

**UCHWAŁA NR LVI/1301/14  
RADY MIASTA GDAŃSKA**

z dnia 28 sierpnia 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Brzeźno - Hala Plażowa w mieście Gdańsku**

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 roku poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 roku poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446 z 2014 roku poz. 379, poz. 768), art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 roku poz.594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 roku poz. 379)

**uchwała się, co następuje:**

**§ 1.**

Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwalonego uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 roku uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Brzeźno - Hala Plażowa w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0310) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar położony między ul. Południową i ciągiem pieszo-rowerowym na jej przedłużeniu, a deptakiem prowadzącym od ul.Krasickiego do wejścia na plażę.

**§ 2.**

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 i odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
- 2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** - 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) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
- 4) **wysokość zabudowy** – poziom najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu bryły budynku (bądź jego części) lub attyki określony w metrach nad poziomem morza. Do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów technicznych (takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory), nadbudówek nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie) oraz innych elementów umieszczonych na pokryciu budynku, które postrzegane z poziomu podłogi parteru, z odległości od budynku nie mniejszych niż dwie i nie większych niż trzy jego wysokości, nie podwyższają optycznie budynku swoją masą;
- 5) **struktura przestrzenna zespołu zabudowy** - zespół następujących cech: układ dróg i ulic, placów, zieleni, system wód otwartych, osie kompozycyjne, dominanty przestrzenne, typ zabudowy, historyczne granice i podziały;

6) **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 odpowiednimi terenami pozamiejskimi. OSTAB składa się z podstawowych elementów strukturalnych i ciągów łączących, które zapewniają zachowanie w jego obrębie ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej;

7) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsiionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;

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

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

10) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

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

a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,

b) sytuowanie miejsc postojowych zewnętrznych w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym.

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

### § 3.

Oznaczenia literowe lub literowo – cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów ustalone w niniejszym planie:

1. Tereny zabudowy usługowej:

1) **U33 tereny zabudowy usługowej komercyjnej i publicznej**

a) z wyłączeniem:

- stacji paliw,
- warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
- stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,

b) dopuszcza się:

- parkingi i garaże dla samochodów osobowych,
- salony samochodowe (z serwisem),
- małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- budynki zamieszkania zbiorowego,
- mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

2) **U34 tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą** zawierające tereny zabudowy usługowej U33 i - na co najmniej 70% terenu inwestycji - tereny zieleni urządzonej ZP;

2. Tereny zieleni i wód:

1) **ZP tereny zieleni urządzonej**, takie jak: parki, ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, grodziska, kurhany, zabytkowe fortyfikacje;

3. Tereny komunikacji:

1) **KD81 tereny ulic lokalnych;**

2) **KX tereny wydzielonych ciągów: pieszych, pieszo-jezdnym, pieszo-rowerowych, rowerowych, ulic o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i kołowym.**

#### § 4.

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

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

#### § 5.

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

| Lp. | Rodzaj funkcji   | Podstawa odniesienia | Wskaźniki obliczania miejsc postojowych  |                            |
|-----|--|----------------------|--|----------------------------|
|     |  |                      | dla samochodów osobowych<br>w tym do parkowania pojazdów<br>zaopatrzonych w kartę<br>parkingową – zgodnie z ust. 3 | dla<br>rowerów             |
|     |  |                      | strefa B<br>obszar intensywnej zabudowy<br>śródmiejskiej<br>strefa ograniczonego parkowania                        | obszar<br>całego<br>miasta |
| 1   | 2  | 3                    | 4  | 5                          |
| 1.  | Mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą | 1 mieszkanie         | MAX 1  | MIN. 0                     |
| 2.  | Schroniska młodzieżowe   | 10 łóżek             | MAX 0,9  | MIN. 3                     |
| 3.  | Hotele   | 1 pokój              | MAX 1  | MIN. 0,1                   |

|     |  |  |        |          |
|-----|--|--|--------|----------|
| 4.  | Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie | 1 pokój                                  | MAX 1  | MIN. 0,1 |
| 5.  | Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>           | 1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży       | MAX 32 | MIN. 20  |
| 6.  | Restauracje, kawiarnie, bary                                       | 100 miejsc konsumpcyj-nych               | MAX 20 | MIN. 6   |
| 7.  | Domy parafialne, domy kultury                                      | 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej        | MAX 3  | MIN. 2   |
| 8.  | Kina   | 100 miejsc siedzących                    | MAX 5  | MIN. 4   |
| 9.  | Teatry, filharmonie  | 100 miejsc siedzących                    | MAX 15 | MIN. 2   |
| 10. | Muzea małe do 1000 m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej      | 1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej | MAX 20 | MIN. 10  |
| 11. | Muzea duże powyżej 1000 m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej | 1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej | MAX 20 | MIN. 8   |
| 12. | Małe obiekty sportu i rekreacji                                    | 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej        | MAX 4  | MIN. 2   |
| 13. | Kryte pływalnie  | 100 m <sup>2</sup> lustra wody           | MAX 7  | MIN. 4   |
| 14. | Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)                             | 1 kort                                   | MAX 7  | MIN. 1   |

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

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

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

4. Ustalenia ustępu 3 nie dotyczą budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

## § 6.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na cztery tereny, oznaczone numerami od 001 do 004.

2. Dla w/w terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

## § 7.

### **KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001-U34 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŻNO - HALA PLAŻOWA W MIEŚCIE GDAŃSKU, O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0310**

1. **Numer terenu** : 001.

2. **Powierzchnia terenu** : 0,98 ha.

3. **Przeznaczenie terenu** : U34 teren zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą. Usługi turystyki, wypoczynku i rekreacji, kultury, gastronomii i handlu. Handel - łącznie nie więcej niż 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Dopuszcza się garaże podziemne i parkingi terenowe oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. **Funkcje wyłączone** : pozostałe z zakresu przeznaczenia U34 nie wymienione w ust. 3.

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 ust. 7,9,10,11;

2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy zespołu, o którym mowa w ust. 16 pkt. 1;

3) ciąg pieszo - jezdny w śladzie historycznego podjazdu do Hali Plażowej - jak na rysunku planu;

4) zakaz lokalizacji reklam;

5) dopuszcza się lokalizację szyldów związanych z prowadzoną działalnością o powierzchni do 0,5 m<sup>2</sup>, będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu;

6) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

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

1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w północnej części terenu określające miejsce lokalizacji Hali Plażowej - jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:

a) minimalna: nie ustala się,

b) maksymalna: 15%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;

4) intensywność zabudowy działki budowlanej objętej inwestycją:

a) minimalna: 0,

b) maksymalna: 0,8 - z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;

5) wysokość zabudowy:

a) minimalna: nie ustala się,

b) maksymalna:

- dla ryzalitu centralnego Hali Plażowej, wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a" - 23 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 a,

- dla skrzydeł Hali Plażowej, wydzielonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literą "b" - 19 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 b,
- dla wież Hali Plażowej, wydzielonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literą "c" - 28,5 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 c,

6) inne gabaryty obiektów:

a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dla:

- dla ryzalitu centralnego Hali Plażowej, wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a" - 18,5 m,
- dla skrzydeł Hali Plażowej, wydzielonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami "b" - 14,5 m,
- dla wież Hali Plażowej, wydzielonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami "c" - 24 m,

b) pozostałe gabaryty obiektów zgodnie z ust. 10 pkt 2 oraz ust. 6 pkt 2;

7) formy zabudowy: zgodnie z ust. 10 pkt 2;

8) kształt dachu: zgodnie z ust. 10 pkt 2;

9) materiały wykonczeniowe elewacji i pokrycie dachu: zgodnie z ust. 10 pkt 2.

8. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** : dowolne.

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

- 1) dostępność drogowa: od ul. Południowej (003-KD81)
- 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do 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** :

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: zakaz wprowadzania nowej zabudowy poza obiektem Hali Plażowej. Dopuszcza się budowę Hali Plażowej we współczesnej formie architektonicznej nawiązującej do formy historycznej;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w obrębie strefy konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego.

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

- 1) drzewa do zachowania - jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające naturalną ich wegetację;

- 2) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 3) obowiązuje poziom hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

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

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

**14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji :** teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

1) planowane działania:

- a) wprowadzenie nowej zabudowy usługowej,
- b) modernizacja istniejącej lub budowa nowej infrastruktury technicznej,
- c) uporządkowanie i pielęgnacja istniejącej zieleni,
- d) wprowadzenie nowej zieleni oraz małej architektury;

2) oczekiwane rezultaty:

- a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu,
- b) uzyskanie nowego zainwestowania o wysokim standardzie,
- c) wyposażenie terenu w atrakcyjne usługi,
- d) poprawa stanu nasycenia terenu zielenią oraz jej jakości,
- e) poprawa stanu technicznego i funkcjonalności infrastruktury technicznej;

3) parametry zabudowy i infrastruktury technicznej ujęte zostały w ust. 7, 9.

**15. Stawka procentowa :** 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie Parku Zdrojowego wpisanego do rejestru zabytków wraz z Domem Zdrojowym w Brzeźnie, przy ul. Zdrojowej 2 – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 3) gospodarka odpadami – obowiązują przepisy odrębne.

**17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu :**

- 1) dopuszcza się zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy o wartość wskaźnika powierzchni całkowitej budynków przeznaczonych pod parkingi podziemne w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 2) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem do rzędnej +2,5 m n.p.m.w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza;
- 3) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego – 200.

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

- 1) zagospodarowanie terenu integralnie związane z zagospodarowaniem Parku Zdrojowego, w szczególności terenu sąsiadującego poza południową granicą planu;

- 2) zaleca się odtworzenie szpalerów drzew wzdłuż dawnego podjazdu do Hali Plażowej;
- 3) zaleca się zastosowanie nawierzchni brukowych na ciągach pieszych i drogach dojazdowych;
- 4) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 5) wysoki poziom wód gruntowych;
- 6) w rozwiązaniach technicznych należy uwzględnić podniesienie poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m n.p.m.

## § 8.

### **KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŻNO - HALA PLAŻOWA W MIEŚCIE GDAŃSKU, O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0310**

1. **Numer terenu** : 002.
2. **Powierzchnia terenu** : 0,18 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 ładu przestrzennego** : stosuje się zasady, o których mowa ust. 9.
7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** : nie dotyczy.
8. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** : dowolne.
9. **Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** :
  - 1) dostępność drogowa: od ul. Południowej (003-KD81);
  - 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów:
    - a) dla samochodów: wyklucza się,
    - b) dla rowerów: dopuszcza się;
  - 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
  - 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
  - 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
  - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
  - 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
  - 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
  - 9) telekomunikacja - z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
  - 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.
10. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej** :
  - 1) strefy ochrony dóbr kultury: część terenu - jak na rysunku planu - objęta strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
  - 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 12;



3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w obrębie strefy konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego.

**11. Zasady ochrony środowiska i przyrody** : część terenu - jak na rysunku planu - objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).

**12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych** :

- 1) mała architektura - dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe - zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe - zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne - dopuszcza się, części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się w sposób zamaskowany;
- 5) zieleni - kształtowana dowolnie.

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

**14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji** : teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania: budowa ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż brzegu morskiego - wraz z małą architekturą, zielenią i infrastrukturą techniczną;
- 2) oczekiwane rezultaty:
  - a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu,
  - b) uporządkowanie przestrzeni publicznej;
- 3) parametry infrastruktury technicznej ujęte zostały w ust. 9.

**15. Stawka procentowa** :nie dotyczy.

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

- 1) część terenu - jak na rysunku planu - położona w obrębie Parku Zdrojowego wpisanego do rejestru zabytków wraz z Domem Zdrojowym w Brzeźnie, przy ul. Zdrojowej 2 – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 3) część terenu - jak na rysunku planu - położona w obszarze pasa technicznego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 4) część terenu - jak na rysunku planu - położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) gospodarka odpadami – obowiązują przepisy odrębne.

**17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** :

- 1) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem do rzędnej +2,5 m n.p.m.w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza;
- 2) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego – 200.

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

- 1) wysoki poziom wód gruntowych;
- 2) w rozwiązaniach technicznych należy uwzględnić podniesienie poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m n.p.m.

## § 9.

### **KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŻNO - HALA PLAŻOWA W MIEŚCIE GDAŃSKU, O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0310**

1. **Numer terenu** : 003.
2. **Powierzchnia terenu** : 0,04 ha.
3. **Klasa i nazwa ulicy** : KD81 - odcinek ulicy lokalnej - ul. Południowa.
4. **Parametry i wyposażenie** :
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8,5m do 20m - jak na rysunku planu;
  - 2) przekrój - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu - z zastrzeżeniem ust. 13 pkt 3;
  - 3) dostępność do terenów przyległych - bez ograniczeń;
  - 4) wyposażenie minimalne - chodnik, trasa rowerowa- z zastrzeżeniem ust. 13 pkt 3.
5. **Powiązania z układem zewnętrznym**: poprzez skrzyżowanie z ulicą Pułaskiego (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Korzeniowskiego (poza granicami planu).
6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej** :
  - 1) strefy ochrony dóbr kultury: część terenu, wpisana do rejestru zabytków - jak na rysunku planu - objęta strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
  - 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10;
  - 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w obrębie strefy konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego.
7. **Zasady ochrony środowiska i przyrody** : część terenu - jak na rysunku planu - objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).
8. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji** : teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:
  - 1) planowane działania: nie ustala się;
  - 2) oczekiwane rezultaty: nie ustala się;
  - 3) parametry infrastruktury technicznej ujęte zostały w ust. 4.
9. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu** : zakaz tymczasowego zagospodarowania.
10. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych** :
  - 1) mała architektura - dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe - zakaz lokalizacji;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe - zakaz lokalizacji;
  - 4) urządzenia techniczne - dopuszcza się, części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się w sposób zamaskowany;

5) zielen - kształtowana dowolnie.

11. **Stawka procentowa** : nie dotyczy.

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

1) część terenu - jak na rysunku planu - położona w obrębie Parku Zdrojowego wpisanego do rejestru zabytków wraz z Domem Zdrojowym w Brzeźnie, przy ul. Zdrojowej 2 – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi

2) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

13. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** :

1) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem do rzędnej +2,5 m n.p.m.w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza;

2) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego – 200;

3) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój ulicy bez wydzielania jezdni i chodników.

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

1) wysoki poziom wód gruntowych;

2) w rozwiązaniach technicznych należy uwzględnić podniesienie poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m n.p.m.;

3) istniejący kanał sanitarny o średnicy 0,40m;

4) istniejący kanał deszczowy o średnicy 0,50m.

#### § 10.

### **KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŹNO - HALA PLAŻOWA W MIEŚCIE GDAŃSKU, O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0310**

1. **Numer terenu** : 004.

2. **Powierzchnia terenu** : 0,05 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 ładu przestrzennego** : stosuje się zasady, o których mowa ust. 9.

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

8. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** : dowolne.

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

1) dostępność drogowa: od ul. Południowej (003-KD81);

2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów:

a) dla samochodów: wyklucza się,

b) dla rowerów: dopuszcza się;

3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;

- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja - z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 12;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w obrębie strefy konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego.

**11. Zasady ochrony środowiska i przyrody :** teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).

**12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych :**

- 1) mała architektura - dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe - zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe - zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne - dopuszcza się, części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się w sposób zamaskowany;
- 5) zieleń - kształtowana dowolnie.

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

**14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji :** teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania: uzupełnienie ciągu pieszo-rowerowego małą architekturą, zielenią i infrastrukturą techniczną;
- 2) oczekiwane rezultaty:
  - a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu,
  - b) uporządkowanie przestrzeni publicznej;
- 3) parametry infrastruktury technicznej ujęte zostały w ust. 9.

**15. Stawka procentowa :** nie dotyczy.

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

- 1) teren położony w obrębie Parku Zdrojowego wpisanego do rejestru zabytków wraz z Domem Zdrojowym w Brzeźnie, przy ul. Zdrojowej 2 – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;

2) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;

3) gospodarka odpadami – obowiązują przepisy odrębne.

**17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu :**

1) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem do rzędnej +2,5 m n.p.m.w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza;

2) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego – 200.

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

1) wysoki poziom wód gruntowych;

2) w rozwiązaniach technicznych należy uwzględnić podniesienie poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m n.p.m.;

3) istniejący kanał sanitarny o średnicy 0,40m;

4) istniejący kanał deszczowy o średnicy 0,50m.

**§ 11.**

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

1. część graficzna - rysunek planu Brzeźno - Hala Plażowa 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).

**§ 12.**

Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Brzeźno- rejon dawnej osady rybackiej mieście w Gdańsku, zatwierdzony uchwałą nr XXIII/661/04 Rady Miasta Gdańska z dnia 29.04.2004 r. (Dz. Urz. Nr 87 z dnia 21.07.2004 r., poz. 1601).

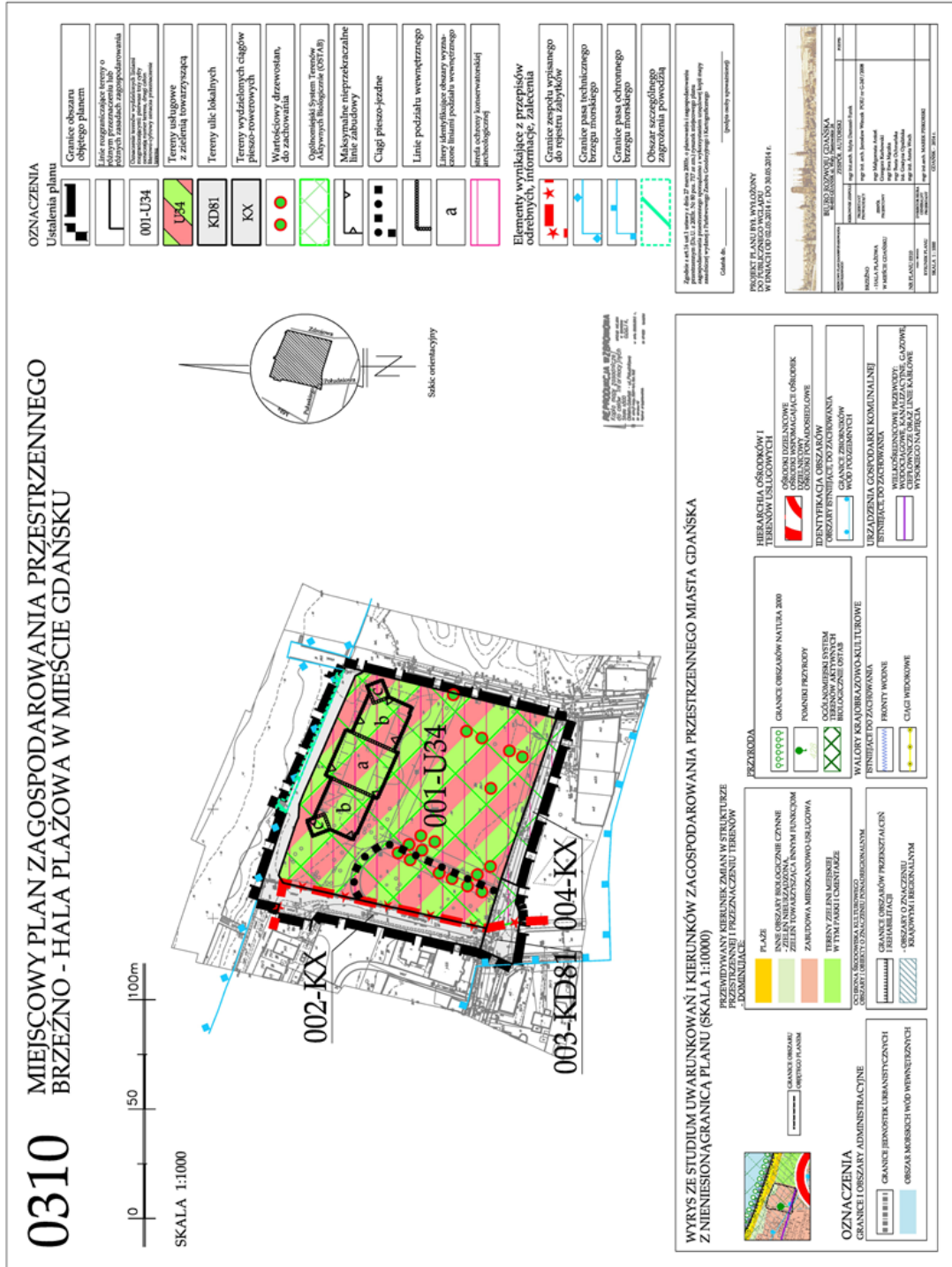
**§ 13.**

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady  
Miasta Gdańska

**Bogdan Oleszek**

**rysunek planu Brzeźno - Hala Plażowa w mieście Gdańsku**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LVI/1301/14  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia 28 sierpnia 2014 r.

### **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Brzeźno - Hala Plażowa w mieście Gdańsku wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 02.05.2014 r. do 30.05.2014 r.

W ustawowym terminie, t.j. 13.05.2014 r. do do projektu planu uwagi wnieśli:

**I. Towarzystwo Przyjaciół Brzeźna w Gdańsku oraz Inicjatywa Społeczna Miłośników Brzeźna**, pismo z dnia 12 maja 2014 r. (data wpływu: 27 maja 2014 r.)

**Wnoszą o:**

1. Obniżenie wskaźnika intensywności. Ustalona dla terenu 001-U34 maksymalna intensywność zabudowy wynosząca 0,8 jest – zdaniem wnoszących uwagę – zbyt wysoka na terenie Pasa Nadmorskiego. Dopuszczenie tak wysokiej intensywności – w ocenie autorów uwagi - oznacza umożliwienie realizacji budynku pięciokondygnacyjnego i jest zaprzeczeniem idei zagospodarowania terenu nadmorskiego jako zielonego obszaru o funkcji rekreacyjnej i turystycznej.
2. Określenie wymaganej proporcji okien – co najmniej dla ryzalitu centralnego Hali Brzegowej (w planie: Hali Plażowej) wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego litera „a”- w taki sposób, aby ich wysokość stanowiła nie mniej niż 2,5-krotność szerokości. Składający uwagę argumentują, że jest to konieczne dla uzyskania wrażenia lekkości, charakteryzującego dawną Halę Brzegową.
3. Zapisanie wymogu dokładnego powtórzenia historycznego kształtu i proporcji przekrycia wież Hali wydzielonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „c”. Autorzy uwagi wskazują, że jest to konieczne dla uzyskania wrażenia lekkości, charakteryzującego dawną Halę Brzegową.
4. Ustalenie konieczności odtworzenia szpalerów drzew wzdłuż dawnego podjazdu do Hali Plażowej w miejsce zalecenia odtworzenia szpalerów, zawartego w ust. 18 pkt. 2 karty terenu 001-U34 oraz ustalenie konieczności zastosowania nawierzchni brukowych na ciągach pieszych i drogach dojazdowych w miejsce zalecenia zawartego w ust. 18 pkt. 3 karty terenu 001-U34.

**Powyższe uwagi do projektu planu zostały rozpatrzone w następujący sposób:**

#### **AD. I. 1 Uwaga nieuwzględniona z następującym uzasadnieniem:**

Ustalona dla terenu 001-U34 maksymalna intensywność zabudowy w wysokości 0,8 rzeczywiście umożliwia realizację Hali Plażowej w formie pięciokondygnacyjnego obiektu. Istotniejsze jest jednak to, że ustalone w projekcie planu maksymalne wysokości zabudowy dla poszczególnych części obiektu zabezpieczają jego realizację w gabarytach i proporcjach nawiązujących do obiektu historycznego. Hala Plażowa – zgodnie z ustaleniami planu (ust. 3 karty 001-U34) – będzie mieścić usługi turystyki, wypoczynku, rekreacji, kultury i handlu (nie więcej niż 200 m<sup>2</sup> pow. użytk.) ponadto zajmować będzie maksymalnie 15% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją. Pozostała część – zgodnie z projektem planu – jest wyłączona z zabudowy i ma stanowić w większości tereny zielone stanowiące część Parku Zdrojowego. Projekt planu zawierający powyższe ustalenia został zaakceptowany i uzgodniony przez Wojewódzkiego Pomorskiego Konserwatora Zabytków. W świetle powyższych ustaleń postawioną w uwadze tezę, że

proponowane w planie rozwiązania są „zaprzeczeniem idei zagospodarowania terenu nadmorskiego jako zielonego obszaru o funkcji rekreacyjnej i turystycznej” należy uznać za nieprawdziwą, a postulat konieczności zmniejszenia ustalonej w planie intensywności zabudowy nie znajduje uzasadnienia.

#### **AD. I. 2 i 3 Uwagi nieuwzględnione z następującym uzasadnieniem:**

Projekt planu nie wymusza wierniej rekonstrukcji historycznego obiektu Hali Plażowej. Dopuszczona została budowa Hali Plażowej we współczesnej formie architektonicznej nawiązującej do formy historycznej. Ma to na celu między innymi umożliwienie zastosowania rozwiązań funkcjonalnych przystosowanych do współczesnych potrzeb. Wrażenie postulowanej przez składających uwagę lekkości charakteryzującej historyczną Halę Plażową można osiągnąć poprzez wiele rozwiązań elewacji obiektu i nie koniecznie muszą one być wiernym powtórzeniem rozwiązań historycznych. W projekcie Hali Plażowej dołączonym do wniosku o zmianę planu miejscowego i pozytywnie zaakceptowanym przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w parterze oraz ryzalicie centralnym północnej elewacji Hali Plażowej zastosowano dwukondygnacyjne arkady, których kształt nawiązuje do wysokich okien historycznego obiektu. Dzięki takiemu rozwiązaniu poszczególne okna i portfenetry dwóch kondygnacji umieszczone w „polach” arkad nie muszą mieć proporcji postulowanych przez autorów uwagi, by wyraz architektoniczny budynku był właściwy. Podobnie kształt i proporcje hełmów na wieżach wieńczących skrzydła Hali Plażowej nie muszą wiernie odtwarzać form historycznych, by cały obiekt nawiązywał do dawnego budynku.

Istotną kwestią jest fakt, że miejsce lokalizacji Hali Plażowej położone jest w obrębie Parku Zdrojowego wpisanego do rejestru zabytków. W związku z powyższym każdy projekt przed realizacją musi zyskać akceptację Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który oceni m.in. czy nawiązuje on do historycznej formy Hali Plażowej. Dlatego też nie ma konieczności w planie miejscowym wprowadzania szczegółowych wytycznych dla rozwiązań architektonicznych nowego budynku Hali Plażowej – tak jak postulują składający uwagę.

#### **AD. I. 4 Uwaga nieuwzględniona z następującym uzasadnieniem:**

Zawarte w projekcie planu zalecenia: odtworzenia szpalerów drzew wzdłuż dawnego podjazdu do Hali Plażowej (ust. 18 pkt 2 karty terenu 001-U34) oraz zastosowana nawierzchni brukowych na ciągach pieszych i drogach dojazdowych (ust. 18 pkt 3 karty terenu 001-U34) mają na celu wskazanie inwestorowi pożądanego rozwiązania, natomiast nie są dla niego obowiązujące, gdyż mogłyby uniemożliwić zastosowanie niezbędnych rozwiązań funkcjonalnych. Taki kształt projektu planu został zaakceptowany i uzgodniony przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Pełne odtworzenie szpaleru drzew wzdłuż podjazdu może nie być możliwe z uwagi na konieczność realizacji podjazdu o szerokości przystosowanej do ruchu samochodów i większej niż szerokość historyczna. Ponadto wymuszenie odtworzenia szpalerów mogłoby uniemożliwić organizację wystarczającej liczby miejsc postojowych wzdłuż podjazdu.

Podobnie wprowadzenie konieczności zastosowania nawierzchni brukowej na wszystkich ciągach pieszych i drogach dojazdowych przy Hali Plażowej mogłoby niekorzystnie wpłynąć na funkcjonalność części z nich – zwłaszcza dojazdów do obiektu przeznaczonych dla osób przemieszczających się na wózkach inwalidzkich. W tych przypadkach właściwsze jest zastosowanie innych nawierzchni, które również mogą nawiązywać do nawierzchni historycznych.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LVI/1301/14  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia 28 sierpnia 2014 r.

**rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

**I. BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:**

1. karta terenu nr 003-KD81, teren ulicy lokalnej- odcinek ulicy Południowej o przekroju: jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem, z uzbrojeniem - długość ok. 35 m

W skład uzbrojenia dróg (w miarę potrzeb) wchodzi:

- wodociągi,
- przewody kanalizacji sanitarnej,
- przewody kanalizacji deszczowej,
- linie elektroenergetyczne,
- ciepłociągi,
- gazociągi,
- sieci telekomunikacyjne wraz z urządzeniami sieciowymi.

Realizacja finansowana przez zarządcę dróg oraz odpowiednich właścicieli sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

## UZASADNIENIE

### **CEL I KORZYŚCI PLANU**

Celem sporządzenia planu jest stworzenie prawnych możliwości dla:

- realizacji Hali Plażowej zgodnie z projektem użytkownika wieczystego terenu i tym samym wyczekiwanego przez mieszkańców Gdańska i turystów zagospodarowania tego prestiżowo położonego terenu,
- ożywienia gospodarczego oraz powstania nowych miejsc pracy poprzez realizację obiektu usługowego o łącznej powierzchni użytkowej ok. 5500 m<sup>2</sup> mieszczącego około 40 miejsc pracy (przy założeniu funkcji hotelowej), który może stać się katalizatorem zmian przywracających dawną świetność Parku Zdrojowego i sąsiadującej z nim części Brzeźna.

Przy sporządzaniu projektu planu kierowano się troską o dobro publiczne zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym. Uchwalenie planu zrealizuje cel publiczny poprzez stworzenie warunków dla zagospodarowania terenu i realizacji Hali Plażowej w formie nawiązującej do jej historycznego kształtu i przystosowanej do pełnienia funkcji usługowej.

### **1. PODSTAWA OPRACOWANIA**

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Brzeźno – Hala Plażowa w mieście Gdańsku przystąpiono zgodnie z uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XXXVIII/834/13 z dnia 23 maja 2013 roku.

### **2. POŁOŻENIE I STAN ISTNIEJĄCY:**

Granice planu, obejmują obszar o powierzchni 1,25 ha, położony w Brzeźnie pomiędzy ul. Południową i ciągiem pieszo-rowerowym na jej przedłużeniu, a deptakiem prowadzącym od ul. Krasickiego do wejścia na plażę. Od południa granicę planu stanowi ciąg pieszo-rowerowy na przedłużeniu ul. Pułaskiego. Centralna część terenu objętego planem jest obecnie niezagospodarowana i odgradzona parkanem. Środkowa część terenu, obejmująca grunty związane z Halą Plażową (nazywaną także Halą Brzegową – Strandhalle) stanowi własność gminną w użytkowaniu wieczystym podmiotów prywatnych, zaś grunty pod ciągami pieszo – rowerowymi są własnością gminną. Większość obszaru objętego granicami planu jest wpisana do rejestru zabytków jako fragment Parku Zdrojowego w otoczeniu Domu Zdrojowego przy ul. Zdrojowej 2 w Brzeźnie.

### **3. USTALENIA OBOWIĄZUJĄCYCH DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH**

Ustalony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska dominujący kierunek zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu obszaru objętego granicami planu to funkcja mieszkaniowo-usługowa. Obszar objęty jest granicami obowiązującego mpzp Brzeźno – rejon dawnej osady rybackiej w mieście Gdańsku, uchwalonego w 2004 roku. Dla wskazanego obszaru obowiązujący plan ustala przeznaczenie na usługi z zielenią towarzyszącą oraz wydzielone ciągi piesze i pieszo-rowerowe. Obowiązujący plan ogranicza możliwości inwestowania wyłącznie do odbudowy dawnej Hali Plażowej. W planie tym wskazano nieprzekraczalne linie zabudowy określające obszar możliwej odbudowy, określono maksymalną wysokość budynku na 12m i 16m dla elementów wysokościowych (wież na zakończeniu skrzydeł Hali Plażowej). Plan ustala także minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 60% powierzchni działki.

#### 4. CEL ZMIANY PLANU

Z wnioskiem o korektę ustaleń obowiązującego planu wystąpił obecny użytkownik wieczysty działek związanych z dawną Halą Plażową. Wnosił on między innymi o korektę przebiegu wyznaczonych w planie linii zabudowy oraz o zmianę dopuszczalnej wysokości zabudowy do około odpowiednio 15m i 25m – co umożliwiłoby realizację obiektu o proporcjach nawiązujących do historycznych gabarytów Hali Plażowej wynikających z materiałów archiwalnych. Ponadto postulował umożliwienie realizacji Hali Plażowej we współczesnej formie architektonicznej nawiązującej do formy historycznej mimo istnienia materiałów ikonograficznych umożliwiających wierną rekonstrukcję obiektu. Możliwość wprowadzenia powyższych zmian została potwierdzona przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

#### 5. USTALENIA PLANU

Projekt planu zakłada podział obszaru objętego granicami planu na cztery tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - wydzielone liniami rozgraniczającymi. Teren 001-U34 – obejmujący miejsce lokalizacji Hali Plażowej został przeznaczony na teren zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą. W terenie tym projekt planu umożliwia realizację wyłącznie usług turystyki, wypoczynku i rekreacji, kultury, gastronomii i handlu. Łączna powierzchnia użytkowa handlu nie może przekraczać 200 m<sup>2</sup>. Dopuszczono garaże podziemne i parkingi terenowe oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą. Teren 002-KX obejmuje odcinki wydzielonych ciągów pieszo-rowerowych: istniejącego wzdłuż zachodniej granicy planu (na przedłużeniu ul. Południowej) oraz projektowanego wzdłuż północnej granicy planu. Teren 003-KD81 to odcinek ul. Południowej o klasie ulicy lokalnej, z którego możliwa jest obsługa drogowa terenu Hali Plażowej. Teren 004-KX to teren wydzielonego ciągu pieszo-rowerowego łączącego ul. Południową z deptakiem prowadzącym do plaży.

W projekcie planu ustalony został zakaz wprowadzania nowej zabudowy poza obiektem Hali Plażowej. Jednocześnie dopuszczona została budowa Hali Plażowej we współczesnej formie architektonicznej nawiązującej do formy historycznej. Projekt planu nie wprowadza żadnych dodatkowych ustaleń dotyczących form zabudowy Hali Plażowej, kształtu jej dachu, czy materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu. Nie mniej jednak, z uwagi na fakt, że teren ten wpisany jest do rejestru zabytków jako fragment Parku Zdrojowego w otoczeniu Domu Zdrojowego przy ul. Zdrojowej 2 w Brzeźnie projekt budowy Hali Plażowej, a tym samym wszystkie rozwiązania architektoniczne zastosowane w obiekcie będą musiały zostać uzgodnione przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Miejsce lokalizacji Hali Plażowej oraz wielkość jej rzutu zostały precyzyjnie określone poprzez nieprzekraczalne linie zabudowy w północnej części terenu 001-U34. Powierzchnia zabudowy może stanowić maksymalnie 15% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją, zaś udział powierzchni biologicznie czynnej musi wynosić co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją. Intensywność zabudowy działki budowlanej objętej inwestycją nie może przekraczać 0,8. Jednocześnie plan dopuszcza jej zwiększenie o wartość wskaźnika powierzchni całkowitej budynków przeznaczonej pod parkingi podziemne. Dopuszczalna

wysokość zabudowy została zróżnicowana dla różnych części budynku Hali Plażowej. Poziom najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu ryzalitu centralnego (określonego na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego i opisanego literą „a”) nie może być wyższy niż 23 m n.p.m, a wysokość tej części bryły w rozumieniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie nie może przekraczać 18,5 m. Dla skrzydeł Hali Plażowej (opisanych literami „b”) analogiczne wielkości nie mogą przekraczać odpowiednio 19 m n.p.m i 14,5 m, a dla wież Hali Plażowej („c”) odpowiednio 28,5 m n.p.m. i 24 m.

Projekt planu nakazuje zachowanie istniejącego, wskazanego na rysunku planu wartościowego drzewostanu w centralnej i południowej części terenu 001-U34, jednocześnie ustalając, że zagospodarowanie wokół każdego z drzew musi zapewniać naturalną jego vegetację. Tereny 001-U34 oraz 004-KX oraz wschodnie fragmenty terenów 002-KX i 003-KD81 zostały objęte Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).

Zdecydowana większość obszaru objętego granicami planu znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego, a niewielkie fragmenty w północnej części terenu 002-KX – w pasie technicznym brzegu morskiego ( i tym samym w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią). W obszarze pasa nadbrzeżnego wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej. Projekt planu ustala, że gwarantowany przez system ochrony brzegu poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego przed spiętrzeniami sztormowymi wynosi 200 (system powinien zabezpieczać zaplecze brzegu morskiego przed spiętrzeniami sztormowymi o prawdopodobieństwie wystąpienia: „raz na 200 lat”). Ponadto plan wskazuje, że w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem do rzędnej +2,5 m n.p.m. w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza oraz zaleca uwzględnienie podniesienia się poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m n.p.m.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska obszar objęty granicami planu znajduje się w strefie parkingowej „C” (strefa nieograniczonego parkowania). Polityka parkingowa określona w Studium ma charakter ogólnych wytycznych. W każdym przypadku w planie zagospodarowania przestrzennego mogą być ustalone inne wymogi parkingowe, niż podane w studium, jeżeli będzie to uzasadnione ważną okolicznością lokalną. Z uwagi na potrzebę zachowania parkowego charakteru założenia i tym samym ograniczenia liczby miejsc postojowych dla samochodów na powierzchni terenu oraz niewielkimi możliwościami realizacji parkingu podziemnego, projekt planu zakłada zmianę polityki parkingowej w stosunku do ustalonej w planie obowiązującym. Odstąpiono od ustalenia wymogu realizacji minimalnej liczby miejsc postojowych – jak w strefie nieograniczonego parkowania „C”, a w §5 uchwały ustalono wskaźniki maksymalnej liczby miejsc postojowych dla usług – jak w strefie parkingowej ograniczonego parkowania „B”.

W projekcie planu zalecono by zagospodarowanie terenu 001-U34 było integralnie związane z zagospodarowaniem Parku Zdrojowego, w szczególności terenu sąsiadującego poza południową granicą planu, a ponadto by odtworzyć

szpalery drzew wzdłuż dawnego podjazdu do Hali Plażowej oraz zastosować nawierzchnie brukowe na ciągach pieszych i drogach dojazdowych.

## 6. SKUTKI ŚRODOWISKOWE

Sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego wykazała, że realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z zapisami projektu planu spowoduje m.in.: zmiany w ukształtowaniu powierzchni ziemi i przekształcenia w przypowierzchniowej warstwie gruntów, okresowe zmiany poziomu wód gruntowych oraz okresowy - nieznaczny wzrost zanieczyszczeń aerosanitarnych oraz zmianę warunków klimatu akustycznego związaną z realizacją inwestycji. Jako pozytywne skutki wprowadzenia zagospodarowania zgodnego z projektem planu prognoza wylicza: przekształcenie i realizację nowego układu zieleni, zachowanie starego drzewostanu, poprawę walorów krajobrazowych.

Prognoza podkreśla, że przyjęte w projekcie planu rozwiązania uwzględniają główne uwarunkowania wynikające ze struktury środowiska i zagrożeń występujących na tym terenie.

## 7. SKUTKI EKONOMICZNE

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wskazuje, że przyjęte w projekcie planu rozwiązania przestrzenne pozwalają na bardziej ekonomiczne wykorzystanie atrakcyjnego terenu dawnej Hali Plażowej w Brzeźnie. Rekompensaty za uniemożliwienie bądź istotnie ograniczenie korzystania z nieruchomości lub z jej części w dotychczasowy sposób dotyczą łącznie 662 m<sup>2</sup> - w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego w północnej części planu. Podtrzymanie obowiązującego przeznaczenia na cele komunikacyjne dotyczy 658 m<sup>2</sup> gruntów, w tym 548 m<sup>2</sup> nieruchomości w użytkowaniu wieczystym Strandhalle sp. z o.o. Jednocześnie przeprowadzona w projekcie planu korekta linii rozgraniczających terenów skutkuje uwolnieniem 139 m<sup>2</sup> działki w użytkowaniu wieczystym Strandhalle sp. z o.o., które zostały włączone do terenu 001-U34.

Do zadań własnych gminy, wynikających z uchwalenia projektu planu, należy budowa odcinka ulicy Południowej o długości ok. 35 m

Zwiększenie możliwości inwestycyjnych oznacza wzrost wartości nieruchomości objętych terenem 001-U34 o powierzchni 0,98 ha, dla którego ustalono 30%-ową opłatę planistyczną.

Uchwalenie planu umożliwi realizację obiektu usługowego o łącznej powierzchni użytkowej ok. 5500 m<sup>2</sup>. Obsługa tej wielkości obiektu, przy założeniu, że pełnić on będzie funkcje hotelowe, wymagać będzie stworzenia około 40 miejsc pracy. Ponadto realizacja inwestycji w dalszej perspektywie przyniesie długoterminowe korzyści ekonomiczne z tytułu m.in. podatku od nieruchomości i prowadzonej działalności gospodarczej, a także przyczyni się do wzrostu wartości nieruchomości sąsiednich. Przyjęcie planu – zgodnie z deklaracjami użytkownika wieczystego terenu - otworzy drogę do wyczekiwanego przez mieszkańców Gdańska zagospodarowania tego prestiżowo położonego terenu. Realizacja Hali Plażowej może stać się katalizatorem zmian zmierzających do przywrócenia dawnej świetności Parku Zdrojowego i sąsiadującej z nim części Brzeźna.

## 8. PROCEDURA

Po przeprowadzeniu wymaganych uzgodnień oraz uzyskaniu niezbędnych opinii projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Brzeźno – Hala Plażowa w mieście Gdańsku wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 02.05.2014 r. do 30.05.2014 r. W dniu 12.05.2014 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu oraz nad prognozą oddziaływania na środowisko. Część uczestników dyskusji publicznej postulowała zaostwienie wybranych ustaleń projektu planu (obowiązkowe odtworzenie szpaleru drzew wzdłuż dawnego podjazdu do Hali Plażowej, obowiązkowe zastosowanie nawierzchni brukowej na tym podejździe, ustalenie obowiązujących materiałów elewacyjnych) oraz krytykowała zbyt dużą – ich zdaniem – maksymalną wysokość zabudowy. Inni chwalili projekt planu deklarując iż umożliwiał on realizację Hali Plażowej w formie nawiązującej do formy historycznej i spełniał wymogi ekonomicznej opłacalności jej budowy.

W ustawowym terminie – t.j. do 13. czerwca 2014 r. - do projektu planu wpłynęło jedno pismo zawierające cztery uwagi, które nie zostały uwzględnione. Sposób ich rozstrzygnięcia przedstawiono w załączniku nr 2 do uchwały.

Plan sporządzony został zgodnie z procedurą wynikającą z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przyjęte rozwiązania programowo – przestrzenne są zgodne z polityką przestrzenną miasta Gdańska i nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska uchwalonego Uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XVIII/ 431/07 z dnia 20.12.2007 roku.

W związku z powyższym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Brzeźno – Hala Plażowa w mieście Gdańsku może być przedłożony do uchwalenia.

Projekt planu został sporządzony w Biurze Rozwoju Gdańska przez zespół w składzie:

Generalny projektant: mgr inż. arch. Marek Piskorski  
Kierownik zespołu: mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek,  
Projektant prowadzący: mgr inż. arch. Jarosław Wincek, POIU nr G-247/2008

Zespół projektowy:  
mgr Małgorzata Antoń  
Grzegorz Karbowski  
mgr Ewa Mączka  
mgr Beata Ochmańska  
inż. Grażyna Opalińska  
mgr inż. Aneta Woch