie znajduje się w strefie konserwatorskiej, a żaden obiekt w granicach planu nie jest wpisany do rejestru zabytków. Nie występują na tym obszarze żadne elementy dziedzictwa kulturowego, zabytków czy dóbr kultury współczesnej, co zostało potwierdzone poprzez brak wniosków Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do planu oraz jego postanowienie o uzgodnieniu przedmiotowego planu.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez zapisy ustalające standardowy udział zieleni przydomowej dla mieszkańców. Ustalony także został odpowiedni udział miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

## **5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art.1 ust. 2 pkt 6):**

Intensyfikacja parametrów urbanistycznych oraz dopuszczanie zabudowy wielorodzinnej pozwolą na zdyskontowanie atrakcyjności inwestycyjnej tego obszaru, wynikającej z bliskości nadmorskich terenów rekreacyjnych, usług, dobrej dostępności komunikacyjnej, w tym transportem zbiorowym. Realizacja nowej zabudowy pozwoli na podniesienie standardu zagospodarowania i jakości zabudowy w tej - do niedawna peryferyjnej części

Brzeźna, której rangę podniosła zrealizowana w sąsiedztwie Aleja Macieja Płażyńskiego (tzw. Droga Zielona) oraz likwidacja oczyszczalni ścieków „Zaspa”.

Realizacja ustaleń planu będzie stymulować ożywienie gospodarcze obszaru, a tym samym możliwość utworzenia nowych miejsc pracy. Nowa inwestycja to również większe wpływy z podatków, a więc większe możliwości prowadzenia miejskich zadań publicznych, realizowanych dla dobra wszystkich mieszkańców Gdańska.

W związku z powyższym zakłada się wzrost wartości nieruchomości w obszarze planu. Dlatego też dla całego obszaru planu ustalono stawkę procentową w wysokości – 30%.

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

Plan nie wprowadza regulacji mogących skutkować obniżeniem wartości nieruchomości prywatnych zlokalizowanych w granicach planu, ani w sąsiedztwie. Przeciwnie – ustalenia planu mogą spowodować wzrost ich wartości. Bezpośrednie konsekwencje realizacji ustaleń planu dotyczyć będą gruntów własności osób prawnych (teren inwestycyjny), ale też terenów gminnych w części północnej i wschodniej planu.

#### **7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust. 2 pkt 8):**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu niezagrażającego spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi, co zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym.

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

Oprócz terenu dla poszerzenia linii rozgraniczających projektowanej ulicy dojazdowej w części północnej (002-KD80) plan rezerwuje przestrzeń dla realizacji ciągu pieszo-jezdnego wzdłuż wschodniej granicy planu (003-KX). Plan zapewnia więc utrzymanie funkcjonujących powiązań pieszych i kołowych, ale także przedłuża istniejące powiązanie komunikacyjne (ul. Kobieli) w kierunku terenów rozwojowych Brzeźna.

#### **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. Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

Informacje o istniejących na obszarze planu sieciach magistralnych, występujących w terenie 003-KX zostały wpisane do karty terenu. Zgodnie z przepisami odrębnymi wzdłuż kolektora grawitacyjnego 0,4 m oraz kanału tłoczego 300mm obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

Plan uwzględnia - z jednym wyjątkiem - wnioski złożone przez gestorów infrastruktury. Do kart terenu nie został wpisany wnioskowany przez Gdańskie Wody Sp. z o.o. współczynnik redukcji odpływu 0,5, ponieważ sama realizacja zagospodarowania zgodnie z ustalonymi parametrami spowoduje, że wielkość odpływu nie przekroczy powyższej wartości.

Funkcjonujące w Gdańsku ujęcia wody posiadają znaczne rezerwy produkcyjne. Woda włączana do sieci jest bardzo dobrej jakości, a nowa zabudowa na obszarze objętym planem będzie podłączona do tej sieci.

Dostępność drogową do terenów objętych planem będzie zapewniać przede wszystkim projektowana ulica dojazdowa, której niewielki fragment (002-KD80) znajduje się w



granicach planu. Istniejące sieci wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe i ciepłownicze obsłużą nową zabudowę na obszarze objętym planem.

**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 w Internecie, o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Brzeźno - rejon ulic Gdańskiej i Bogumiła Kobieli w mieście Gdańsku i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Do planu oprócz standardowych wniosków od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów wpłynęły wnioski właściciela terenu dawnej zajezdni autobusowej.

W trakcie procedowania planu, zastosowane zostały dodatkowe działania niewynikające z ustawy, takie jak udostępnienie projektu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz projektu planu Radzie Dzielnicy Brzeźno 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 granicach planu predysponowany jest do realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Formy sąsiadującej zabudowy, o bardzo niejednorodnym charakterze mają cechy zabudowy lokalizowanej na peryferyjnych dzielnicach. Tymczasem w efekcie realizacji inwestycji infrastrukturalnych, a w szczególności al. Macieja Płazyńskiego (tzw. Droga Zielona), ta część Brzeźna stała się bardzo dobrze dostępna i eksponowana, a przez to atrakcyjna inwestycyjnie. Podwyższenie parametrów urbanistycznych i wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej leży zatem zarówno w interesie publicznym (racjonalne wykorzystanie łatwo dostępnych terenów) jak i prywatnym właściciela gruntu. Ponadto może wpłynąć na polepszenie standardu zagospodarowania okolicy.

**12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art.1 ust. 4 pkt 1 i 2):**

Intensyfikacja parametrów urbanistycznych oraz dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej realizuje ideę rozwoju miasta do wewnątrz, która została przyjęta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, w celu jak najlepszego i najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej.

Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami planu ma dobrą dostępność do publicznego transportu zbiorowego – poprzez istniejącą linię tramwajową w ul. Gdańskiej

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

Plan ustala szereg rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Przede wszystkim są nimi rezerwacje terenów dla lokalnego układu powiązań komunikacyjnych w postaci ulicy dojazdowej (002-KD80) oraz ciągu pieszo-jezdnego na przedłużeniu ul. Kobieli (003-KX)

Plan ustala także wskaźniki niezbędnej liczby miejsc postojowych dla rowerów dla obiektów o poszczególnych funkcjach.

**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 istniejącej struktury mieszkaniowo-usługowej – osiedla Brzeźno. Nowa zabudowa mieszkaniowo-usługowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu zrealizowana będzie na terenie dawnej zajezdni autobusowej. Nie tylko uzupełni ona strukturę i program funkcjonalny osiedla, ale także przyczyni się do „ożywienia” i racjonalnego wykorzystania obszaru, który obecnie nie jest użytkowany.

**15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust.1 pkt 2.)**

Plan jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdańska w latach 2010-2013 oraz uchwałą Nr LVI/1307/14 RMG z dnia 28 sierpnia 2014. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż spełnia kryteria, o których mowa w uchwale oraz analizie, zwłaszcza w jej rozdziale 2.7. Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych.

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

Ustalenia projektu planu nie spowodują negatywnych skutków finansowych zawartych w art. 36 ustęp 1, 2 i 3.

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. Inwestycje publiczne dotyczą budowy ciągu pieszo-jezdnego o łącznej długości 120 m i min. szerokości 5 m. Inwestycja ta finansowana będzie z budżetu gminy z możliwością współfinansowania np. w ramach partnerstwa publiczno – prywatnego.

Zwiększenie dochodów gminy wynika z możliwości sprzedaży nieruchomości o powierzchni ok. 0,42 ha przeznaczonej na zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz wzrostu wpływów do budżetu Miasta z tytułu opłat i podatków, w szczególności podatku od nieruchomości.

Projekt planu umożliwia realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej o maksymalnej powierzchni użytkowej ok. 11 tys. m<sup>2</sup>. Przy założeniu realizacji funkcji mieszkaniowej parametry umożliwiają realizację około 220 mieszkań.

### **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 jest wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 01.08. 2017 r. do 31.08.2017 r.

## 2. Podstawa uchwalenia

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

### ZESPÓŁ AUTORSKI:

DYREKTOR BIURA

mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek

KIEROWNIK ZESPOŁU, GŁÓWNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Irena Grzywacz

PROJEKTANT PROWADZĄCY

mgr inż. arch. Jarosław Wincek

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr Dariusz Brzeziński

mgr inż. Barbara Stefańska

mgr inż. Aneta Woch

Alicja Wołczak

Wnioskodawca:

Opinia Radcy Prawnego:

Sporządził:  
Jarosław Wincek

Zaakceptował:  
Edyta Damszel – Turek

Zatwierdził:  
Wiesław Bielawski

.....

.....

.....