

**UCHWAŁA NR XLV/1323/17  
RADY MIASTA GDAŃSKA**

z dnia 30 listopada 2017 r.

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

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), **uchwała się, co następuje:**

**§ 1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwalonego uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 roku uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Brzeźno - rejon ulic Gdańskiej i Bogumiła Kobieli w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0314) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 1,87 ha, położony w południowej części Brzeźna od północy i zachodu ograniczony ulicą stanowiącą połączenie między ul. Gdańską, a ul. Kobieli, od wschodu terenem zespołu garaży, od południa terenem dawnych poletek osadowych zlikwidowanej oczyszczalni ścieków „Zaspa”.

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

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

- e) pierzejowa,
- f) pierzejowa ciągła,
- g) zwarta zabudowa śródmiejska.

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

- 5) **rekreacyjna zieleń przydomowa** – przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:
  - a) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),
  - b) powierzchnia co najmniej 100 m<sup>2</sup>,
  - c) zwarta forma – szerokość minimum 5 m,
  - d) zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni,
  - e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
  - f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);
- 6) **miejsce postojowe dla rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca postojowe dla rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc postojowych lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym). Minimum 20% miejsc lokalizuje się na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia. Zaleca się:
  - a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,
  - b) sytuowanie miejsc postojowych zewnętrznych w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;
- 7) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;
- 8) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 9) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji.

Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

### § 3. Symbole przeznaczeń terenów.

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

**2. KD80 ulice dojazdowe.**

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

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

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

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

Lp	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc postojowych	
			dla samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	dla rowerów
			strefa C obszary zabudowy miejskiej	obszar całego miasta
1	2	3	4	
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	min. 1,2	min. 0,8
2.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	min 0,9	min. 10
3.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	min. 0,4	min. 0,2
4.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	min. 0,9	min. 3
5.	Hotele	1 pokój	min. 0,6	min. 0,1
6.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	min. 1	min. 0,1

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

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

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

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

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

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

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

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

1) regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:

- a) wolnostojących budynków usługowych,
- b) budynków użyteczności publicznej,
- c) budynków technicznych,
- d) budowli i obiektów inżynierskich,
- e) sztuki na elewacjach (np. murale, sgraffito, malatura, itp.);

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

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

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

#### § 7. Informacje:

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

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

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

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

**1. Numer terenu: 001.**

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

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

#### **4. Funkcje wyłączone:**

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

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

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

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne: w odległości 4 m od linii rozgraniczających teren - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna nie ustala się, maksymalna - 35%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30 %;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 2,0, w tym intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych maksymalna: 1,2;
- 5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 16,0 m;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy:
  - a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 19,0 m n.p.m.,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 5,
  - c) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 3;
- 8) kształt dachu: dowolny z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 3;
- 9) inne:
  - a) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,30 m<sup>2</sup> / 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań,
  - b) najwyższa kondygnacja nadziemna wycofana od krawędzi niższej kondygnacji na odległość co najmniej 1,5 m,
  - c) wycofanie, o którym mowa w lit.b dotyczy także kondygnacji technicznych oraz urządzeń technicznych.

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

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

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

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

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

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

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

**1. Numer terenu:** 002.

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

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

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

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

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

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

**8. Zasady kształtowania krajobrazu:**

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

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

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

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

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

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

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

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

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

**1. Numer terenu:** 003.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:

a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,

b) dla rowerów: dopuszcza się;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

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

**13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust.12 pkt 2;
- 3) 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:** gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

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

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

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

Przewodniczący Rady  
Miasta Gdańska

**Bogdan Oleszek**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLV/1323/17  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia 30 listopada 2017 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Brzeźno - rejon ulic Gdańskiej i Bogumiła Kobieli w mieście Gdańsku wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 01.08.2017 r. do 31.08.2017 r. W dniu 24.08.2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W ustawowym terminie tj. do dnia 14.09.2017 r. do projektu planu uwagi wnieśli:

#### **I. Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp.K. (pismo z dnia 30.08.2017 r.)**

Treść uwag:

1. W karcie terenu 001-M/U32, ust. 7 pkt 9a znajduje się zapis: „na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,30 m<sup>2</sup> / 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań”. Wnosimy o uzupełnienie pkt 9a o następujący zapis: „Do w/w powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni użytkowej mieszkań w kondygnacji parteru wyposażonych w ogrody przydomowe o minimalnej głębokości 4 m”. Zapis taki umożliwi optymalne zbilansowanie terenów rekreacyjnej zieleni przydomowej, która ma służyć przede wszystkim mieszkańcom, którzy nie posiadają swoich ogródków przydomowych. Analogiczny zapis został przez BRG wpisany do MPZP Oliwa Górna Rejon Katedry Oliwskiej II w mieście Gdańsku.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

#### **Uzasadnienie:**

Przytoczone ustalenie wymusza w ramach inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej realizację odpowiedniej powierzchni terenów rekreacyjnych zieleni przydomowych i jest standardowym ustaleniem dla sporządzanych obecnie planów miejscowych w Gdańsku. Rekreacyjna zieleń przydomowa - zgodnie z definicją – to przestrzeń o charakterze przestrzeni półpublicznej, z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców, dostępna dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu. Rekreacyjna zieleń przydomowa z racji swojej dostępności oraz wyposażenia ma służyć integracji i rekreacji wszystkich mieszkańców. Teza zawarta w uwadze, że służyć ma ona przede wszystkim mieszkańcom, którzy nie posiadają swoich ogródków przydomowych nie znajduje uzasadnienia. Mieszkańcy lokali położonych na parterze nawet w przypadku, gdy dysponują ogrodem przydomowym o głębokości przekraczającej 4m, powinni mieć zapewnioną możliwość korzystania z urządzeń i przestrzeni służących integracji sąsiedzkiej, a tym samym powierzchnia ich lokalu powinna być uwzględniona w obliczeniach powierzchni rekreacyjnej zieleni przydomowej.

Ewentualna korekta standardowego zapisu – np. tak jak w przypadku podnoszonym w uwadze – jest wynikiem analizy lokalnych uwarunkowań. W przypadku planu w Oliwie istotnym czynnikiem było bliskie sąsiedztwo planowanych terenów rekreacyjnych oraz zieleni przy Stawie Młyńskim, które w oczywisty sposób stanowią miejsce wypoczynku i integracji pobliskich mieszkańców. W rejonie przedmiotowego planu nie występują podobne

uwarunkowania, uzasadniające odejście od standardowego wymogu, w związku z powyższym uwaga nie została uwzględniona.

2. w karcie terenu 001-M/U32, ust. 12, pkt 2 i 3 znajdują się następujące zapisy:

„2) wszystkie budynki realizowane w terenie tworzą zespół budynków, którego dotyczą regulacje w zakresie estetyki ustalone w § 6 pkt 2;

3) forma zabudowy oraz kształt dachu - jednakowe dla wszystkich budynków realizowanych w terenie.”

Ze względu na fakt, że na terenie 001-M/U32 znajdują się dwie działki o różnej własności, jego zagospodarowanie najprawdopodobniej nie będzie realizowane jako jedno zamierzenie budowlane, w związku z czym wnosimy o poniższe zmiany w zapisie, które pozwolą uniezależnić realizowane w przyszłości zespoły zabudowy w zakresie estetyki, form zabudowy i kształtu dachów:

„2) wszystkie budynki objęte jednym zamierzeniem budowlanym tworzą zespół budynków, którego dotyczą regulacje w zakresie estetyki ustalone w §6 pkt 2;

3) forma zabudowy oraz kształt dachu - jednakowe dla wszystkich budynków objętych jednym zamierzeniem budowlanym realizowanym w terenie.”

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

#### **Uzasadnienie:**

W toku prac planistycznych uznano, że kontekst urbanistyczny obszaru planu jest bardzo niejednorodny, a nowe zagospodarowanie terenu w jego granicach może być, bez szkody dla ładu przestrzennego - zrealizowane na wiele sposobów. Przyjęto, że to nowa zabudowa, zrealizowana jako pierwsza, wyznaczy obowiązujący na tym terenie kształt dachu oraz formę zabudowy – rozumianą zgodnie z zawartą w planie definicją. Dzięki temu zapisy planu mogły pozostać maksymalnie liberalne i zgodne z wnioskami składanymi do planu.

Postulowane zawężenie unifikacji form zabudowy i kształtu dachów tylko do obiektów realizowanych w ramach jednego zamierzenia budowlanego nie gwarantowałoby, że nowe obiekty – realizowane prawdopodobnie w toku kilku przedsięwzięć – będą w spójny sposób kształtować krajobraz miejski, w tym w szczególności krawędzie przestrzeni publicznych. W związku z powyższym uwaga nie została uwzględniona.

3. W karcie terenu 001-M/U32, wnosimy o dodanie, do punktu dotyczącego zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zapisu umożliwiającego wspólne bilansowanie: „Dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu należącego do jednego właściciela lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym”. Zapis powyższy umożliwi podział na wspólnoty mieszkaniowe w obrębie osiedla, który będzie wynikał z projektu zagospodarowania terenu oraz realnego użytkowania poszczególnych jego elementów przez mieszkańców.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

#### **Uzasadnienie:**

Postulat zgłoszony w uwadze jest realizowany przez zapisy planu w dotychczasowej ich formie. Parametry planistyczne, takie jak wielkość powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy czy wymiar powierzchni rekreacyjnej zieleni przydomowej, ustalone są względem „działki budowlanej objętej inwestycją” lub „terenu inwestycji”. Oba te pojęcia są tożsame z postulowanym w uwadze

obszarem „jednego zamierzenia budowlanego” i mogą oznaczać zarówno fragment działki geodezyjnej, jak i jedną bądź więcej działek.

Ustalone planem parametry muszą być spełnione dla działki budowlanej objętej inwestycją (wskazaną w projekcie zagospodarowania terenu). Natomiast poszczególne działki geodezyjne wydzielane na potrzeby wspólnot mieszkaniowych po realizacji zamierzenia budowlanego powyższych parametrów spełniać nie muszą.

## **II. P. Marcin Makowiec** (pismo z dnia 08.09.2017 r.)

Treść uwag:

1. Zgodnie z projektem planu miejscowego, przebudowana zostanie część ulicy Gdańskiej, stanowiąca dojazd do zakładów usługowych usytuowanych w jej ciągu. Czy po ukończeniu inwestycji, zagwarantowany zostanie właścicielom nieruchomości oraz klientom zakładów usługowych przy ul. Gdańskiej niezakłócony dostęp, nieograniczony faktycznymi i prawnymi czynnościami właściciela działki nr 542 (np. poprzez ustanowienie służebności przechodu i przejazdu czy zainstalowanie szlabanów?) Zagadnienie to dotyczy w szczególności zakładu usługowego — lakierni - położonej na działkach nr 453, 454 i 455.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

### **Uzasadnienie:**

Ustalenia procedowanego planu w żaden sposób nie zmieniają planowanego sposobu obsługi komunikacyjnej zakładu zlokalizowanego na działkach 453, 454 i 455. Zgodnie z obowiązującym od 2006 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego BRZEŹNO – rejon ulic Uczniowskiej i tzw. Nowej Gdańskiej w mieście Gdańsku dostęp komunikacyjny zapewnia ciąg pieszo-jezdny zlokalizowany na działce nr 475/316. Powyższy ciąg włącza się do projektowanej ulicy dojazdowej, łączącej ul. Gdańską z projektowaną tzw. ul. Nową Gdańską. Procedowany plan nieznacznie poszerza linie rozgraniczające tej ulicy natomiast pozostaje ona ulicą miejską ogólnodostępną w klasie ulicy dojazdowej.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie uwzględnia przeznaczenia nieruchomości sąsiednich. O ile podstawową funkcją terenu objętego opiniowanym projektem jest funkcja mieszkaniowa, to w bezpośrednim sąsiedztwie (na północ od ul. Gdańskiej znajduje się szereg zakładów usługowych, których działalność może negatywnie wpływać na realizację potrzeb mieszkaniowych. Zważyć należy, iż warsztat mechaniczny znajdujący się na działce nr 473 i lakiernia położona na działkach nr 453, 454 i 455 emitują hałas i zapachy (immisje), które oddziałują na nieruchomości sąsiednie. Z tego względu konieczne jest poinformowanie inwestora o możliwym wpływie tych zakładów na osiedle mieszkaniowe. Wzmianka w tym zakresie winna znaleźć się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie, jako właściciel nieruchomości, na których od blisko dwudziestu pięciu lat istnieją wspomniane punkty usługowe wnoszę o udzielenie pisemnych gwarancji, iż deweloper prowadzący budowę osiedla mieszkaniowego nie będzie rościł pretensji ani ingerował co do sposobu wykorzystania nieruchomości bezpośrednio przylegających do terenu objętego planem miejscowym. Klauzula o tej właśnie treści winna znaleźć się w uchwalonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

### **Uzasadnienie:**

W odniesieniu do emisji zanieczyszczeń, która wiąże się z funkcjonowaniem warsztatu mechanicznego i lakierni, wskazać należy, że zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska emisja zanieczyszczeń i uciążliwości, o ile można je scharakteryzować



mierzalnymi wartościami i określone zostały ich wartości dopuszczalne, nie powinna powodować przekroczeń na terenach znajdujących się poza obrębem nieruchomości na której prowadzona jest działalność powodująca emisję.

Dlatego to prowadzący działalność powodującą uciążliwości jest zobowiązany do podjęcia działań zmierzających do ograniczenia jej oddziaływania do terenu swojej nieruchomości.

W związku z obowiązującym stanem prawnym informowanie potencjalnego inwestora o rzekomych uciążliwościach, a tym bardziej żądanie od niego pisemnych gwarancji, że zaniecha dochodzenia przysługujących mu praw w oczywisty sposób nie mogą zostać uwzględnione.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLV/1323/17  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia 30 listopada 2017 r.

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

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

1. Karta terenu nr 002-KX, teren wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego, wraz z uzbrojeniem-długości około 120 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 drogi oraz odpowiednich właścicieli sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.