

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA
z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Brzeźno rejon ulic Krasickiego i Południowej w mieście Gdańsku**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.¹⁾), 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, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436) **uchwała 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 Gdańsk z dnia 23 kwietnia 2018 roku, zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańsk z dnia 27 czerwca 2019 roku) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Brzeźno rejon ulic Krasickiego i Południowej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0319) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 6,91 ha, położony w Brzeźnie, ograniczony od północy Parkiem Brzeźnieńskim i ulicą Krasickiego, od wschodu zabudową mieszkaniową - osiedlem Nadmorze, od południa ulicą Gałczyńskiego oraz osiedlem mieszkaniowym w rejonie ulic Łozy i Dunikowskiego, od zachodu ulicą Gdańską i Południową.

§ 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) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą**, tj. mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego), na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 3) **maksymalna 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;
- 4) **obowiązująca linia zabudowy** – maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;
- 5) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) **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.:

¹⁾Dz. U. z 2024 r. poz. 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24.

- a) wolnostojąca,
- b) bliźniacza,
- c) szeregowa i łańcuchowa,
- d) grupowa (dywanowa, tarasowa),
- e) pierzejowa,
- f) pierzejowa ciągła,

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

7) **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 m²,
- 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);

8) **rekreacyjna zieleń przydomowa dla szczególnych uwarunkowań** – 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 50 m²,
- c) zwarta forma – szerokość minimum 5 m,
- d) zagospodarowanie zielenią minimum 40% powierzchni każdej przestrzeni,
- e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
- f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);

9) **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, nieutrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;

10) **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;

11) **układ odwadniający** – układ obejmujący ciekły naturalne, kanały, rowy, drenaże oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, w tym zbiorniki retencyjne;

- 12) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
- 13) **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;
- 14) **ochrona historycznej formy detalu architektonicznego** to odtworzenie detalu na podstawie historycznych przekazów i wzorców;
- 15) **ochrona historycznego, autentycznego detalu architektonicznego** to zachowanie autentycznego, istniejącego detalu i jego ekspozycji, uzupełnienie istniejącego detalu, bądź przywrócenie zdeformowanego detalu do pierwotnej formy;
- 16) **ochrona historycznej formy stolarki okiennej lub drzwiowej** to zachowanie podziałów z odwzorowaniem liczby i proporcji kwater oraz szerokości elementów konstrukcyjnych. Ochrona nie dotyczy materiału i sposobu otwierania okien lub drzwi;
- 17) **ochrona historycznej stolarki okiennej lub drzwiowej** to zachowanie materiałów, podziałów z odwzorowaniem liczby i proporcji kwater oraz szerokości elementów konstrukcyjnych. Ochrona nie dotyczy sposobu otwierania okien lub drzwi;
- 18) **rozbudowa i przebudowa obiektów o wartościach kulturowych** to prowadzenie tych robót budowlanych na podstawie projektu całych modyfikowanych elewacji, z zachowaniem zasad ich kompozycji i z utrzymaniem wartości kulturowych obiektu;
- 19) **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) płyty 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 płyt 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;
- 20) **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/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;**
- 2) **M/U32 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;**
- 3) **U33 tereny zabudowy usługowej;**

- 4) U34 tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą;
- 5) ZP62 tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej;
- 6) KD80 tereny ulic dojazdowych;
- 7) KD81 tereny ulic lokalnych;
- 8) IT tereny systemów infrastruktury technicznej;
- 9) K tereny kanalizacji sanitarnej;
- 10) KX tereny wydzielonych ciągów: pieszo-rowerowych i pieszo-jezdnym;
- 11) KZ95 tereny tras tramwajowych poza ulicami.

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

2. Na obszarze objętym planem występują sieci telekomunikacyjne Ministerstwa Obrony Narodowej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 B obszar intensywnej zabudowy śródmiejskiej	obszar całego miasta
1	2	3	4	5
1.	budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1	MIN. 0,8
3.	domy studenckie, internaty	1 pokój	MAKS. 0,1	MIN. 1
4.	hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MAKS. 0,3	MIN. 0,3
5.	schroniska młodzieżowe, hostele	100 m ² pow. mieszkalnej	MAKS. 1	MIN. 5
6.	hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi	1 pokój	MAKS. 0,5	MIN. 0,2

	hotelarskie			
7.	pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze)	1 apartament	MAKS. 1	MIN. 0,2
8.	hotele wyższych kategorii (***) i więcej) z restauracją i zapleczem konferencyjnym	1 pokój	MAKS. 0,6	MIN. 0,2
9.	motele	1 pokój	0	MIN. 0,2
10.	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,3
11.	domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 0,5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,1
12.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MAKS. 32	MIN. 20
13.	targowiska	1000 m ² pow. terenu	MAKS. 25	MIN. 10
14.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m ² pow. konsumpcyjnej	MAKS. 15	MIN. 8
15.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 3	MIN. 2
16.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 2
17.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 2
18.	kina	100 miejsc siedzących	MAKS. 5	MIN. 5
19.	muzea	1000 m ² pow. wystawienniczej	MAKS. 20	MIN. 8
20.	przedszkola, świetlice	1 oddział	MAKS. 3	MIN. 3
21.	szpitale, kliniki	1 łóżko	MAKS. 0,8 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 0,1
22.	rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 3	MIN. 1
23.	małe boiska (boiska do np. piłki ręcznej, koszykówki, siatkówki)	100 widzów oraz 100 m ² pow. pola gry	MAKS. 20 oraz MAKS. 1	MIN. 3 oraz MIN. 1
24.	kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 4	MIN. 3
25.	kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	MAKS. 7	MIN. 5
26.	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	MAKS. 7	MIN. 2
27.	tereny urządzonych parków miejskich, ponadlokalnych	1 ha	MAKS. 6	MIN. 3

2. Dla funkcji nie wymienionych 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 oraz mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

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) 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 technicznych,
- g) budowli i obiektów inżynierskich,
- h) 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;
- 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 nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 112 Żuławy Gdańskie.

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na dwadzieścia jeden terenów oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 21.

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

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **01-U34** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **BRZEŻNO REJON ULIC KRASICKIEGO I POŁUDNIOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **0319**

1. Numer terenu: 01.

2. Powierzchnia terenu: 0,57 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U34 teren zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą - centrum edukacji ekologicznej (Dom Zdrojowy) oraz gastronomia i miejsca noclegowe.

4. Funkcje wyłączone: wszystkie poza ustalonymi w ust. 3.

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. 7, 10, 11, 12;
- 2) wlot ciągu pieszego, jak na rysunku planu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: obowiązująca po obrysie istniejącego historycznego budynku Domu Zdrojowego - jak na rysunku planu,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 15 %;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 60%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,5;
- 5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami, jak na rysunku planu:

- „a” - 8,5 m,
- „b” - 12 m,
- „c” - 8 m,
- „d” - 10,5 m,

b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: dowolna, maksymalna: 26 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu obiektu budowlanego nie może przekraczać 29 m n.p.m.;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: nie ustala się;

7) formy zabudowy: wolnostojące;

8) kształt dachu: Domu Zdrojowego zgodny z kształtem historycznym.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Południowej (17-KD80 i poza granicami planu);

2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:

- a) samochodów osobowych – minimalnie: 0, maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały,
- b) rowerów – zgodnie z § 5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie; dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego zredukowanej ilości wód;

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: teren położony w obszarze wpisanym do rejestru zabytków wraz z budynkiem Domu Zdrojowego jako „Dom zdrojowy w Brzeźnie ul. Zdrojowa 2 działka nr 86 w obrębie 34 wraz z otaczającym go parkiem zdrojowym” - zgodnie z ust. 17 pkt 2; zasady ochrony:

1) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna zespołu Domu Zdrojowego z otaczającym parkiem; należy kontynuować zasady jej kształtowania;

2) kompozycję zieleni i małej architektury należy kształtować w nawiązaniu do historycznego założenia;

3) zachowanie i ochrona fragmentu zachowanej nawierzchni historycznej (bruk) na przedłużeniu ciągu pieszo-jezdnego (teren 14-KX).

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) drzewa do zachowania jak na rysunku planu - wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji;

2) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - płat strukturalny;

- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 4) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) 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 usługowych).

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:

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) teren położony w obrębie wpisu do rejestru zabytków pod numerem 1383 (dawny numer 1090/93) „Dom zdrojowy w Brzeźnie ul. Zdrojowa 2 działka nr 86 w obrębie 34 wraz z otaczającym go parkiem zdrojowym” – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) w północnej części terenu, jak na rysunku planu, pomniki przyrody nr 49/1-2025 - dąb węgierski, 49/2-2025 i 49/3-2025 - dęby kaukaskie, 754/1 i 754/2 - topole białe – zagospodarowanie strefy wokół pomników zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) teren położony w strefie ochronnej terenu zamkniętego, stanowiącego kompleks wojskowy nr 8589 Gdańsk Westerplatte – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) należy zapewnić dojazd do terenu 04-ZP62;
- 2) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren położony w obszarze zdegradowanym;
- 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 ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 4) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 5) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje);
- 6) zaleca się maksymalne wkomponowanie istniejącej zieleni do nowego zagospodarowania;

7) zaleca się nawiązać w zagospodarowaniu terenu do przebiegu historycznych ciągów komunikacyjnych czytelnych na planie miasta z 1929 r.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 02-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŻNO REJON ULIC KRASICKIEGO I POŁUDNIOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0319

1. Numer terenu: 02.

2. Powierzchnia terenu: 0,31 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 teren zabudowy usługowej: usługi turystyki, rekreacji, sportu, zdrowia, kultury, oświaty, edukacji, gastronomii i handlu. Handel w lokalach użytkowych do 400 m² powierzchni użytkowej pojedynczego lokalu. Dopuszcza się mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. Funkcje wyłączone: pozostałe z zakresu przeznaczenia usługowego niewymienione w ust. 3.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: parking terenowy na potrzeby Domu Zdrojowego.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład u przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12.

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

1) linie zabudowy:

a) obowiązujące: po obrysie istniejącego budynku przy ul. Zdrojowej 1, jak na rysunku planu,

b) maksymalne nieprzekraczalne: w południowej części terenu, w tym w linii rozgraniczającej ulicy Południowej, jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 30%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,9;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m,

b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: dowolna, maksymalna: 26 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu obiektu budowlanego nie może przekraczać 29 m n.p.m.;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: rzut budynku w kształcie wydłużonego prostokąta; maksymalna długość elewacji pojedynczego budynku od ulicy Południowej - 20 m;

7) formy zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;

8) kształt dachu: dwuspadowy o kącie nachylenia od 25° do 30°, kalenica równoległe do ulicy Południowej (na przedłużeniu ulicy Walecznych);

9) poziom wejść do budynków wzdłuż ulicy Południowej należy dostosować do poziomu chodnika z tolerancją do 20 cm.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Południowej (poza granicami planu), od ulicy Walecznych (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) samochodów osobowych - minimalnie 0, maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) rowerów - zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie; dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego zredukowanej ilości wód;
- 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 położony w obrębie wpisu do rejestru zabytków „Dom zdrojowy w Brzeźnie ul. Zdrojowa 2 działka nr 86 w obrębie 34 wraz z otaczającym go parkiem zdrojowym” - zgodnie z ust. 17 pkt 1; zasady ochrony:
 - a) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna zespołu Domu Zdrojowego z otaczającym parkiem; należy kontynuować zasady jej kształtowania,
 - b) kompozycję zieleni i małej architektury należy kształtować w nawiązaniu do historycznego założenia;
- 2) obiekt o wartościach kulturowych – budynek mieszkalny przy ul. Zdrojowej 1, jak na rysunku planu; ochronie podlegają: historyczna bryła budynku w tym kształt dachu, rodzaj materiału elewacyjnego (tynk), historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) drzewa do zachowania jak na rysunku planu - wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji;
- 2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 4) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 5) na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
 - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
 - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikającej z podanej proporcji.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) 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 usługowych);
- 3) wykończenie elewacji materiałami wysokiej jakości (tynk, cegła, drewno) w nawiązaniu do materiałów historycznych; zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
- 4) pokrycie dachu materiałami o matowym wykończeniu, w nawiązaniu do materiałów stosowanych historycznie.

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:

- 1) teren położony w obrębie wpisu do rejestru zabytków pod numerem 1383 (dawny numer 1090/93) „Dom zdrojowy w Brzeźnie ul. Zdrojowa 2 działka nr 86 w obrębie 34 wraz z otaczającym go parkiem zdrojowym” – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren położony w strefie ochronnej terenu zamkniętego, stanowiącego kompleks wojskowy nr 8589 Gdańsk Westerplatte – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren położony w obszarze zdegradowanym;
- 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 ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 4) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 5) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje);
- 6) zaleca się maksymalne wkomponowanie istniejącej zieleni do nowego zagospodarowania.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 03-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŻNO REJON ULIC KRASICKIEGO I POŁUDNIOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0319

1. Numer terenu: 03.

2. Powierzchnia terenu: 0,21 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 teren zabudowy usługowej: usługi turystyki, rekreacji, sportu, zdrowia, kultury, gastronomii i handlu. Handel w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej pojedynczego lokalu. Dopuszcza się mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. Funkcje wyłączone: pozostałe z zakresu przeznaczenia usługowego niewymienione w ust. 3.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: obowiązująca po obrysie istniejących budynków, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,7;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 8 m;
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: dowolna, maksymalna: 17 m;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: nie ustala się;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
- 8) kształt dachu: o kącie nachylenia połaci do 20° na wzór dachów budynków objętych ochroną, wymienionych w ust. 10 pkt 2.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z ciągu pieszo-jezdnego 14-KX;
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) samochodów osobowych - minimalnie 0, maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) rowerów - zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie; dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego zredukowanej ilości wód;
- 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 położony w obrębie wpisu do rejestru zabytków „Dom zdrojowy w Brzeźnie ul. Zdrojowa 2 działka nr 86 w obrębie 34 wraz z otaczającym go parkiem zdrojowym” – zgodnie z ust. 17 pkt 2; zasady ochrony:

- a) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna zespołu Domu Zdrojowego z otaczającym parkiem; należy kontynuować historyczne zasady jej kształtowania,
 - b) kompozycję zieleni i małej architektury należy kształtować w nawiązaniu do historycznego założenia zlokalizowanego w sąsiedztwie;
 - c) nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do zabudowy historycznej, o której mowa w pkt 2;
- 2) obiekty o wartościach kulturowych – budynki mieszkalne przy ul. Zdrojowej 3 i 4 oraz budynek dawnej Stacji pomp i sanitariatów miejskich przy ul. Zdrojowej 5, jak na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 3; ochronie podlegają:
- a) w budynku mieszkalnym przy ul. Zdrojowej 3: historyczna bryła budynku, rodzaj materiału elewacyjnego (tynk), historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej, detal architektoniczny – ciesielskie wykończenie płatwi i krokwi oraz wiatrownica ze sterczyną;
 - b) w budynku mieszkalnym przy ul. Zdrojowej 4: historyczna bryła budynku, rodzaj materiału elewacyjnego (tynk, cegła i drewno), historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej;
 - c) w budynku dawnej Stacji pomp i sanitariatów miejskich przy ul. Zdrojowej 5: historyczna, modernistyczna bryła budynku, substancja budowlana; rodzaj materiału elewacyjnego (cegła ceramiczna w dwóch odcieniach wypału), wielkość, kształt i historyczne rozplanowanie otworów okiennych, historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 2) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - płat strukturalny;
- 3) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) 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 usługowych);
- 3) wykończenie elewacji materiałami wysokiej jakości (tynk, cegła, drewno) w nawiązaniu do materiałów historycznych; zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
- 4) pokrycie dachu materiałami o matowym wykończeniu, w nawiązaniu do materiałów stosowanych historycznie.

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:

- 1) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) teren położony w obrębie wpisu do rejestru zabytków pod numerem 1383 (dawny numer 1090/93) „Dom zdrojowy w Brzeźnie ul. Zdrojowa 2 działka nr 86 w obrębie 34 wraz z otaczającym go parkiem zdrojowym” – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) domy położone przy ul. Zdrojowej 3 i 4 oraz budynek dawnej Stacji pomp i sanitariatów miejskich przy ul. Zdrojowej 5, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) teren położony w strefie ochronnej terenu zamkniętego, stanowiącego kompleks wojskowy nr 8589 Gdańsk Westerplatte – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren położony w obszarze zdegradowanym;
- 2) istniejący kanał sanitarny grawitacyjny o średnicy 0,50 m – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych;
- 3) istniejący kanał sanitarny tłoczny o średnicy 300 mm – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych;
- 4) 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.;
- 5) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 6) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 7) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje);
- 8) zaleca się maksymalne wkomponowanie istniejącej zieleni do nowego zagospodarowania.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 04-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŻNO REJON ULIC KRASICKIEGO I POŁUDNIOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0319

1. Numer terenu: 04.

2. Powierzchnia terenu: 0,05 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP62 teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej; dopuszcza się obiekty obsługujące użytkowników niewymagające pozwolenia na budowę.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: budynki usługowe przy ul. Zdrojowej 2a, 2b, 2c i 2d.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12.

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: z ciągu pieszo-jezdnego 14-KX poprzez teren 15-KX i 01-U34;
- 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; dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego zredukowanej ilości wód;
- 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: teren położony w obrębie wpisu do rejestru zabytków „Dom zdrojowy w Brzeźnie ul. Zdrojowa 2 działka nr 86 w obrębie 34 wraz z otaczającym go parkiem zdrojowym” - zgodnie z ust. 17 pkt 1; zasady ochrony:

- 1) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna zespołu Domu Zdrojowego z otaczającym parkiem; należy kontynuować zasady jej kształtowania;
- 2) kompozycję zieleni i małej architektury należy kształtować w nawiązaniu do historycznego założenia.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) drzewa do zachowania jak na rysunku planu - wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla całego terenu: 60%;
- 4) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - płat strukturalny;
- 5) obowiązuje 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. 7, 10, 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach zieleni);
- 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 i 3;
- 3) zieleni: obowiązkowa, kształtowana z uwzględnieniem ust. 10 i ust. 11 pkt 1 i 2.

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 wpisu do rejestru zabytków pod numerem 1383 (dawny numer 1090/93) „Dom zdrojowy w Brzeźnie ul. Zdrojowa 2 działka nr 86 w obrębie 34 wraz z otaczającym go parkiem zdrojowym” – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren położony w strefie ochronnej terenu zamkniętego, stanowiącego kompleks wojskowy nr 8589 Gdańsk Westerplatte – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren położony w obszarze zdegradowanym;
- 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 ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 4) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 5) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje);
- 6) zaleca się maksymalne wkomponowanie istniejącej zieleni do nowego zagospodarowania.

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 05-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŻNO REJON ULIC KRASICKIEGO I POŁUDNIOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0319

1. Numer terenu: 05.

2. Powierzchnia terenu: 0,24 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP62 teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej; dopuszcza się obiekty obsługujące użytkowników niewymagające pozwolenia na budowę.

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 ładu przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11, 12.

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 Krasickiego (19-KD81), z ciągu pieszo-jezdnego 14-KX;
- 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;
- 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: teren położony w obrębie wpisu do rejestru zabytków „Dom zdrojowy w Brzeźnie ul. Zdrojowa 2 działka nr 86 w obrębie 34 wraz z otaczającym go parkiem zdrojowym” - zgodnie z ust. 17 pkt 1; zasady ochrony:

- 1) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna zespołu Domu Zdrojowego z otaczającym parkiem; należy kontynuować zasady jej kształtowania;
- 2) kompozycję zieleni i małej architektury należy kształtować w nawiązaniu do historycznego założenia.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) drzewa do zachowania jak na rysunku planu - wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji;
- 2) maksymalne zachowanie istniejącej zieleni - wkomponowanie jej do nowego zagospodarowania;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla całego terenu: 60%;
- 4) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - płat strukturalny;
- 5) obowiązuje 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. 7, 10, 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach zieleni);
- 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 i 3;
- 3) zieleni: obowiązkowa, kształtowana z uwzględnieniem ust. 10 i ust. 11 pkt 1 i 2;
- 4) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania terenu łącznie z terenami 14-KX, 15-KX oraz 19-KD81, uwzględniającą przede wszystkim: powiązania piesze i rowerowe, rodzaje nawierzchni, zieleni oraz oświetlenie na podstawie całościowej koncepcji.

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 wpisu do rejestru zabytków pod numerem 1383 (dawny numer 1090/93) „Dom zdrojowy w Brzeźnie ul. Zdrojowa 2 działka nr 86 w obrębie 34 wraz z otaczającym go parkiem zdrojowym” – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren położony w strefie ochronnej terenu zamkniętego, stanowiącego kompleks wojskowy nr 8589 Gdańsk Westerplatte – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren położony w obszarze zdegradowanym;
- 2) istniejący kanał sanitarny o średnicy 0,45 m – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych;
- 3) 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.;
- 4) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje).

§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 06-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŻNO REJON ULIC KRASICKIEGO I POŁUDNIOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0319

1. Numer terenu: 06.

2. Powierzchnia terenu: 0,47 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową intensywną - domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań lub usługową.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) stacje paliw;
- 2) myjnie i warsztaty samochodowe;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) salony samochodowe;
- 5) hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej;
- 6) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 7) wolnostojące garaże boksowe.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: powierzchnia zabudowy oraz powierzchnia biologicznie czynna w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "b", jak na rysunku planu.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12;

- 2) fronty usługowe od strony ulicy Gałczyńskiego (20-KD80) i ulicy Gdańskiej (poza granicami planu), jak na rysunku planu; wymóg lokalizacji usług w parterach budynków na minimum 75% długości elewacji; wejścia do usług zgodnie z ust. 7 pkt 10;
- 3) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków od strony ulicy Gałczyńskiego (20-KD80) i ulicy Gdańskiej (poza granicami planu); dopuszcza się zjazdy do garaży podziemnych jedynie poza elewacjami eksponowanymi, o których mowa w ust. 12 pkt 3;
- 4) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym parkingów oraz placów manewrowych w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą, a elewacjami eksponowanymi, o których mowa w ust. 12 pkt 3; ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren, ciągów pieszych i rowerowych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy maksymalne nieprzekraczalne - jak na rysunku planu:
 - a) od strony ulicy Gałczyńskiego (20-KD80) i ulicy Gdańskiej (poza granicami planu), z zastrzeżeniem pkt 11,
 - b) w linii rozgraniczającej ulicy Portowców (21-KD80) i od strony południowo-zachodniej;
- 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, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2, w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami, jak na rysunku planu:
 - a) „a” - 30%,
 - b) „b” - 10%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,2;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami, jak na rysunku planu:
 - „a” - 17 m,
 - „b” - 12 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: dowolna, maksymalna: 26 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu obiektu budowlanego nie może przekraczać 29 m n.p.m.;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/1 m² powierzchni użytkowej mieszkań;
- 10) poziom wejść do budynków wzdłuż ulicy Gałczyńskiego (20-KD80) i ulicy Gdańskiej (poza granicami planu) należy dostosować do poziomu chodnika z tolerancją 0,20 m;
- 11) od strony ulicy Gałczyńskiego (20-KD80) i ulicy Gdańskiej (poza granicami planu) ustala się wycofanie ostatniej kondygnacji budynku o min. 2 m względem płaszczyzny elewacji.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Portowców (21-KD80), od ulicy Gałczyńskiego (20-KD80), od ulicy Gdańskiej (poza granicami planu) poprzez jeden zjazd;
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) samochodów osobowych:
 - funkcja mieszkaniowa zgodnie z § 5 uchwały,
 - pozostałe funkcje – minimalnie: 0, maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie; dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego zredukowanej ilości wód;
- 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) szpaler drzew do wprowadzenia jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich; dopuszcza się przerwanie szpaleru w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenu;
- 2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 4) na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
 - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
 - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikającej z podanej proporcji;
- 5) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) 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 mieszkaniowo-usługowych);

- 3) elewacje eksponowane od ulic Gdańskiej i Gałczyńskiego, jak na rysunku planu; wzdłuż elewacji eksponowanej od strony ulicy Gałczyńskiego wprowadzić maksymalną ilość przeszkleń i witryn oraz wejść do usług w kondygnacji parteru;
- 4) wykończenie elewacji materiałami wysokiej jakości (tynk, cegła, drewno) w nawiązaniu do materiałów historycznych; zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

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:

- 1) istniejący gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w strefie ochronnej terenu zamkniętego, stanowiącego kompleks wojskowy nr 8589 Gdańsk Westerplatte – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) istniejący ciepłociąg o średnicy 2x300 mm – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych;
- 2) wysoki poziom wód gruntowych;
- 3) 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.;
- 4) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 5) teren odwadniany mechanicznie.

§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 07-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŻNO REJON ULIC KRASICKIEGO I POŁUDNIOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0319

1. Numer terenu: 07.

2. Powierzchnia terenu: 0,12 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP62 teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej; dopuszcza się obiekty obsługujące użytkowników niewymagające pozwolenia na budowę.

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 ładu przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12 i 13.

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 Portowców (21-KD80), od ulicy Gałczyńskiego (20-KD80);
- 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;
- 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:

- 1) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla całego terenu: 60%;
- 2) maksymalne zachowanie istniejącej zieleni, w tym drzewostanu - wkomponowanie jej do nowego zagospodarowania;
- 3) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich; dopuszcza się przerwanie szpalera w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenu;
- 4) obowiązuje 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. 11, 13;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach zieleni).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się obiekty związane z obsługą imprez sezonowych w czasie ich trwania;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust.12 pkt 2;
- 3) zieleni: obowiązkowa, z uwzględnieniem ust. 11 pkt 2 i 3.

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: teren położony w strefie ochronnej terenu zamkniętego, stanowiącego kompleks wojskowy nr 8589 Gdańsk Westerplatte – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: należy zapewnić dojazd do terenu 08-IT.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) wysoki poziom wód gruntowych;
- 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) teren odwadniany mechanicznie.

§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 08-IT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŹNO REJON ULIC KRASICKIEGO I POŁUDNIOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0319

1. Numer terenu: 08.

2. Powierzchnia terenu: 0,03 ha.

3. Przeznaczenie terenu: IT teren systemów infrastruktury technicznej - urządzenia nawigacyjne: nabieżnik.

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 ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12.

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 Portowców (21-KD80) i ulicy Gałczyńskiego (20-KD80) poprzez teren 07-ZP62;
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) samochodów osobowych: dopuszcza się,
 - b) rowerów: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie; dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego zredukowanej ilości wód;
- 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 całego terenu: 10%.

12. Zasady kształtowania krajobrazu: wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem ust. 17.

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: teren położony w strefie ochronnej terenu zamkniętego, stanowiącego kompleks wojskowy nr 8589 Gdańsk Westerplatte – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) wysoki poziom wód gruntowych;
- 2) teren odwadniany mechanicznie.

§ 17. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 09-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŻNO REJON ULIC KRASICKIEGO I POŁUDNIOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0319

1. Numer terenu: 09.

2. Powierzchnia terenu: 2,41 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową – wszystkie rodzaje lub usługową.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) stacje paliw;
- 2) myjnie i warsztaty samochodowe;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) salony samochodowe;
- 5) hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej;
- 6) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 7) wolnostojące garaże boksowe.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: istniejąca zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach innych niż określone w ust. 7.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12 i 13;
- 2) fronty usługowe od strony ulicy Gałczyńskiego (20-KD80) oraz ulicy Gdańskiej (19-KD81) i ulicy Krasickiego (19-KD81), jak na rysunku planu; wymóg lokalizacji usług w parterach budynków na minimum 75% długości elewacji; wejścia do usług zgodnie z ust. 7 pkt 10;
- 3) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków od strony ulicy Gdańskiej (19-KD81), ulicy Krasickiego (19-KD81 i poza granicami planu) oraz ulicy Gałczyńskiego (20-KD80); dopuszcza się zjazdy do garaży podziemnych jedynie poza elewacjami eksponowanymi, o których mowa w ust. 12 pkt 3;

- 4) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym parkingów oraz placów manewrowych pomiędzy elewacjami budynków, a linią rozgraniczającą od strony placu publicznego - obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „c” w terenie 19-KD81, jak na rysunku planu; ustalenie nie dotyczy ciągów pieszych i rowerowych;
- 5) ciąg pieszo-jezdny o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 5 m łączący ulicę Gałczyńskiego (20-KD80) z ulicą Krasickiego (poza północną granicą planu), jak na rysunku planu; dopuszcza się miejscowe zawężenie w północnej części na styku z grupą drzew do ochrony, o której mowa w ust. 11 pkt 2;
- 6) ciąg pieszo-jezdny o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 5 m, łączący ulicę Gałczyńskiego (20-KD80) z ciągiem pieszym w zalecanej lokalizacji, o którym mowa w pkt 8, jak na rysunku planu;
- 7) wlot ciągu pieszego, łączącego ciąg pieszo-jezdny, o którym mowa w pkt 6, z placem publicznym - obszarem wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c” w terenie 19-KD81, jak na rysunku planu;
- 8) ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączący ciąg pieszo-jezdny, o którym mowa w pkt 5 z placem publicznym - obszarem wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c” w terenie 19-KD81.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy:

a) obowiązujące:

- częściowo po obrysie budynków objętych ochroną, o której mowa w ust. 10, jak na rysunku planu,
- od strony ulicy Gdańskiej i ulicy Krasickiego (19-KD81), jak na rysunku planu,
- w linii rozgraniczającej ulicy Gałczyńskiego (20-KD80), jak na rysunku planu,

b) maksymalne nieprzekraczalne:

- od strony ulicy Krasickiego (19-KD81 i poza granicami planu), jak na rysunku planu,
- w linii rozgraniczającej ulicy Gdańskiej (19-KD81), ulicy Gałczyńskiego (20-KD80) i terenu 10-ZP62, jak na rysunku planu,
- we wschodniej i w środkowej części terenu, w tym pomiędzy budynkami przy ulicy Krasickiego 7 oraz 7a, jak na rysunku planu,
- w środkowej i północno-zachodniej części terenu, częściowo wzdłuż granicy strefy ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy historycznej dzielnicy Brzeźno, o której mowa w ust. 10 pkt 2, jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami, jak na rysunku planu:

a) „a”, „b” i „c” - 40%,

b) „d” - 30%,

c) „e” - 35%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami, jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5:

a) „a” i „b” - 30%,

b) „c”, „d” i „e” - 40%;

- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami, jak na rysunku planu:
- „a” i „d” - 2,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,8,
 - „b”, „c” i „e” - 2,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,0;
- 5) wysokość zabudowy:
- wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami, jak na rysunku planu:
 - „a” i „d” - 13 m,
 - „b”, „c” i „e” - 17 m,
 - wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: dowolna, maksymalna w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami, jak na rysunku planu:
 - „a”, „b”, „d” i „e” - 17 m,
 - „c” - 26 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu obiektu budowlanego nie może przekraczać 29 m n.p.m.;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu:
- maksymalna liczba budynków - 3,
 - rzut budynku w kształcie prostokąta, o maksymalnej długości elewacji pojedynczego budynku - 25 m,
 - usytuowanie budynków dłuższą elewacją na obowiązującej linii zabudowy;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami, jak na rysunku planu:
- „a” - o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 30°, w nawiązaniu do kąta nachylenia połaci zabudowy historycznej, o której mowa w ust. 10 pkt 3,
 - „d” - w maksymalnych nieprzekraczalnych liniach zabudowy zlokalizowanych najbliżej ulicy Krasickiego (poza granicami planu) oraz obowiązujących liniach zabudowy - o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°, w nawiązaniu do kąta nachylenia połaci zabudowy historycznej, o której mowa w ust. 10 pkt 3 z okapem,
 - „b”, „c”, „e” i na pozostałej części obszaru „d” - dowolny;
- 9) na terenie inwestycyjnym w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami, jak na rysunku planu:
- „a” i „b” należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe dla szczególnych uwarunkowań o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,15 m²/1 m² powierzchni użytkowej nowych mieszkań w zabudowie wielorodzinnej,
 - „c”, „d” i „e” należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/1 m² powierzchni użytkowej nowych mieszkań w zabudowie wielorodzinnej;
- 10) poziom wejść do lokali usługowych w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „b”, jak na rysunku planu, należy dostosować do poziomu chodnika, z tolerancją 0,20 m;

11) w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”, jak na rysunku planu, ustala się wycofanie ostatniej kondygnacji budynku o min. 2 m względem płaszczyzny elewacji od strony ulicy Gałczyńskiego, ulicy Gdańskiej i ulicy Krasickiego.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Krasickiego (19-KD81) poprzez jeden zjazd, jak na rysunku planu oraz od ulicy Gałczyńskiego (20-KD80) i od ulicy Krasickiego (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) samochodów osobowych:
 - funkcja mieszkaniowa – zgodnie z § 5 uchwały,
 - pozostałe funkcje – minimalnie 0, maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie; dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego zredukowanej ilości wód;
- 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) obiekt wpisany do rejestru zabytków – budynek mieszkalny wielorodzinny "Villa Schmidt" przy ul. Krasickiego 6 (wraz z otoczeniem) – zgodnie z ust. 17 pkt 1;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą „A” ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy historycznej dzielnicy Brzeźno; stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12 i 13;
- 3) obiekty o wartościach kulturowych – budynki mieszkalne przy ul. Krasickiego 4, Krasickiego 7 i Krasickiego 7A, jak na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 2; ochronie podlegają:
 - a) w budynku przy ul. Krasickiego 4: bryła budynku, rodzaj materiału elewacyjnego i rodzaj pokrycia dachu, kompozycja elewacji w tym wielkość, kształt i rozplanowanie otworów okiennych, historyczne autentyczne detale architektoniczne (gzymsy, fryzy płycinowe, opaski okienne), historyczna stolarka okienna i drzwiowa wraz z ich kolorystyką, drewniana weranda z dekoracjami snycerskimi, metalowe balustrady schodów zewnętrznych, dwa betonowe słupki flankujące wejście dawnej bramki ogrodzenia,
 - b) w budynku przy ul. Krasickiego 7: bryła budynku w typie domu pomorskiego, rodzaj materiału elewacyjnego (cegła), wielkość, kształt i historyczne rozplanowanie otworów okiennych w elewacji budynku, autentyczny historyczny detal architektoniczny (ceglane gzymsy, fryzy i parapety, ciesielskie wykończenia płatwi i krokwi oraz wiatrownice ze sterczyną), historyczna stolarka okienna, drewniane okiennice; dopuszcza się możliwość rozbudowy budynku od strony ulicy Gałczyńskiego (20-KD80) o wiatrołap/przedsiónek/ganek, przy zachowaniu proporcji, kolorystyki i zasad kompozycji elewacji rozbudowywanego obiektu,

c) w budynku przy ul. Krasickiego 7A: bryła budynku, kompozycja i rodzaj materiału elewacyjnego (tynkowane pola ograniczone ceglany elementami kompozycyjnymi tj. cokół, pasy międzykondygnacyjne i podokienne, opaski okienne, bonie narożne), wielkość, kształt i rozplanowanie otworów okiennych, autentyczne historyczne detale architektoniczne, historyczna forma stolarki okiennej; dopuszcza się możliwość rozbudowy budynku od strony ulicy Gałczyńskiego (20-KD80) o werandę, przy zachowaniu proporcji, kolorystyki i zasad kompozycji elewacji rozbudowywanego obiektu.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu; wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji, w tym realizację kondygnacji podziemnych;
- 2) grupa drzew do ochrony, jak na rysunku planu; wyklucza się zmiany w zagospodarowaniu terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji, w tym realizację kondygnacji podziemnych; dopuszcza się ścieżki, ciągi piesze, pieszo-rowerowe;
- 3) szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia wzdłuż północnej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich; dopuszcza się przerwanie szpaleru w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenu;
- 4) szpaler drzew do wprowadzenia w środkowej części terenu, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich; dopuszcza się przerwanie szpaleru w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenu;
- 5) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 6) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 7) na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
 - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
 - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikającej z podanej proporcji;
- 8) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 10, 11;
- 2) 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 mieszkaniowo-usługowych);
- 3) elewacje eksponowane od strony ulicy Gałczyńskiego (20-KD80), ulicy Gdańskiej i ulicy Krasickiego (19-KD81), jak na rysunku planu; wzdłuż elewacji eksponowanych wprowadzić maksymalną ilość przeszkleń i witryn oraz wejść do usług w kondygnacji parteru;
- 4) wykończenie elewacji materiałami wysokiej jakości (tynk, cegła, drewno) w nawiązaniu do materiałów historycznych; zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
- 5) pokrycie dachu materiałami o matowym wykończeniu, w nawiązaniu do materiałów stosowanych historycznie.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągów pieszo-jezdnych i ciągu pieszego, o których mowa w ust. 6 pkt 5, 6 i 8:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;
- 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) budynek przy ul. Krasickiego 6 wpisany do rejestru zabytków jako „willa tzw. "Villa Schmidt" - wraz z działką i znajdującym się na niej starodrzewem” pod numerem 1746 (dawny numer rejestru A-1244), jak na rysunku planu – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) budynki mieszkalne przy ul. Krasickiego 4, Krasickiego 7 i Krasickiego 7A, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) istniejący gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) teren położony w strefie ochronnej terenu zamkniętego, stanowiącego kompleks wojskowy nr 8589 Gdańsk Westerplatte - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) istniejący wodociąg o średnicy 400 mm – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych;
- 2) istniejący ciepłociąg o średnicy 2x250 mm – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych;
- 3) istniejący kanał sanitarny tłoczny o średnicy 300 mm – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych;
- 4) na części terenu wysoki poziom wód gruntowych;
- 5) 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.;
- 6) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 7) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 8) zaleca się maksymalne wkomponowanie istniejącej zieleni do nowego zagospodarowania;
- 9) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje);
- 10) teren odwadniany mechanicznie.

§ 18. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 10-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŻNO REJON ULIC KRASICKIEGO I POŁUDNIOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0319

1. Numer terenu: 10.

2. Powierzchnia terenu: 0,59 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP62 teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej - park.
Dopuszcza się:

- 1) budynki obsługujące użytkowników, np.: gastronomia, szalety, wypożyczalnie sprzętu turystycznego;
- 2) obiekty obsługujące użytkowników niewymagające pozwolenia na budowę.

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 ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy, o minimalnej szerokości 4 m, łączący ulicę Gałczyńskiego i Dunikowskiego (20-KD80) z ulicą Krasickiego (poza granicami planu), jak na rysunku planu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy maksymalne nieprzekraczalne: w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c” - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami, jak na rysunku planu:
 - a) „a” i „b” - nie dotyczy,
 - b) „c” - minimalna: dowolna, maksymalna: 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją, dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami, jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4:
 - a) „a” - 30%,
 - b) „b” - 60%,
 - c) „c” - 50%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami, jak na rysunku planu:
 - a) „a” i „b” - nie dotyczy,
 - b) „c” - minimalna: 0, maksymalna: 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: dowolna, maksymalna: 26 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu obiektu budowlanego nie może przekraczać 29 m n.p.m.;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojące;
- 8) kształt dachu: o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 20°.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Gałczyńskiego i Dunikowskiego (20-KD80), od ulicy Krasickiego (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: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 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: część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą „A” ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy historycznej dzielnicy Brzeźno; stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12 i 13.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu; wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji;
- 2) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich; dopuszcza się przerwanie szpaleru w celu prowadzenia infrastruktury technicznej;
- 3) maksymalne zachowanie istniejącej zieleni, w tym drzewostanu - wkomponowanie jej do nowego zagospodarowania;
- 4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) obowiązuje 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. 7, 10, 11 i 13;
- 2) 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 zieleni);
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;
- 4) wykończenie elewacji materiałami wysokiej jakości (tynk, cegła, drewno) w nawiązaniu do materiałów historycznych; zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
- 5) pokrycie dachu materiałami o matowym wykończeniu, w nawiązaniu do materiałów stosowanych historycznie.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się obiekty związane z obsługą imprez sezonowych w czasie ich trwania;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2 i 3;
- 3) zielen: obowiązkowa, z uwzględnieniem ust. 11 pkt 1-3;
- 4) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania terenu, uwzględniającą przede wszystkim: powiązania piesze i rowerowe, rodzaje nawierzchni, zielen oraz oświetlenie na podstawie całościowej koncepcji;
- 5) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu, ustala się strefę aktywności: wymóg lokalizacji funkcji rekreacyjno-sportowych dla różnych grup wiekowych z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami;
- 6) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b”, jak na rysunku planu, ustala się strefę głównego ciągu, o którym mowa w ust. 6 pkt 2: wymóg lokalizacji funkcji wypoczynkowych dla wszystkich grup wiekowych, z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami; wyklucza się funkcje wybiegów dla psów;
- 7) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „c”, jak na rysunku planu, ustala się strefę odpoczynku z obiektem obsługującym użytkowników: wyklucza się funkcje placów zabaw, siłowni zewnętrznych, wybiegów dla psów.

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) istniejący gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w strefie ochronnej terenu zamkniętego, stanowiącego kompleks wojskowy nr 8589 Gdańsk Westerplatte – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację boisk i urządzeń sportowych jedynie w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) istniejący wodociąg o średnicy 400 mm – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych;
- 2) istniejący ciepłociąg o średnicy 2x250 mm – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych;
- 3) istniejący kanał sanitarny tłoczny o średnicy 300 mm – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych;
- 4) istniejący kanał deszczowy o średnicy 1,25 m – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych;
- 5) zaleca się wykorzystanie pasa technicznego do obsługi urządzeń odwodnieniowych jako ciągów rowerowych lub pieszych;
- 6) na części terenu wysoki poziom wód gruntowych;
- 7) 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.;
- 8) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

- 9) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje);
- 10) teren odwadniany mechanicznie.

§ 19. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 11-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŻNO REJON ULIC KRASICKIEGO I POŁUDNIOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0319

1. Numer terenu: 11.

2. Powierzchnia terenu: 0,10 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową ekstensywną (domy mieszkalne do 4 mieszkań) lub usługi.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) myjnie i warsztaty samochodowe;
- 2) hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) wolnostojące garaże boksowe.

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. 7, 10, 11, 12;
- 2) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków od strony ulicy Krasickiego;
- 3) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym parkingów i placów manewrowych pomiędzy linią rozgraniczającą a elewacjami budynków od strony ulicy Krasickiego; ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren, do garaży podziemnych oraz ciągów pieszych i rowerowych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy maksymalna nieprzekraczalna: w odległości 9 m od linii rozgraniczającej ulicy Krasickiego (poza granicami planu) - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: dowolna, maksymalna: 26 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu obiektu budowlanego nie może przekraczać 29 m n.p.m.;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojące;
- 8) kształt dachu: o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 20°.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Krasickiego (poza granicami planu) poprzez jeden zjazd;
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) samochodów osobowych:
 - funkcja mieszkaniowa zgodnie z § 5 uchwały,
 - pozostałe funkcje – minimalnie 0, maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie; dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego zredukowanej ilości wód;
- 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: teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy historycznej dzielnicy Brzeźno; stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11 i 12.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) drzewo do zachowania, jak na rysunku planu; wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać jego naturalnej vegetacji;
- 2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 4) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) 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 mieszkaniowo-usługowych);
- 3) wykończenie elewacji materiałami wysokiej jakości (tynk, cegła, drewno) w nawiązaniu do materiałów historycznych; zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
- 4) pokrycie dachu materiałami o matowym wykończeniu, w nawiązaniu do materiałów stosowanych historycznie.

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:

- 1) istniejący gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w strefie ochronnej terenu zamkniętego, stanowiącego kompleks wojskowy nr 8589 Gdańsk Westerplatte – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) istniejący wodociąg o średnicy 400 mm – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych;
- 2) istniejący ciepłociąg o średnicy 2x250 mm – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych;
- 3) istniejący kanał sanitarny tłoczny o średnicy 300 mm – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych;
- 4) na części terenu wysoki poziom wód gruntowych;
- 5) 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.;
- 6) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 7) teren odwadniany mechanicznie.

§ 20. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 12-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŻNO REJON ULIC KRASICKIEGO I POŁUDNIOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0319

1. Numer terenu: 12.

2. Powierzchnia terenu: 0,05 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP62 teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej; dopuszcza się obiekty obsługujące użytkowników niewymagające pozwolenia na budowę.

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 ładu przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12, 13.

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 Dunikowskiego (20-KD80);
- 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;
- 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:

- 1) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu; wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji;
- 2) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich; dopuszcza się przerwanie szpalera w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenu;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla całego terenu: 60%;
- 4) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

12. Zasady kształtowania krajobrazu: części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach zieleni).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się obiekty związane z obsługą imprez sezonowych w czasie ich trwania;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust.12;
- 3) zieleni: obowiązkowa, z uwzględnieniem ust. 11 pkt 1 i 2.

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: teren położony w strefie ochronnej terenu zamkniętego, stanowiącego kompleks wojskowy nr 8589 Gdańsk Westerplatte – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) wysoki poziom wód gruntowych;
- 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) teren odwadniany mechanicznie.

§ 21. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 13-K MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŻNO REJON ULIC KRASICKIEGO I POŁUDNIOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0319

1. Numer terenu: 13.

2. Powierzchnia terenu: 0,004 ha.

3. Przeznaczenie terenu: K teren kanalizacji sanitarnej - przepompownia ścieków sanitarnych.

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 ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 80%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 10%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,9;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 3 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: dowolna, maksymalna: 17 m;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z ciągu pieszo-jezdnego 14-KX;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie; dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego zredukowanej ilości wód;
- 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: teren położony w obrębie wpisu do rejestru zabytków „Dom zdrojowy w Brzeźnie ul. Zdrojowa 2 działka nr 86 w obrębie 34 wraz z otaczającym go parkiem zdrojowym” - zgodnie z ust. 17 pkt 1.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - płat strukturalny.

12. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 10.

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:

- 1) teren położony w obrębie wpisu do rejestru zabytków pod numerem 1383 (dawny numer 1090/93) „Dom zdrojowy w Brzeźnie ul. Zdrojowa 2 działka nr 86 w obrębie 34 wraz z otaczającym go parkiem zdrojowym” - podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 3) teren położony w strefie ochronnej terenu zamkniętego, stanowiącego kompleks wojskowy nr 8589 Gdańsk Westerplatte - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie ustala się.

§ 22. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 14-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŻNO REJON ULIC KRASICKIEGO I POŁUDNIOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0319

1. Numer terenu: 14.

2. Powierzchnia terenu: 0,07 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KX 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 ładunku przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11, 12, 13.

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 Krasickiego (19-KD81);

- 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;
- 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: teren położony w obrębie wpisu do rejestru zabytków „Dom zdrojowy w Brzeźnie ul. Zdrojowa 2 działka nr 86 w obrębie 34 wraz z otaczającym go parkiem zdrojowym” - zgodnie z ust. 17 pkt 2; zasady ochrony:

- 1) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna zespołu Domu Zdrojowego z otaczającym parkiem; należy kontynuować zasady jej kształtowania;
- 2) kompozycję zieleni i małej architektury należy kształtować w nawiązaniu do historycznego założenia;
- 3) ochronie podlega rodzaj i materiał nawierzchni - bruk.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - płat strukturalny;
- 2) wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleni;
- 3) zieleni w ciągu pieszo-jezdnym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;
- 3) zieleni: dopuszcza się;
- 4) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania terenu łącznie z terenami 05-ZP62, 15-KX oraz 19-KD81, uwzględniając przede wszystkim: powiązania piesze i rowerowe, rodzaje nawierzchni, zieleni oraz oświetlenie na podstawie całościowej koncepcji.

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) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) teren położony w obrębie wpisu do rejestru zabytków pod numerem 1383 (dawny numer 1090/93) „Dom zdrojowy w Brzeźnie ul. Zdrojowa 2 działka nr 86 w obrębie 34 wraz z otaczającym go parkiem zdrojowym” – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) teren położony w strefie ochronnej terenu zamkniętego, stanowiącego kompleks wojskowy nr 8589 Gdańsk Westerplatte – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren położony w obszarze zdegradowanym;
- 2) istniejący kanał sanitarny o średnicy 0,45 m – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych.

§ 23. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 15-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŻNO REJON ULIC KRASICKIEGO I POŁUDNIOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0319

1. Numer terenu: 15.

2. Powierzchnia terenu: 0,08 ha.

3. Przeznaczenie terenu: **KX teren wydzielonego ciągu pieszo-rowerowego** - deptak (ulica Zdrojowa).

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 ładunku przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11, 12 i 13.

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 Krasickiego (19-KD81) oraz z ulicy Południowej (17-KD80) poprzez ciąg pieszo-rowerowy 16-KX;
- 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;
- 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: teren położony w obrębie wpisu do rejestru zabytków „Dom zdrojowy w Brzeźnie ul. Zdrojowa 2 działka nr 86 w obrębie 34 wraz z otaczającym go parkiem zdrojowym” - zgodnie z ust. 17 pkt 2; zasady ochrony:

- 1) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna zespołu Domu Zdrojowego z otaczającym parkiem; należy kontynuować zasady jej kształtowania;
- 2) kompozycję zieleni i małej architektury należy kształtować w nawiązaniu do historycznego założenia.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część terenu jak na rysunku planu objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - płat strukturalny;
- 2) wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleni;
- 3) zieleni w ciągu pieszo-jezdnym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;
- 4) maksymalne zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;
- 3) zieleni: dopuszcza się;
- 4) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania terenu łącznie z terenami 05-ZP62, 14-KX oraz 19-KD81, uwzględniającą przede wszystkim: powiązania piesze i rowerowe, rodzaje nawierzchni, zieleni oraz oświetlenie na podstawie całościowej koncepcji.

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) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) teren położony w obrębie wpisu do rejestru zabytków pod numerem 1383 (dawny numer 1090/93) „Dom zdrojowy w Brzeźnie ul. Zdrojowa 2 działka nr 86 w obrębie 34 wraz z otaczającym go parkiem zdrojowym” – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

- 3) teren położony w strefie ochronnej terenu zamkniętego, stanowiącego kompleks wojskowy nr 8589 Gdańsk Westerplatte - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: należy zapewnić dojazd do terenu 04-ZP62.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren położony w obszarze zdegradowanym;
- 2) istniejący kanał deszczowy o średnicy 0,50 m – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych;
- 3) istniejący kanał sanitarny o średnicy 0,45 m – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych.

§ 24. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 16-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŻNO REJON ULIC KRASICKIEGO I POŁUDNIOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0319

1. Numer terenu: 16.

2. Powierzchnia terenu: 0,06 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KX teren wydzielonego ciągu pieszo-rowerowego.

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 ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11, 12 i 13.

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 Południowej (17-KD80);
- 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;
- 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: teren położony w obrębie wpisu do rejestru zabytków „Dom zdrojowy w Brzeźnie ul. Zdrojowa 2 działka nr 86 w obrębie 34 wraz z otaczającym go parkiem zdrojowym” - zgodnie z ust. 17 pkt 2; zasady ochrony:

- 1) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna zespołu Domu Zdrojowego z otaczającym parkiem; należy kontynuować zasady jej kształtowania;
- 2) kompozycję zieleni i małej architektury należy kształtować w nawiązaniu do historycznego założenia.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - płat strukturalny;
- 2) wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zielenią;
- 3) zielenią w ciągu pieszo-jezdnym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;
- 3) zielenią: 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 obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) teren położony w obrębie wpisu do rejestru zabytków pod numerem 1383 (dawny numer 1090/93) „Dom zdrojowy w Brzeźnie ul. Zdrojowa 2 działka nr 86 w obrębie 34 wraz z otaczającym go parkiem zdrojowym” – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) teren położony w strefie ochronnej terenu zamkniętego, stanowiącego kompleks wojskowy nr 8589 Gdańsk Westerplatte – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren położony w obszarze zdegradowanym;
- 2) istniejący kanał deszczowy o średnicy 0,50 m – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych;
- 3) istniejący kanał sanitarny o średnicy 0,45 m – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych.

§ 25. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 17-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŻNO REJON ULIC KRASIICKIEGO I POŁUDNIOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0319

1. Numer terenu: 17.

2. Powierzchnia terenu: 0,02 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD80 teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy Południowej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 9 m do 17 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, z zastrzeżeniem ust. 14.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Południową i Puławskiego (poza granicami planu).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony w obrębie wpisu do rejestru zabytków „Dom zdrojowy w Brzeźnie ul. Zdrojowa 2 działka nr 86 w obrębie 34 wraz z otaczającym go parkiem zdrojowym” - zgodnie z ust. 13 pkt 2; zasady ochrony:

- 1) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna zespołu Domu Zdrojowego z otaczającym parkiem; należy kontynuować zasady jej kształtowania;
- 2) kompozycję zieleni i małej architektury należy kształtować w nawiązaniu do historycznego założenia.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zielen w pasie ulicznym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;
- 2) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - płat strukturalny;
- 3) wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zielen.

8. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 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: chodnik o szerokości minimum 2 m, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) zielen: dopuszcza się;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) teren położony w obrębie wpisu do rejestru zabytków pod numerem 1383 (dawny numer 1090/93) „Dom zdrojowy w Brzeźnie ul. Zdrojowa 2 działka nr 86 w obrębie 34 wraz z otaczającym go parkiem zdrojowym” – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) teren położony w strefie ochronnej terenu zamkniętego, stanowiącego kompleks wojskowy nr 8589 Gdańsk Westerplatte – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się przekrój ulicy bez wyodrębnionej jezdni i chodników.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: teren położony w obszarze zdegradowanym.

§ 26. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 18-KZ95 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŻNO REJON ULIC KRASICKIEGO I POŁUDNIOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0319

1. Numer terenu: 18.

2. Powierzchnia terenu: 0,09 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KZ95 teren trasy tramwajowej poza ulicami.

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 ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10 i 13.

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 Południowej (poza granicami planu), od ulicy Gdańskiej i ulicy Krasickiego (19-KD81);
- 2) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów: wyklucza 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;
- 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: teren położony w obrębie wpisu do rejestru zabytków „Dom zdrojowy w Brzeźnie ul. Zdrojowa 2 działka nr 86 w obrębie 34 wraz z otaczającym go parkiem zdrojowym” - zgodnie z ust. 17 pkt 1; zasady ochrony:

- 1) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna zespołu Domu Zdrojowego z otaczającym parkiem; należy kontynuować zasady jej kształtowania;
- 2) kompozycję zieleni i małej architektury należy kształtować w nawiązaniu do historycznego założenia.

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

12. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 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) teren położony w obrębie wpisu do rejestru zabytków pod numerem 1383 (dawny numer 1090/93) „Dom zdrojowy w Brzeźnie ul. Zdrojowa 2 działka nr 86 w obrębie 34 wraz z otaczającym go parkiem zdrojowym” – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren położony w strefie ochronnej terenu zamkniętego, stanowiącego kompleks wojskowy nr 8589 Gdańsk Westerplatte – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: teren położony w obszarze zdegradowanym.

§ 27. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 19-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŻNO REJON ULIC KRASICKIEGO I POŁUDNIOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0319

1. Numer terenu: 19.

2. Powierzchnia terenu: 0,72 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD81 teren ulicy lokalnej - odcinek ulicy Gdańskiej i ulicy Krasickiego, place publiczne.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 24 m do 60 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 8;
- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
- 4) wyposażenie minimalne: trasa tramwajowa, chodniki.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Gdańską (częściowo poza granicami planu) i ulicą Gałczyńskiego (20-KD80).

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obrębie wpisu do rejestru zabytków „Dom zdrojowy w Brzeźnie ul. Zdrojowa 2 działka nr 86 w obrębie 34 wraz z otaczającym go parkiem zdrojowym - zgodnie z ust. 13 pkt 1; zasady ochrony:
 - a) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna zespołu Domu Zdrojowego z otaczającym parkiem; należy kontynuować zasady jej kształtowania,
 - b) kompozycję zieleni i małej architektury należy kształtować w nawiązaniu do historycznego założenia;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą „A” ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy historycznej dzielnicy Brzeźno; stosuje się zasady, o których mowa w ust. 4, 7 i 11;
- 3) uczynić historyczny przebieg dróg w planowanym zagospodarowaniu.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zieleń należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;
- 2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami, jak na rysunku planu:
 - a) „a” - 30%,
 - b) „b” - nie ustala się,
 - c) „c” - 40%, w tym 20% zieleni urządzonej przeznaczyć pod zadrzewienia;
- 3) maksymalne zachowanie istniejącej zieleni, w tym drzewostanu - wkomponowanie jej do nowego zagospodarowania.

8. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 14.

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: o szerokości minimum 2 m;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych w ulicy Krasickiego, ciąg pieszo-rowerowy na przedłużeniu ulicy Zdrojowej (15-KX);
- 3) zieleń w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami, jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 7:
 - a) „a” i „c” - obowiązkowa,
 - b) „b” - dopuszcza się;
- 4) usytuowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych: zgodnie z ust. 14;
- 5) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się;
- 6) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 7) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania terenu łącznie z terenami 05-ZP62, 14-KX oraz 15-KX, uwzględniającą przede wszystkim: powiązania piesze i rowerowe, rodzaje nawierzchni, zieleni oraz oświetlenie na podstawie całościowej koncepcji;
- 8) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „c” ustala się place publiczne, powiązane ze sobą przestrzennie poprzez obszar wyznaczony liniami podziału wewnętrznego i oznaczony literą „b”, jak na rysunku planu:
 - a) wyklucza się funkcje placów zabaw, siłowni zewnętrznych, wybiegów dla psów,

- b) w obszarze placu wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „c”, jak na rysunku planu, ustala się wymóg lokalizacji funkcji wypoczynkowych dla wszystkich grup wiekowych z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami;
- 9) dopuszcza się wyniesienie jezdni ulicy Gdańskiej, ulicy Krasickiego i ulicy Gałczyńskiego do poziomu nawierzchni przestrzeni publicznych w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „c”, w ramach całościowego zagospodarowania placów publicznych.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, w obrębie wpisu do rejestru zabytków pod numerem 1383 (dawny numer 1090/93) „Dom zdrojowy w Brzeźnie ul. Zdrojowa 2 działka nr 86 w obrębie 34 wraz z otaczającym go parkiem zdrojowym” – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) część terenu określona na rysunku planu położona w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 3) teren położony w strefie ochronnej terenu zamkniętego, stanowiącego kompleks wojskowy nr 8589 Gdańsk Westerplatte – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się realizację maksymalnie 2 miejsc do parkowania jedynie dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: część terenu jak na rysunku planu położona w obszarze zdegradowanym.

§ 28. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 20-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŻNO REJON ULIC KRASICKIEGO I POŁUDNIOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0319

1. Numer terenu: 20.

2. Powierzchnia terenu: 0,67 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: **KD80 teren ulicy dojazdowej** – ulica Gałczyńskiego i odcinek ulicy Dunikowskiego.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 9 m do 22 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 1;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 1.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Gdańską (19-KD81 i poza granicami planu).

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

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zieleń w pasie ulicznym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

8. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 14.

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: o szerokości minimum 2 m, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 1;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 1;
- 3) zielen: dopuszcza się;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w strefie ochronnej terenu zamkniętego, stanowiącego kompleks wojskowy nr 8589 Gdańsk Westerplatte – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój ulicy bez wyodrębnionych jezdni i chodników;
- 2) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu, należy zlokalizować przejście dla pieszych łączące ciąg pieszo-rowerowy w terenie 10-ZP62 z ciągiem pieszo-rowerowym poza południową granicą planu.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) wysoki poziom wód gruntowych;
- 2) teren odwadniany mechanicznie.

§ 29. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 21-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŻNO REJON ULIC KRASICKIEGO I POŁUDNIOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0319

1. Numer terenu: 21.

2. Powierzchnia terenu: 0,05 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD80 teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy Portowców.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 11,5 m do 13,5 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, z zastrzeżeniem ust. 14.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Gałczyńskiego (20-KD80).

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

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zielen w pasie ulicznym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

8. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 14.

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: o szerokości minimum 2 m, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) zielen: dopuszcza się;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w strefie ochronnej terenu zamkniętego, stanowiącego kompleks wojskowy nr 8589 Gdańsk Westerplatte – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój ulicy bez wyodrębnionych jezdni i chodników.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) wysoki poziom wód gruntowych;
- 2) teren odwadniany mechanicznie.

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

- 1) część graficzna - rysunek planu Brzeźno rejon ulic Krasickiego i Południowej 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).

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

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Brzeźno - rejon dawnej osady rybackiej w mieście Gdańsku, uchwała nr XXIII/661/04 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 kwietnia 2004 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 87, poz. 1601 z dnia 21.07.2004 r.);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Brzeźno – Hala Plażowa w mieście Gdańsku, uchwała nr LVI/1301/14 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 sierpnia 2014 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 3259 z dnia 03.10.2014 r.).

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

Przewodnicząca Rady Miasta Gdańska

Agnieszka Owczarczak

WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH
PROJEKT PLANU
OD 02.02.2026 R. DO 02.03.2026 R.

UZASADNIENIE

Brzeźno rejon ulic Krasickiego i Południowej w mieście Gdańsku (nr planu 0319)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XVII/367/19 z dnia 28 listopada 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Brzeźno rejon ulic Krasickiego i Południowej w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Obszar planu, o powierzchni ok. 6,91 ha, położony jest w północnej części Brzeźna i graniczy:

- od północy: z terenem dawnej Hali Plażowej, Parkiem Brzeźnińskim i ulicą Krasickiego,
- od wschodu: z zabudową mieszkaniową - osiedlem Nadmorze,
- od południa: z zabudową osiedla mieszkaniowego w rejonie ulic Łozy i Dunikowskiego,
- od zachodu: z ulicą Gdańską i Południową.

3. Cel sporządzenia planu

Do opracowania planu przystąpiono w celu:

- wykreowania atrakcyjnej przestrzeni publicznej w formie placu z kompleksem usług handlowo-gastronomicznych w centralnej części Brzeźna – zgodnie z założeniami Gdańskich Przestrzeni Lokalnych,
- realizacji parku oraz inwestycji mieszkaniowej we wschodniej części planu,
- wprowadzenia nowych rozwiązań dla wewnętrznej komunikacji pieszo-kołowej.

4. Plany obowiązujące

Większość obszaru objętego planem nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W części północno-zachodniej obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- Brzeźno - rejon dawnej osady rybackiej z 2004 r., o numerze ewidencyjnym 0305;
- Brzeźno - hala plażowa z 2014 r., o numerze ewidencyjnym 0310.

Ustalenia planów dla tych fragmentów są następujące: funkcja usługowa obejmująca tereny w rejonie ulic Południowej i Krasickiego, usługi z zielenią towarzyszącą w rejonie ulic Zdrojowej i Południowej, tereny zieleni dostępnej w rejonie skweru przy ul. Zdrojowej i Krasickiego oraz ciąg pieszo-rowerowy.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

W granicach planu dominuje zabudowa usługowa, zlokalizowana głównie w okolicy skrzyżowania ulic Krasickiego i Gdańskiej oraz usługowo-mieszkaniowa na pozostałym terenie. Planem objęty jest także zespół Domu Zdrojowego - Centrum Edukacji Ekologicznej Hevelianum wraz z parkiem, zlokalizowany w sąsiedztwie przystanku tramwajowego przy zbiegu ulic Gdańskiej i Zdrojowej. W granicach planu znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty o wartościach kulturowych, z których większość ujęta jest w Gminnej Ewidencji Zabytków. Tylko niewielki obszar w części wschodniej jest niezagospodarowany. Grunty stanowią w większości własność Gminy Miasta Gdańska, duży udział to również własności prywatne oraz Skarbu Państwa.

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP

(uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 r. zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 r.)

Przeznaczeniem dominującym, określonym w Studium dla obszaru objętego planem miejscowym, jest funkcja mieszkaniowa oraz w północno-zachodniej części mieszkaniowo-usługowa. Północna część została włączona do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).

Studium przewiduje, że jednym z kierunków rozwoju dzielnicy urbanistycznej Wrzeszcz, w której znajduje się obszar objęty przedmiotowym planem miejscowym, będzie „kontynuacja i intensyfikacja funkcji mieszkaniowo-usługowej” (Studium, str. 299). Zakłada się, że „funkcje dzielnicy nie ulegną zasadniczym zmianom” i przewiduje się „dalszy przyrost funkcji mieszkaniowych w ramach

wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej (ZiWS), zarówno na terenach przewidzianych w obowiązujących planach miejscowych, jak i nowo przeznaczonych na taką funkcję, co realizuje ideę rozwoju do wewnątrz. (...) Zakłada się także wzrost funkcji usługowych (...) odtworzenie, wzbogacenie i uzupełnienie o nowe elementy zagospodarowania rekreacyjnego kąpieliska Brzeźno. Rozwój Wrzeszcza będzie miał głównie charakter jakościowy i będzie polegał na następujących przekształceniach istniejącego zainwestowania: poprawie zabudowy substandardowej i zdekapitalizowanej, lecz o znacznych walorach kulturowych (...).” (Studium, str. 300).

Ustalenia planu realizują ogólny kierunek przekształceń ustalony w Studium, wskazując elementy cenne historycznie i przyrodniczo. W związku z powyższym ustalenia planu w pełni odpowiadają kierunkom wskazanym w Studium, a więc nie naruszają jego ustaleń.

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

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

Strukturę przestrzenną w granicach obszaru objętego planem kształtuje przede wszystkim nadmorska lokalizacja, „Dom Zdrowy” wraz z otaczającym go parkiem, lokalne centrum usługowe z układem komunikacyjnym ciągów pieszych prowadzących w kierunku plaży oraz liczne obiekty o wartościach kulturowych. Nowa zabudowa gabarytami powinna wpisać się w istniejącą tkankę tak, aby nie zdominować obiektów historycznych i nie zaburzyć pierwotnego założenia urbanistycznego.

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały głównie poprzez ograniczenie powierzchni, wysokości, bryły czy kształtu dachu budynków oraz ochronę cennej zieleni. Parametry zabudowy ustalono w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, w szczególności obiektów o wartościach kulturowych.

Punktem centralnym obszaru objętego planem jest przestrzeń publiczna na styku ulic Gdańskiej, Krasickiego i Gałczyńskiego, która została sklasyfikowana jako jedna z kluczowych przestrzeni lokalnych wg opracowania Gdańskie Przestrzenie Lokalne (opracowanie złożone z trzech etapów, realizowane przez Biuro Rozwoju Gdańska od 2016 roku) – W.19 Brzeźno rejon ulic Krasickiego i Gałczyńskiego. Wskazano tam, że jest to przestrzeń o wysokim potencjale społecznym, obudowana licznymi obiektami integrującymi lokalną społeczność w bezpośrednim sąsiedztwie (budynki usługowo-handlowe, przychodnia zdrowia), która wymaga przekształceń i wysokiej jakości nowego zagospodarowania. W związku z powyższym w planie wprowadzono ustalenia służące wykreowaniu, w rejonie skrzyżowania ulic, powiązanych ze sobą przestrzennie dwóch placów publicznych (w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „c” w terenie 19-KD81). Możliwość kształtowania nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie głównego placu (w obszarze „c”) została szczegółowo określona w zakresie parametrów i form zabudowy (09-M/U31). Dla zabudowy lokalizowanej w pierwszej linii (wzdłuż placu) ustalono obowiązek realizacji dachów stromych oraz obniżono maksymalną wysokość zabudowy względem pozostałych budynków. Dodatkowo przebieg obowiązujących oraz maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalono w taki sposób, aby zdeterminować powierzchnię i kształt zabudowy w terenie wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”. Wprowadzono także dodatkowe ustalenia, takie jak elewacje eksponowane (z obowiązkiem maksymalnej liczby przeszkleń i witryn oraz wejść do usług) oraz fronty usługowe (z wymogiem lokalizacji usług w parterach budynków na min. 75% długości elewacji). Ponadto ustalono wymóg wykończenia elewacji materiałami wysokiej jakości. W drugiej linii zabudowy, w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b” (09-M/U31), ustalono także wycofanie ostatniej kondygnacji budynków względem elewacji, co ma korzystnie wpłynąć na odbiór wizualny bryły nowych budynków, względem istniejącej zabudowy.

W momencie realizacji docelowego układu komunikacyjnego w sąsiedztwie terenu objętego ustaleniami planu, w postaci ulicy tzw. Nowej Gdańskiej, dopuszczono indywidualne rozwiązania układu drogowego, mające na celu uspokojenie ruchu na styku ulic Gdańskiej i ulicy Krasickiego oraz powiązanie placów publicznych ze sobą. W celu wykreowania jak najbardziej spójnej przestrzeni dopuszczono wyniesienie jezdni ww. ulic do poziomu nawierzchni przestrzeni publicznej, obejmującej ww. place wraz z sąsiednimi ciągami pieszo-rowerowymi i pieszo-jezdnymi. Ustalono obowiązek wykonania całościowej koncepcji, zawierającej spójną kompozycję zagospodarowania, z uwzględnieniem powiązań pieszych i rowerowych, rodzaju nawierzchni, zieleni oraz oświetlenia. Dodatkowo doprecyzowano jakie funkcje zagospodarowania wokół tego kluczowego terenu powinny znaleźć się w przestrzeni publicznej, a jakie nie są dozwolone.

W terenach o wysokim potencjale inwestycyjnym (06-M/U32, 09-M/U31) od strony najważniejszych przestrzeni publicznych wprowadzono dodatkowe ustalenia wymuszające kształtowanie wysokiej jakości zabudowy, poprzez m.in.: ustalenie zakazu lokalizacji garaży w parterach budynków, dopuszczenie zjazdów do garaży podziemnych wyłącznie poza elewacjami eksponowanymi czy zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym parkingów oraz placów manewrowych pomiędzy elewacjami budynków a linią rozgraniczającą od strony placu publicznego.

Zapisy planu respektują istniejącą tu bogatą szatę roślinną oraz zachowują rekreacyjne użytkowanie terenu: w planie wyznaczono ciągi piesze i pieszo-jezdne, określono zasady zagospodarowania zieleni wokół Domu Zdrojowego i otaczającego go parku zdrojowego. Ponadto wprowadzono ustalenia zakładające wykształcenie nowego parku służącego lokalnej rekreacji (10-ZP62), ze wskazaniem lokalizacji jego poszczególnych funkcji, w tym sportowej, uzupełnionej o obiekt obsługujący użytkowników (np. gastronomii).

Wprowadzone zostały również 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)

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

Plan wprowadza różnego rodzaju formy ochrony istniejącej zieleni, poprzez ustalenie grupy drzew do ochrony w środkowej części planu, kilkudziesięciu drzew istniejących do zachowania (z zagospodarowaniem wokół, zapewniającym ich naturalną wegetację) czy szpalerów drzew do utrzymania i uzupełnienia lub do wprowadzenia. W północnej części terenu (01-U34) znajduje się pięć drzew objętych ochroną pomnikową: nr 49/1-2025 - dąb węgierski, 49/2-2025 i 49/3-2025 - dęby kaukaskie, nr 754/1 i 754/2 - topole białe. Tereny parkowe (04-ZP62 i 05-ZP62) wraz z terenem o przeznaczeniu usługowym (03-U33) graniczącym z parkiem Brzeźnińskim oraz terenem Domu Zdrojowego (01-U33) zostały włączone do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) jako płyty strukturalne. W planie ustalono jeszcze dwa tereny zieleni urządzonej (07-ZP62 i 12-ZP62) oraz zupełnie nowy teren do wykreowania (10-ZP62) – park służący lokalnej rekreacji, z wymogiem lokalizacji funkcji rekreacyjno-sportowych, wypoczynkowych dla wszystkich grup wiekowych oraz odpoczynku z obiektem obsługującym użytkowników. Powierzchnia wszystkich terenów zieleni w planie wynosi łącznie ponad 1 ha.

W planie ustalono od minimum 10 do 60 procent powierzchni biologicznie czynnej oraz doprecyzowano sposób jej rozliczania, m.in. poprzez ustalenie, że do minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni, a także, że należy realizować ją w sposób pełniący funkcję retencji, z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu. Na większości terenu ustalono również wymóg realizacji zieleni przydomowej dla mieszkańców, o powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² / 1 m² pow. użytkowej mieszkań. Tylko na terenie bezpośrednio sąsiadującym z placem publicznym dopuszczono mniejszy wskaźnik 0,15 m² / 1 m² pow. użytkowej mieszkań.

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)

W granicach planu znajdują się obszary i obiekty wymagające ochrony z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków, dla których wyznaczono strefę „A” ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy historycznej dzielnicy Brzeźno.

Północna część opracowania położona jest w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako „Dom zdrojowy w Brzeźnie ul. Zdrojowa 2 działka nr 86 w obrębie 34 wraz z otaczającym go parkiem zdrojowym”. Natomiast w środkowej części planu znajduje się obszar wpisany do rejestru zabytków jako tzw. „Villa Schmidt” – wraz z działką i znajdującym się na niej starodrzewem. W planie wskazano, że obszary te oraz ww. obiekty podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

W granicach planu zlokalizowane są także budynki mieszkalne o wartościach kulturowych ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków: przy ul. Zdrojowej 3, 4 i 5 oraz ul. Krasickiego 4, 7 i 7A. Ponadto budynek przy ul. Zdrojowej 1 został objęty ochroną, jako obiekt o wartościach kulturowych, choć nie jest ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków. Dla niego także ustalono szczegółowe zasady ochrony.

Projekt planu uzyskał uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w trybie art. 25 ust. 2 ustawy z dn. 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

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

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie odpowiedniego udziału miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Dodatkowo zapisy planu dotyczące kreowania przestrzeni publicznych uwzględniają wytyczne Poradnika projektowania uniwersalnego, który zawiera szczegółowe standardy dostępności dla kształtowania przestrzeni i budynków w mieście Gdańsku. Jest to m.in. dopuszczenie wyniesienia jezdni ulic w centralnej części planu do poziomu nawierzchni przestrzeni publicznej, obejmującej place wraz z sąsiednimi ciągami pieszo-rowerowymi i pieszo-jezdnymi, na podstawie całościowej koncepcji zagospodarowania.

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

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie funkcji komercyjnych oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%. Ustalenie przeznaczenia mieszkaniowo-usługowego wraz z określeniem parametrów urbanistycznych wpłyną na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej tego obszaru, a realizacja nowej zabudowy pozwoli na podniesienie standardu zagospodarowania i jakości zabudowy w centralnej części Brzeźna.

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

Projekt planu nie wprowadza ustaleń ingerujących w prawo własności. Ustalone przeznaczenia, a także parametry zabudowy i zasady zagospodarowania sankcjonują istniejący sposób użytkowania i zagospodarowania nieruchomości oraz umożliwiają przekształcenie zabudowy bądź uzupełnienie obszaru nowymi obiektami. Ponadto utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie terenu z poszerzeniem o funkcję mieszkaniową w południowej części obszaru planu.

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. W związku z wprowadzeniem na terenie miasta Gdańska 3 km strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, stanowiącego kompleks wojskowy nr 8589 Gdańsk Westerplatte na całym obszarze planu ograniczono maksymalną wysokość obiektów budowlanych do 29 m n.p.m. oraz dodano informację o położeniu obszaru w strefie ochronnej ww. kompleksu. Powyższe zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji – Ośrodkiem Zamiejscowym w Gdańsku.

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

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez wyznaczenie głównej przestrzeni publicznej – dwóch placów publicznych w terenie 19-KD81, do której zostały doprowadzone liczne ciągi piesze, pieszo-jezdne oraz pieszo-rowerowe. W projekcie planu zostało także uwzględnione połączenie zabudowy mieszkaniowej (poza granicami planu) w rejonie ulic Łozy i Dunikowskiego z terenem Parku Brzeźniańskiego poprzez wyznaczenie ciągu pieszo-rowerowego wraz z terenem zieleni publicznej (10-ZP62) oraz ciągu pieszo-jezdnego w środkowej części terenu 09-M/U32. Ustalono również zasady zagospodarowania, które pozwolą na przekształcenie istniejących obiektów usługowych w tym terenie i stworzenie nowej jakości przestrzeni, przy jednoczesnym zachowaniu funkcji lokalnego centrum.

Ponadto został uwzględniony wniosek Hevelianum o możliwość podziału działek, co umożliwi realizację kolejnych etapów inwestycji związanych z Centrum Edukacji Ekologicznej.

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.

Istniejące sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczne, gazowe i ciepłownicze obsługują nową zabudowę na obszarze objętym planem. Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

Dostępność drogową do terenów objętych planem będą zapewniać przede wszystkim istniejące ulice: Gałczyńskiego (020-KD80), Portowców (021-80), Krasickiego (019-KD81), Południowa i Gdańska oraz ciągi pieszo-jezdne.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12)

Sporządzając projekt planu Prezydent Miasta Gdańska zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Prezydent Miasta Gdańska ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej, a dodatkowo na stronach www.gdansk.pl i www.brg.gda.pl, o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Brzeźno rejon ulic Krasickiego i Południowej 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 dodatkowo działania niewynikające z ustawy, takie jak: udostępnienie projektu uchwały w sprawie przystąpienia 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.

Dla terenu o szczególnych walorach, którego nadmorska lokalizacja i wartości historyczne są głównym czynnikiem kształtującym sposób zagospodarowania, konieczne jest wprowadzenie takiego zainwestowania, które nie tylko poprawi funkcjonowanie osiedla, ale również podkreśli charakter i znaczenie tego miejsca. W interesie publicznym leży jak najlepsze wykorzystanie tych walorów.

Wprowadzenie przeznaczenia mieszkaniowo-usługowego i weryfikacja parametrów urbanistycznych wpłyną na polepszenie jakości zabudowy i zagospodarowania terenu. Realizacja placów publicznych i ciągów pieszo-rowerowych na dojściu do Parku Brzeźniańskiego oraz stworzenie nowego terenu zieleni publicznej, z możliwością realizacji urządzeń rekreacyjno-sportowych i obiektu gastronomicznego, wpłyną na poprawę funkcjonowania osiedla Brzeźno i integrację jego mieszkańców. Na prywatnych terenach zainwestowanych zostało utrzymane dotychczasowe przeznaczenie.

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

Wprowadzenie przeznaczenia mieszkaniowo-usługowego oraz weryfikacja parametrów urbanistycznych realizują 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 dotyczące przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami planu ma zapewnioną dostępność do publicznego transportu zbiorowego – poprzez system tramwajów miejskich (przystanki znajdują się w granicach planu). W związku z powyższym w planie wprowadzono strefę ograniczonego parkowania (strefę B).

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

W planie wprowadzono szereg rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ustalono zostały ciągi piesze i pieszo-jezdne w najważniejszych kierunkach, a także chodniki, jako wyposażenie minimalne wszystkich ulic w planie. Dla poszczególnych funkcji, z wyjątkiem budynków jednorodzinnych, plan ustala wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych dla rowerów.

Sieć ciągów pieszych, pieszo-rowerowych i pieszo-jezdnych zaprojektowana została w taki sposób, aby zachować połączenia na najczęściej uczęszczanych trasach m.in. od strony deptaka z kierunku dawnego moła w Brzeźnie w kierunku osiedla Łozy (północ-południe) oraz pomiędzy ul. Gałczyńskiego i Krasickiego w kierunku parku Brzeźnińskiego (południowy zachód-północny wschód).

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 lub przebudowa istniejącej, która może powstać dzięki ustaleniom planu, nie tylko uzupełni strukturę i program funkcjonalny osiedla, ale także przyczyni się do rehabilitacji obszaru zajmowanego dotychczas przez obiekty usługowe o niskich walorach estetycznych. Nowe obiekty wpiszą się także w historyczny charakter dzielnicy. Ponadto poprzez ustalone parametry urbanistyczne i zapisy dotyczące wykończenia pierzei eksponowanych i nawierzchni w przestrzeniach publicznych, realizowana zabudowa i zagospodarowanie podniosą prestiż i znaczenie osiedla Brzeźno.

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

Plan jest zgodny z wynikami Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 2018 - 2022 oraz uchwałą Nr LXVIII/1736/23 RMG z dnia 28 września 2023 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż spełnia kryteria, o których mowa w uchwale oraz ocenie aktualności, zwłaszcza w jej rozdziale 6. Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych.

16. Uwzględnienie wyników audytu krajobrazowego (art. 15 ust. 2 pkt 7 i art. 17 pkt 6 lit. b)

Audyt krajobrazowy województwa pomorskiego został przyjęty uchwałą nr 190/XVII/25 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 lipca 2025 roku.

Celem Audytu krajobrazowego jest identyfikacja krajobrazów występujących na terenie całego województwa wraz z określeniem cech charakterystycznych oraz oceną wartości każdego z nich, obejmując w szczególności elementy przyrodnicze i kulturowe. W granicach administracyjnych miasta Gdańska zidentyfikowano dziewięć krajobrazów priorytetowych, posiadających szczególne znaczenie z uwagi na występujące w nich wartości.

Obszar objęty planem położony jest poza wyznaczonymi krajobrazami priorytetowymi. Ponadto w granicach obszaru objętego planem ani na terenach przyległych nie występują formy ochrony przyrody związane z ochroną krajobrazu.

W związku z powyższym w stosunku do obszaru objętego projektem planu nie występują bezpośrednie wnioski dotyczące ochrony krajobrazu wynikające z Audytu krajobrazowego województwa pomorskiego.

17. 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. 0,29 ha gruntów będących własnością prywatną oraz Skarbu Państwa, przeznaczonych pod tereny dróg publicznych, wydzielonych ciągów oraz tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej.

Gmina zobowiązana jest również do wykupu ok. 0,01 ha gruntów prywatnych przeznaczonych pod ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji w terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Inwestycje publiczne związane będą z realizacją terenów miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej o łącznej pow. 0,22 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.

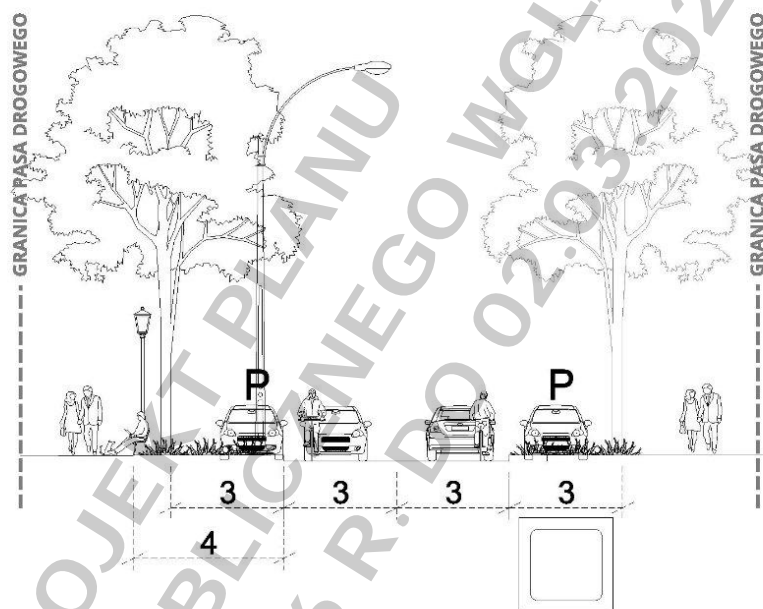
III. WYTYCZNE DO KONCEPCJI PROGRAMOWO-PRZESTRZENNYCH ULIC

Zgodnie z Gdańskim Standardem Ulicy Miejskiej, przyjętym Zarządzeniem Prezydenta Miasta Gdańska nr 1753/20 z dnia 18 grudnia 2020 r., w toku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy sporządzić wytyczne do Koncepcji Programowo-Przestrzennych (KPP) ulic objętych granicami sporządzonego planu, bądź bezpośrednio z nim sąsiadujących.

Wytyczne do Koncepcji Programowo-Przestrzennej ulic w planie miejscowym

Ulica Gałczyńskiego i odcinek ulicy Dunikowskiego – teren 20-KD80

- a) **przekrój normalny:** łączna szerokość wszystkich elementów pasa drogowego w przekroju normalnym wynosi od 9 do 22 m. Docelowy przekrój ulicy – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu z obustronnymi chodnikami, pasami zieleni i miejscami do parkowania samochodów osobowych. Dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój ulicy bez wyodrębnionej jezdni i chodników. Docelowy przekrój normalny przedstawiony został na rysunku 1.



- b) **infrastruktura dla pieszych:** chodniki obustronne o minimalnej szerokości 2 m, wyniesione przejście dla pieszych łączące ciąg pieszo-rowerowy w terenie 10-ZP62 z ciągiem pieszo-rowerowym poza południową granicą planu; dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój ulicy bez wyodrębnionych jezdni i chodników,
- c) **infrastruktura rowerowa:** z uwagi na klasę drogi (dojazdowa) oraz szerokość w liniach rozgraniczających jezdni ustala się ruch rowerowy po jezdni na zasadach ogólnych; dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój ulicy bez wyodrębnionych jezdni i chodników,
- d) **zielen i retencja:** zielen w pasie ulicznym ma pełnić funkcję retencji wód opadowych, zakłada się utrzymanie istniejącej zieleni oraz jej wzbogacenie i uzupełnienie,
- e) **miejsca postojowe:** przewiduje się realizację miejsc postojowych w pasie drogowym, na przemian z terenami zieleni,
- f) **sąsiedztwo:** w terenach sąsiadujących z ulicą Gałczyńskiego od strony skrzyżowania z ulicą Gdańską, ustalono m.in. fronty usługowe, elewacje eksponowane oraz wejścia do usług na poziomie chodnika; w terenach sąsiadujących z ulicą Dunikowskiego ustalono szpalery drzew do wprowadzenia oraz maksymalne zachowanie istniejącej zieleni, w tym drzewostanu, co ma podnieść jakość przestrzeni.

IV. 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 02.02.2026 r. do 02.03.2026 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 17.02.2026 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

Z dniem 30 października 2020 r. weszła w życie zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakładająca na Prezydenta Miasta obowiązek tworzenia oraz prowadzenia, w tym aktualizacji i udostępniania, zbiorów danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2025 r. poz. 242) dla planu miejscowego. Zgodnie z art. 67a ust. 4 i 5 ustawy 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. Irena Grzywacz

PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr Milena Radziszewska-Kajko

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. Aneta Woch-Szojda

mgr Dariusz Brzeziński

mgr inż. Paweł Siekanowicz

mgr Marta Gurgul

mgr inż. arch. Joanna Bober

mgr inż. Illia Tymoshok

mgr inż. Angelika Tachasiuk

Wnioskodawca:

Opinia Radcy Prawnego:

Sporządziła:
Milena Radziszewska-Kajko

Zaakceptowała:
Edyta Damszel-Turek

Uzgodniono:
Skarbnik/Zastępca Skarbnika

Zatwierdziła:
Emilia Łodzińska

.....

.....

.....

.....