

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA
z dnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stare Szkoty - rejon ulicy Brzezi w mieście Gdańsku

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739), w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy 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), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609) **uchwala się, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 roku, zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 roku) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Stare Szkoty - rejon ulicy Brzezi w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1762) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 1,72 ha, położony w dzielnicy Orunia - Św. Wojciech - Lipce, na Starych Szkotach, wzdłuż ulicy Brzezi na odcinku między ulicami Cienistą i Szkołą.

§ 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) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopoziomowych, jak garaże 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) **obowiązująca linia zabudowy** – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **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) szeregową i łańcuchową,
 - d) grupową (dywanową, tarasową),
 - e) pierzejową,
 - f) pierzejową ciągłą.

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

6) **dach stromy** – dach, który spełnia następujące warunki:

- a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem równym lub większym niż 30°,

- b) w przypadku dachu mansardowego – dolna połać nachylona jest do poziomu pod kątem nie większym niż 70°, górna połać – pod kątem równym lub większym niż 10°, okap o maksymalnym wysunięciu od lica ściany: 30 cm,
- c) powierzchnia rzutu połaci stromych (wraz z górną połącią w przypadku dachu mansardowego) stanowi minimum 80% powierzchni rzutu budynku zawartej w zewnętrznych krawędziach ścian budynku,
- d) powierzchnia rzutu lukarn, przekrytych połaciami o nachyleniu do poziomu mniejszym niż 30°, nie przekracza 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na której zostały zlokalizowane.

Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;

- 7) **miejsce do parkowania rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru oraz przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca do parkowania rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc do parkowania lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym) oraz minimum 20% miejsc 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 zewnętrznych miejsc do parkowania w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;
- 8) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;
- 9) **układ odwadniający** – układ obejmujący ciekły naturalne, kanały, rowy, drenaże oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, w tym zbiorniki retencyjne;
- 10) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
- 11) **bryła budynku** – zespół następujących cech budynku:
 - a) typ zabudowy,
 - b) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
 - c) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;
- 12) **ochrona historycznej formy stolarki okiennej** to zachowanie podziałów z odwzorowaniem liczby i proporcji kwater oraz szerokości elementów konstrukcyjnych. Ochrona nie dotyczy materiału i sposobu otwierania okien;
- 13) **Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z podobnymi terenami poza granicami miasta. OSTAB tworzą:

- a) osnowa przyrodnicza miasta, obejmująca najcenniejsze lasy, zadrzewienia, rzeki, stanowiące regionalne korytarze ekologiczne, z dopuszczeniem jedynie niezbędnych elementów infrastruktury technicznej i transportowej oraz rekreacyjno-wypoczynkowej,
 - b) płaty strukturalne, złożone z pozostałych terenów otwartych oraz terenów zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej, o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu i o zasadach zabudowy sprzyjających utrzymaniu powiązań przyrodniczych. W granicach płatów OSTAB całą wymaganą powierzchnię biologicznie czynną realizuje się na poziomie terenu (z wykluczeniem powierzchni na dachach kondygnacji nadziemnych budynków), chyba że w karcie terenu ustalono inaczej,
 - c) ciągi łączące, które zapewniają zachowanie w obrębie OSTAB ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej, w sposób określony w karcie terenu;
- 14) **zielen do utrzymania lub wprowadzenia** (zgodnie z ustaleniem w odpowiedniej karcie terenu) – obszar zieleni wyznaczony w planie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przestrzennie powodów środowiskowych, takich jak: ochrona istniejących skupisk zieleni, wskazania do pokrycia terenu zielenią (np. skarpy, zagrożenie osuwiskami, podmokłości), lokalne powiązania ekologiczne, zielen izolacyjna. Na obszarze tej zieleni obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i kondygnacji podziemnych oraz utrzymanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów inny jej udział. Jako zielen towarzysząca innym funkcjom pełni rolę retencyjną, jest utrzymywana i pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może zatem być urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób nie kolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania lub wprowadzenia dopuszcza się:
- a) ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i place zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych, w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,
 - c) ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne (bez miejsc postojowych), w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,
 - d) w miejscu realizacji zagospodarowania, o którym mowa w literach a, b i c dopuszcza się w razie konieczności wycinkę zadrzewień, w przypadku ustalenia w karcie terenu;
- 15) **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 klas przeznaczeń terenów:

- 1) **MN-MW-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub usług;**
- 2) **KDD teren drogi dojazdowej;**
- 3) **I-W-Z teren infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni;**
- 4) **ZP teren zieleni urządzonej.**

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

2. Cały obszar planu położony jest w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z usytuowania lotniska im. Lecha Wałęsy w Gdańsku, a także w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.

§ 5. 1. Wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych i rowerów:

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc do parkowania	
			samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	rowerów
			strefa C obszar zabudowy miejskiej	obszar całego miasta
			strefa nieograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1.	budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1,2	MIN. 0,8
3.	domy studenckie, internaty	1 pokój	MIN. 0,1	MIN. 1
4.	hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MIN. 0,4	MIN. 0,3
5.	schroniska młodzieżowe, hostele	100 m ² pow. mieszkalnej	MIN. 1	MIN. 5
6.	hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MIN. 0,5	MIN. 0,2
7.	pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze)	1 apartament	MIN. 1	MIN. 0,2
8.	hotele wyższych kategorii (***) i więcej) z restauracją i zapleczem konferencyjnym	1 pokój	MIN. 0,6	MIN. 0,2
9.	motele	1 pokój	MIN. 1	MIN. 0,2
10.	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,3
11.	domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 0,5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,1
12.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MIN. 32	MIN. 20
13.	targowiska	1000 m ² pow. terenu	MIN. 50	MIN. 10
14.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m ² pow. konsumpcyjnej	MIN. 15	MIN. 8
15.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 2
16.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 2
17.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 2
18.	kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	MIN. 12	MIN. 5
19.	domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 3
20.	kina	100 miejsc siedzących	MIN. 5	MIN. 5
21.	teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MIN. 15	MIN. 2
22.	muzea	1000 m ² pow. wystawienniczej	MIN. 20	MIN. 8
23.	szkoły podstawowe	1 pomieszczenie	MIN. 1,0	MIN. 3

		do nauki		
24.	szkoły ponadpodstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,0	MIN. 5
25.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 4	MIN. 6
26.	przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN. 3	MIN. 3
27.	rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2	MIN. 1
28.	małe boiska (boiska do np. piłki ręcznej, koszykówki, siatkówki)	100 widzów oraz 100 m ² pow. pola gry	MIN. 20 oraz MIN. 1	MIN. 3 oraz MIN. 1
29.	kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 4	MIN. 3
30.	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	MIN. 2	MIN. 2

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

3. Ustala się następujący minimalny udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych, z zastrzeżeniem ustępów 4, 5, 6, 7:

Lp.	Ogólna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych	Procentowy udział miejsc 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 przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

4. Ustalenia ustępu 3 nie dotyczą budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

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

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

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

§ 6. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki:

1) regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:

- a) wskazanych w planie budynków o wartościach kulturowych,
- b) wolnostojących budynków usługowych,
- c) budynków użyteczności publicznej,
- d) budynków technicznych,
- e) budowli i obiektów inżynierskich,
- f) 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),
- b) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e,
- 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,
- d) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e,
- 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,
- 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,
- g) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku.

§ 7. Informacje:

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

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 4 tereny numerowane kolejno od 01.1 do 04.1, gdzie:

- 1) dwie pierwsze cyfry oznaczają kolejny numer w ramach planu miejscowego;
 - 2) następane cyfry (po kropce) oznaczają ciągłą numerację w ramach danego przeznaczenia.
2. Dla każdego z ww. terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

§ 9. KARTA TERENU - OZNACZONEGO 01.1 MN-MW-U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STARE SZKOTY - REJON ULICY BRZEGI W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1762

1. Numer terenu: 01.1

2. Powierzchnia terenu: 0,34 ha.

3. Przeznaczenie terenu: MN-MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub usług:

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa, usługi handlu wielkopowierzchniowego.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczególne wykluczenia:

- 1) domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań;
- 2) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²;

- 3) salony i myjnie samochodowe;
- 4) warsztaty pojazdów mechanicznych;
- 5) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 6) nadziemne wielopoziomowe garaże;
- 7) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszo - jezdny w południowej części terenu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 5,0 m, prowadzący od ulicy Brzezi (04.1 KDD), jak na rysunku planu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne: od strony ulicy Brzezi - jak na rysunku planu,
 - b) obowiązujące: po elewacjach budynków od strony ulicy Brzezi - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - dowolna, maksymalna - 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40 %;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - 0, maksymalna - 0,8;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: nie ustala się, maksymalna:
 - w obszarze „a”, wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, 11 m,
 - na pozostałym obszarze 12 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojące lub bliźniacze, pozostałe - wolnostojące;
- 8) kształt dachu: stromy, dwuspadowy lub kopertowy, z wykluczeniem dachu mansardowego oraz dachów w kształcie kopuł i kolebek, itp. dachów widocznych z poziomu terenu.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Brzezi (04.1 KDD);
- 2) miejsca do parkowania 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 układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 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:

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów struktury przestrzennej, w granicach której znajdują się: Szaniec Jezuicki, relikty parku tzw. ogrodu Johanna Stephana Schahnasjana, zabudowa mieszkaniowa wzdłuż ulicy Brzezi oraz przebieg ulicy Brzezi i historyczne podziały na działki; ochronie podlega typ i charakter zabudowy na posesjach przy ul. Brzezi 15 i 18;
- 2) budynek o wartościach kulturowych przy ul. Brzezi nr 15, jak na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 1; ochronie podlega:
 - a) bryła budynku,
 - b) kolor tynku naturalny jasno-piaskowy,
 - c) historyczna forma stolarki okiennej w kolorze białym,
 - d) pokrycie z dachówki ceramicznej, matowej, karpiówki w naturalnym kolorze spieku (czerwonym);
- 3) budynek o wartościach kulturowych przy ul. Brzezi nr 18, jak na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 1; ochronie podlega:
 - a) bryła budynku (zalecane przywrócenie historycznej formy lukarn),
 - b) kolorystka i rodzaj elewacji - tynk o niskim nasyceniu barw,
 - c) kompozycja elewacji, w tym przywrócenie historycznych podziałów stolarki okiennej (okna 9-cio kwaterowe),
 - d) historyczny materiał i kolorystyka pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, matowa, o naturalnym kolorze spieku ceramicznego.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu, z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 10, 11, 13;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym lub usługowym);
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2:

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

- 1) budynki mieszkalne o wartościach kulturowych, o których mowa w ust. 10 pkt 2 i 3, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, zagrożona ruchami masowymi – wykazana w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerem 4022 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,3;
- 2) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 3) część terenu zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy głównej - odcinek ulicy Trakt św. Wojciecha oraz część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy zbiorczej tzw. Nowej Cienistej.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 3) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów komunikacyjnych i parkingów;
- 4) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 5) teren położony w obszarze zdegradowanym, a także objęty Gminnym Programem Rewitalizacji.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO 02.1 ZP MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STARE SZKOTY - REJON ULICY BRZEGI W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1762

1. Numer terenu: 02.1

2. Powierzchnia terenu: 0,39 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP - teren zieleni urządzonej:

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** nie ustala się.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczególne wykluczenia: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji, jak na rysunku planu, przebiegający w północnej części terenu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2,5 m, łączący teren poza zachodnią granicą planu z ciągiem pieszym wyznaczonym w terenie 03.1 I-W-Z przez teren 04.1 KDD;
- 3) wlot ciągu pieszego, o którym mowa w pkt 2, we wschodniej części terenu, jak na rysunku planu.

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 drogową: od ulicy Brzegi (04.1 KDD);
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) samochodów osobowych: wyklucza się;
 - b) rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2;
- 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:

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów struktury przestrzennej, w granicach której znajdują się: Szaniec Jezuicki, relikty parku tzw. ogrodu Johanna Stephana Schahnasjana, zabudowa mieszkaniowa wzdłuż ulicy Brzegi oraz przebieg ulicy Brzegi i historyczne podziały na działki;
- 2) oznaczone na rysunku planu historyczne podziały na działki, w północnej i w południowej linii rozgraniczającej terenu oraz na kierunku wschód-zachód w północnej części terenu, jak na rysunku planu, do uczytelnienia w zagospodarowaniu.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 70%, przy czym w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu, dopuszcza się minimalny udział 10% powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny;
- 3) maksymalne zachowanie istniejących drzew;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 10, 11, 13;
- 2) odcinek ciągu widokowego w zalecanej lokalizacji wzdłuż krawędzi wysoczyzny w zachodniej części terenu, jak na rysunku planu;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury itp);
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się obiekty związane z obsługą imprez sezonowych na czas ich trwania;
- 2) urządzenia techniczne:
 - a) oświetlenie: obowiązkowe,
 - b) pozostałe: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 3, 4;
- 3) zielen: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust.11 pkt 3;
- 4) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania przestrzeni publicznej, uwzględniającą przede wszystkim: powiązania piesze i rowerowe, rodzaje nawierzchni, zielen, oświetlenie, elementy małej architektury, w tym miejsca do siedzenia, elementy sztuki, zadaszenia, elementy wodne (np. poidełka) - na podstawie całościowej koncepcji;
- 5) dopuszcza się obiekty obsługujące użytkowników, niewymagające pozwolenia na budowę.

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:

- 1) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, zagrożona ruchami masowymi – wykazana w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerem 4022 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu: miejsce pod budowę trafostacji;
- 2) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,3;
- 3) część terenu zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy głównej - odcinek ulicy Trakt św. Wojciecha.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 2) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów komunikacyjnych;
- 3) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;

4) teren położony w obszarze zdegradowanym, a także objęty Gminnym Programem Rewitalizacji.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO 03.1 I-W-Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STARE SZKOTY - REJON ULICY BRZEGI W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1762

1. Numer terenu: 03.1

2. Powierzchnia terenu: 0,69 ha.

3. Przeznaczenie terenu: I-W-Z - teren infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni - kanał Raduni wraz z wałem przeciwpowodziowym:

1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;

2) **przeznaczenie wykluczone:** nie ustala się.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczegółowe wykluczenia: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11, 12, 13;

2) ciąg pieszo-rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, przebiegający wzdłuż wału przeciwpowodziowego, jak na rysunku planu;

3) ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m w południowej części terenu, łączący ciąg pieszo-rowerowy, o którym mowa w pkt 2, z ciągiem pieszym w terenie 02.1 ZP, poprzez wlot ciągu pieszego oraz teren 04.1 KDD.

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 Brzegi (04.1 KDD), od ulicy Trakt św. Wojciecha (poza granicami planu);

2) miejsca do parkowania:

a) samochodów osobowych: wyklucza się,

b) rowerów: dopuszcza się;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe;

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:

1) obiekt wpisany do rejestru zabytków - zabytek techniki - zgodnie z ust. 17 pkt 1: "Kanał Raduni - kanał wraz z groblami, towarzyszącą zabudową i zielenią na całej długości obiektu - od śluzy na

zachód od Pruszcza Gdańskiego do ujścia Kanału do Starej Motławy w Gdańsku"; ochronie podlega przebieg kanału oraz zieleń mu towarzysząca:

- a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 11, 12, 13,
 - b) wszelkie prace związane z czyszczeniem koryta Kanału Raduni, wzmocnieniem brzegów itp. muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim,
 - c) realizacja inwestycji, o której mowa w ust. 18, nie może negatywnie wpływać na krajobraz kulturowy miejsca - historyczny, przestrzenny układ liniowy Kanału Raduni z ulicą Brzegi i ulicą Trakt Św. Wojciecha oraz osią widokową na wieżę Kościoła Mariackiego oraz widok na zespół umocnień Biskupiej Górki;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część terenu objęta Ogólnomiejskim systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)- Kanał Raduni wraz z zadrzewieniami stanowi ciąg łączący, jak na rysunku planu;
- 2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 80%, przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 3) zachowanie istniejącej zieleni, o której mowa w ust. 17 pkt 1;
- 4) zachowanie otwartego koryta Kanału Raduni;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 10, 11, 13;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury itp.);
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

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

- 1) teren położony w obrębie zabytku techniki wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości decyzją pod numerem 986: "Kanał Raduni - kanał wraz z groblami, towarzyszącą zabudową i zielenią na całej długości obiektu - od śluzy na zachód od Pruszcza Gdańskiego do ujścia Kanału do Starej Motławy w Gdańsku" - podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków

archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

- 3) istniejący wał przeciwpowodziowy ze strefą ograniczeń - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu: dopuszcza się przebieg ulicy tzw. Nowej Cienistej bezkolizyjnie nad Kanałem Raduni, o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu, z obustronnymi chodnikami oraz wydzieloną drogą rowerową.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się uzupełnienie istniejących szpalerów drzew;
- 2) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 3) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 4) teren położony w obszarze zdegradowanym, a także objęty Gminnym Programem Rewitalizacji.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO 04.1 KDD MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STARE SZKOTY - REJON ULICY BRZEGI W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1762

1. Numer terenu: 04.1

2. Powierzchnia terenu: 0,30 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDD - teren drogi dojazdowej - odcinek ulicy Brzegi.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10 m do 23,5 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 1;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Podmiejską (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Stoczniovców (poza granicami planu).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów struktury przestrzennej, w granicach której znajdują się: Szaniec Jezuicki, relikty parku tzw. ogrodu Johanna Stephana Schahnasjana, zabudowa mieszkaniowa wzdłuż ulicy Brzegi oraz przebieg ulicy Brzegi i historyczne podziały na działki; ochronie podlega historyczny przebieg i przekrój ul. Brzegi.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia po zachodniej stronie terenu, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich; dopuszcza się przerwanie szpalera w celu prowadzenia infrastruktury technicznej.

8. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7 i 11.

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) chodniki: jednostronny, o szerokości min. 2,0 m;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 7;
- 4) usytuowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych: wyklucza się;
- 5) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 6) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się lokalne zawężenie jezdni do przekroju: jedna jezdnia, jeden pas ruchu (1x1);
- 2) należy zapewnić powiązania ciągu pieszego ustalonego w terenie 03.1 I-W-Z z wlotem ciągu pieszego ustalonego w terenie 02.1 ZP.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: teren położony w obszarze zdegradowanym, a także objęty Gminnym Programem Rewitalizacji.

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

- 1) część graficzna - rysunek planu Stare Szkoty - rejon ulicy Brzegi 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);
- 4) dane przestrzenne dla planu (załącznik nr 4).

§ 14. Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chełm II w mieście Gdańsku, uchwała nr LI/1751/06 z dnia 25 maja 2006 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 108, poz. 2216 z dnia 27.10.2006 r.);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chełm III - Anielinki w mieście Gdańsku, uchwała nr XXII/589/08 z dnia 28 kwietnia 2008 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 72, poz. 1958 z 15.07.2008 r.).

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

Przewodnicząca Rady Miasta Gdańska

Agnieszka Owczarczak

PROJEKT PLANU WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
W DNIACH OD 10.06.2024R. DO 08.07.2024R.

UZASADNIENIE

Stare Szkoty – rejon ulicy Brzegi w mieście Gdańsku (nr planu 1762)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr L/1256/22 z dnia 26 maja 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stare Szkoty – rejon ulicy Brzegi w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Obszar planu, o powierzchni ok. 1,72 ha położony jest w dzielnicy Orunia - Św. Wojciech - Lipce, na Starych Szkotach i graniczy:

- od północy: z ulicą Cienistą,
- od wschodu: z ulicą Trakt Św. Wojciecha,
- od zachodu: z terenem Szańca Jezuickiego,
- od południa: z ulicą Szkołą.

3. Cel sporządzenia planu

Do opracowania planu przystąpiono w celu:

- wyznaczenia terenu zieleni urządzonej w celu poprawy dostępności mieszkańców do terenów rekreacyjnych, zgodnie z założeniami Gdańskiej Polityki Wodnej – Polityki potoków i małych rzek,
- wyznaczenia powiązania pieszego między terenami rekreacyjnymi w sąsiedztwie Kanału Raduni a Szańcem Jezuickim,
- weryfikacji linii zabudowy, umożliwiającej rozbudowę budynków przy ulicy Brzegi i poprawę warunków mieszkaniowych ich właścicieli.

4. Plany obowiązujące

Na obszarze planu obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- Chełm III - Anielinki z 2008 roku, o numerze ewidencyjnym 1741;
- Chełm II z 2006 roku, o numerze ewidencyjnym 1740.

Ustalenia planów przeznaczają teren pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, mieszkaniową i usługową, teren ulicy dojazdowej (ulica Brzegi) oraz teren wód powierzchniowych śródlądowych (Kanał Raduni).

Fragment terenu we wschodniej części nie jest objęty żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

W północnej części terenu dominuje zabudowa mieszkaniowa - wolnostojąca i bliźniacza.

Południowo-zachodnia część terenu jest niezagospodarowana i niezabudowana, porośnięta zwartą roślinnością, gdzie wśród zadrzewień znajduje się słup napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia.

Przez środek obszaru na osi północ-południe przebiega ulica Brzegi, zaś wzdłuż wschodniej granicy znajduje się Kanał Raduni wraz z ciągiem pieszo-rowerowym, biegnącym po wale przeciwpowodziowym.

Na obszarze objętym granicami planu występują grunty stanowiące własność Gminy Miasta Gdańska, Skarbu Państwa oraz prywatne.

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 funkcja mieszkaniowo-usługowa. We wschodnim pasie terenu wskazane zostały tereny zieleni i wody – Kanał Raduni z towarzyszącą zielenią. Na niewielkim zachodnim fragmencie dominuje funkcja zieleni. Północny fragment analizowanego obszaru oraz tereny bezpośrednio przyległe od północy i wschodu

włączone zostały do terenów transportu. Po wschodniej stronie przebiega ulica Trakt Św. Wojciecha, wzdłuż której wyznaczony został ciąg widokowy, a od północy poza obszarem planu sąsiaduje ulica Cienista.

Należy podkreślić, że ustalenia projektu planu w pełni odzwierciedlają założenia obowiązującego Studium, w tym „cele, idee i zasady rozwoju przestrzennego miasta, a nie ściśle lokalizację obiektów” (strona 10 SUIKZP miasta Gdańska). Szczegółowe rozwiązania zaproponowane w projekcie planu stanowią merytorycznie uzasadnione doprecyzowanie - zawartych w Studium - kierunków rozwoju przestrzennego i polityki miasta na tym obszarze.

W Studium wskazano, że: „Mogą się (...) rozwijać również inne funkcje, jednak muszą one uwzględniać standardy wyznaczone przez przeznaczenie dominujące” (strona 10 SUIKZP miasta Gdańska). Zgodnie z tym część gruntów, będących własnością gminną oraz Skarbu Państwa, przeznaczono pod realizację zieleni miejskiej, w celu stworzenia małego parku, a co za tym idzie - dokonano uściślenia przebiegu granicy płata strukturalnego OSTAB i poszerzenia go o fragment wspomnianego terenu zieleni.

Zgodnie z założeniami Studium „przeznaczenie dominujące nie oznacza ustalenia na danym obszarze wyłączności ani nawet konkretnego, mierzalnego udziału tytułowego przeznaczenia wśród innych przeznaczeń (np. niedominujących) występujących na tym obszarze, choć zwykle dominujące będzie przeważać ilościowo. Przestrzeń miejska, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, powinna być wielofunkcyjna, z zastrzeżeniem jedynie eliminacji ewidentnych sytuacji konfliktowych. Ustalenie dominującego przeznaczenia obszaru oznacza wskazanie takiego jego przeznaczenia, które będzie określało główne cechy przyszłego typu i charakteru przestrzeni miejskiej, zarówno funkcjonalne (wymagania i warunki funkcjonowania), jak i fizjonomiczne (wizualne, krajobrazowe), a co za tym idzie – rolę danej części miasta w jego strukturze funkcjonalno-przestrzennej” (strona 10 SUIKZP miasta Gdańska).

W związku z powyższymi ustaleniami 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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2)

Obszar planu obejmuje istniejącą strukturę miejską, która wymaga niewielkich korekt służących poprawie warunków zamieszkania w tym rejonie.

Dzięki ustaleniom planu możliwe będzie wykorzystanie potencjału krajobrazowo-przyrodniczego i powiązanie terenów zieleni urządzonej ciągami pieszymi i pieszo-rowerowymi z głównym ciągiem pieszo-rowerowym wzdłuż Kanału Raduni.

Wprowadzenie linii zabudowy od strony ulicy Brzezi umożliwia dokonanie rozbudowy istniejących budynków w zachodniej części terenu 01.1 MN-MW-U, jednocześnie określając ściśle wymogi co do kształtu dachu i formy zabudowy.

Wzdłuż fragmentu ulicy Brzezi wprowadzono wymóg utrzymania istniejącego szpaleru drzew.

Wprowadzone zostały również zasady regulacji estetyki oraz zapisy dotyczące sposobu realizacji (formy) części naziemnych i nadziemnych infrastruktury telekomunikacyjnej.

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

W Opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym sformułowano wytyczne do projektu planu w zakresie ochrony środowiska. Sposób ich uwzględnienia w ustaleniach planu oceniony został w Prognozie oddziaływania na środowisko, a także zaaprobowany w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

W południowej części planu poszerzono zasięg płata strukturalnego OSTAB o teren planowanej zieleni urządzonej, zaś Kanał Raduni wraz z wałem przeciwpowodziowym stanowi ciąg łączący OSTAB.

Wprowadzono zieleni do utrzymania lub wprowadzenia na obszarach o wysokich spadkach w zachodniej części terenu 01.1 MN-MW-U, która będzie pełnić funkcje ochronne dla obszarów zagrożonych ruchami mas ziemnych. Na terenach 02.1 ZP oraz 03.1 I-W-Z ustalono wysoki procent powierzchni biologicznie czynnej – minimum 70% oraz 80%.

Ustalono także utrzymanie istniejącego szpaleru drzew wzdłuż fragmentu ulicy Brzegi, a także maksymalne zachowanie drzew w terenie zieleni 02.1 ZP oraz zachowanie zieleni wzdłuż Kanału Raduni. Obszar opracowania znajduje się w zlewni Kanału Raduni. W planie zostały wprowadzone współczynniki spływu określające maksymalne natężenie odpływu wód opadowych na poziomie 0,3, zgodnie z wnioskiem Gdańskich Wód. Dodatkowo w celu zwiększenia możliwości retencji i infiltracji wód opadowych i roztopowych wprowadzono szereg zaleceń dotyczących odpowiedniego zagospodarowania wód opadowych na terenie.

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

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

Tereny 01.1 MN-MW-U, 02.1 ZP oraz 04.1 KDD znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej zachowanej struktury przestrzennej - Szaniec Jezuicki, relikty parku tzw. ogrodu Johanna Stephana Schahnasjana, historyczny przebieg ulicy Brzegi oraz historyczna zabudowa mieszkaniowa wzdłuż niej. W terenie 02.1 ZP wyznaczono także historyczne podziały na działki, do ucztylenia w zagospodarowaniu.

W terenie 01.1 MN-MW-U znajdują się dwa budynki o wartościach kulturowych, wpisane do gminnej ewidencji zabytków: budynek mieszkalny przy ulicy Brzegi nr 15 oraz budynek mieszkalny przy ulicy Brzegi nr 18, dla których ustalono szczegółowe zasady ochrony.

Ponadto teren 03.1 I-W-Z położony jest w obrębie zabytku techniki wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości decyzją z dnia 18.05.1981 r. pod numerem 986: Kanał Raduni - kanał wraz z groblami, towarzyszącą zabudową i zielenią na całej długości obiektu - od śluzy na zachód od Pruszcza Gdańskiego do ujścia Kanału do Starej Motławy w Gdańsku – i podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej. Teren ten jest także objęty strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych. Ponadto zgodnie z wymaganiami Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ustalono, iż realizacja ulicy tzw. Nowej Cienistej w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego nie może wpływać negatywnie na historyczny krajobraz kulturowy miejsca.

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

Wprowadzony został zapis dotyczący konieczności utrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi. Południowa część obszaru planu położona jest w strefie ograniczeń od istniejącej dwutorowej napowietrznej linii 110 kV: nr 1423 GPZ Gdańsk – GPZ Czerwony Most oraz 1485 GPZ Chełm – GPZ Gdańsk Błonia.

Część terenu 03.1 I-W-Z położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią - w terenie tym wyznaczono wał przeciwpowodziowy ze strefą ograniczeń, gdzie wymagane jest zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

W celu zabezpieczenia przeciwpowodziowego ustalono wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wprowadzono szereg zapisów zachęcających do stosowania tzw. „małej retencji”, mającej na celu zagospodarowywanie wód opadowych (retencjonowanie i rozsączanie) na terenie.

Ustalono także minimalny udział miejsc parkingowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

Ustalenia planu realizują określone w uchwale o przystąpieniu cele, tj. umożliwiają niewielkie inwestycje w terenie mieszkaniowo-usługowym, co ma służyć poprawie warunków mieszkaniowych. Służyć ma temu zmiana linii zabudowy i niewielka intensyfikacja parametrów urbanistycznych.

Dla całego obszaru planu ustalono stawkę procentową w wysokości 30%.

Tereny uwarunkowane historycznie i z ograniczonymi możliwościami inwestycyjnymi (pod LWN) przeznaczono pod zieleń.

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

Wymagania te uwzględnione zostały m.in. poprzez utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia i poprawę warunków inwestowania na terenach, które stanowią własność prywatną. Przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne wynikające z ustaleń planu, zarówno na gruntach prywatnych, jak i gminnych, 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 niezagrażającego 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)

Interes publiczny został uwzględniony poprzez przeznaczenie części terenu gminnego i Skarbu Państwa pod zieleni urządzoną, w której wyznaczono ciąg pieszy prowadzący od terenów rekreacyjnych przy Kanale Raduni do Szańca Jezuickiego, znajdującego się poza zachodnią granicą planu. Plan zakłada kontynuację ciągu pieszo-rowerowego biegnącego po wale przeciwpowodziowym wzdłuż Kanału Raduni oraz poprowadzenie ciągu pieszego prowadzącego do terenu 02.1 ZP poprzez istniejącą kładkę.

Ponadto w południowej części terenu 01.1 MN-MW-U ustalono ciąg pieszo-jezdny, łączący się z ulicą Brzezi, stanowiący dojazd dla mieszkańców zabudowy znajdującej się w głębi terenu.

Wskazane w projekcie planu ciągi piesze, pieszo-rowerowe i pieszo-jezdne poprawią dostępność i ułatwią przemieszczanie się mieszkańców po obszarze, zapewniając dogodną dostępność do terenów wypoczynku i rekreacji.

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.

Zaopatrzenie planowanego zagospodarowania terenu w niezbędne media ustala się z sieci ogólnomiejskich: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej i ciepłowniczej. Wody opadowe z obszaru planu mogą zostać odprowadzone do układu odwadniającego lub zagospodarowane na terenie. Na terenie planu nie ma ograniczeń w dostępie do przewodowych i bezprzewodowych sieci szerokopasmowych.

Dostępność drogową do terenów objętych planem będzie zapewniać przede wszystkim ul. Brzezi (04.1 KDD) oraz Trakt Św. Wojciecha (poza granicami planu).

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 Stare Szkoty – rejon ulicy Brzezi 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 Orunia – Św. Wojciech – Lipce 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.

Na prywatnych terenach zostało utrzymane dotychczasowe przeznaczenie, a także zwiększono możliwości inwestycyjne poprzez korektę linii zabudowy oraz niewielką modyfikację parametrów zabudowy.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że teren położony przy ulicy Brzegi, między Szańcem Jezuickim a Kanałem Raduni jest korzystnym miejscem do stworzenia nowej przestrzeni rekreacyjnej dla okolicznych mieszkańców. Zmiana przeznaczenia z mieszkaniowego i usługowego na zieleni urządzonej wpłynie na polepszenie jakości zagospodarowania, zwiększy dostęp do zieleni oraz będzie sprzyjać integracji mieszkańców.

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

Obszar planu znajduje się w bliskim sąsiedztwie centrum miasta, w związku z czym ma bardzo dobrą dostępność do publicznego transportu zbiorowego – poprzez system autobusów miejskich, których przystanki znajdują się w sąsiedztwie obszaru planu. Wytyczone w projekcie planu ciągi piesze i pieszorowerowe znacząco skrócą mieszkańcom czas dojazdu do przystanków komunikacji zbiorowej.

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

Na obszarze planu ustalono rozwiązania ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ustalono w planie ciągi piesze, w ramach poszczególnych terenów, mają na celu ułatwienie przemieszczania się mieszkańcom i zapewnienie dogodnego dojazdu i dojazdu rowerem m.in. do terenów wypoczynku i rekreacji (teren Szańca Jezuickiego poza granicami planu) oraz usług i przystanków autobusowych.

Ponadto wzdłuż ul. Brzegi zostały ustalone chodniki, zaś w ulicy tzw. Nowej Cienistej obustronne chodniki oraz wydzielona droga rowerowa jako wyposażenie minimalne.

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 planu położony jest w bardzo bliskiej odległości od Głównego Miasta o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, która wymaga jedynie jednostkowej poprawy. Ustalenia procedowanego planu przyczynią się do uporządkowania obszaru zajmowanego dotychczas przez zieleni nieurządzonej i rewitalizacji tego obszaru.

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

Ustalenia planu powodują skutki finansowe, o których mowa w art. 36.

Realizacja ustaleń planu wiąże się z koniecznością nabycia praw własności przez gminę do ok. 0,16 ha gruntów będących własnością prywatną oraz Skarbu Państwa, przeznaczonych pod teren drogi dojazdowej oraz zieleni urządzonej.

Inwestycje publiczne dotyczą budowy stacji transformatorowej, realizacji ciągu pieszo-jezdnego o długości 40 m oraz realizacji zieleni urządzonej wraz z ciągiem pieszym o pow. 0,39 ha.

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.

Potencjalne zwiększenie dochodów gminy wynika z wzrostu wpływów z opłat i podatków wynikających z możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

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 10.06.2024 r. do 08.07.2024 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 18.06.2024 r. o godzinie 17.00.

2. Podstawa uchwalenia

Plan został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 214) 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.

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. Agnieszka Ostrzycka

PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr inż. Joanna Mańkowska

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. arch. Joanna Bober

mgr Anna Gralewska

mgr Marta Gurgul

mgr inż. Krzysztof Maciasz

mgr Beata Ochmańska

mgr inż. Barbara Stefańska

Wnioskodawca:

Opinia Rady Prawnego:

Sporządziła:

Joanna Mańkowska

.....

Zaakceptowała:

Edyta Damszel-Turek

.....

Zatwierdził:

Piotr Grzelak

.....