

**UCHWAŁA Nr .....**  
**RADY MIASTA GDAŃSKA**

z dnia ..... 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**Wrzeszcz Dolny - browar III przy ul. Kilińskiego w mieście Gdańsku**

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579), art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948) **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 **Wrzeszcz Dolny - browar III przy ul. Kilińskiego w mieście Gdańsku** (o numerze ewidencyjnym 0715) o powierzchni 3,00 ha zwany dalej „planem”, położony w dzielnicy Wrzeszcz Dolny po wschodniej stronie ul. Kilińskiego i obejmujący centralną część założenia dawnego wrzeszczańskiego browaru.

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

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało zdefiniowane w 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** - tj. mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego), na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 3) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 4) **obowiązująca linia zabudowy** - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli. Dla obowiązującej linii zabudowy poprowadzonej po podlegającej ochronie elewacji istniejącego budynku powyższy procent może być zmniejszony do wartości zgodnej z kształtem chronionej elewacji;

- 5) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:
- 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”;

- 7) **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;
- 8) **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;
- 9) **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;
- 10) **struktura przestrzenna zespołu zieleni** - zespół następujących cech: układ dróg, alei, ścieżek, placów i kwater, kompozycja zieleni, system wód otwartych, osie kompozycyjne, dominanty i akcenty przestrzenne, ukształtowanie i topografia terenu;

11) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;

12) **bryła budynku** - zespół następujących cech budynku:

- a) typ zabudowy,
- b) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
- c) rozcłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;

13) **zielen do utrzymania lub wprowadzenia** – obszar zieleni wyznaczony w planie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przestrzennie powodów środowiskowych, takich jak: ochrona istniejących skupisk zieleni, wskazania do pokrycia terenu zielenią (np. skarpy, zagrożenie osuwiskami, podmokłości), lokalne powiązania ekologiczne, zielen izolacyjna. Minimum 80% obszaru tej zieleni musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów inny jej udział. Jako zielen towarzysząca innym funkcjom, utrzymywana lub pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może ona być urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób nie kolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania lub wprowadzenia dopuszcza się:

- a) ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i placówki zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) wyjątkowo - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu - terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych,
- c) wyjątkowo - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu wraz z określeniem warunków (np. liczba, orientacyjna lokalizacja) - ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne – bez miejsc postojowych;

14) **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: **M/U32 zabudowa mieszkaniowo-usługowa.**

§ 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                                                                               | dla rowerów          |
|     |                                                                                                                 |                                          | strefa B<br>obszar intensywnej zabudowy<br>śródmiejskiej<br>strefa ograniczonego parkowania            | obszar całego miasta |
| 1   | 2                                                                                                               | 3                                        | 4                                                                                                      | 5                    |
| 1.  | Budynki mieszkalne wielorodzinne                                                                                | 1 mieszkanie                             | MIN. 1                                                                                                 | MIN. 0,8             |
| 2.  | Domy studenckie, internaty                                                                                      | 10 pokoi                                 | MAX 0,9                                                                                                | MIN. 10              |
| 3.  | Hotele pracownicze, asystenckie                                                                                 | 1 pokój                                  | MAX 0,3                                                                                                | MIN. 0,2             |
| 4.  | Schroniska młodzieżowe                                                                                          | 10 łóżek                                 | MAX 0,9                                                                                                | MIN. 3               |
| 5.  | Hotele                                                                                                          | 1 pokój                                  | MAX 1                                                                                                  | MIN. 0,1             |
| 6.  | Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie                                              | 1 pokój                                  | MAX 1                                                                                                  | MIN. 0,1             |
| 7.  | Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej,                                                            | 5 uczestników                            | MAX 1<br>z zastrzeżeniem ust. 5                                                                        | MIN. 0,1             |
| 8.  | Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej                                                  | 10 łóżek                                 | MAX 0,9<br>z zastrzeżeniem ust. 6                                                                      | MIN. 0,5             |
| 9.  | Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>                                                        | 1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży       | MAX 32                                                                                                 | MIN. 20              |
| 9.  | Targowiska                                                                                                      | 1000 m <sup>2</sup> pow. terenu          | MAX 25                                                                                                 | MIN. 10              |
| 10. | Restauracje, kawiarnie, bary                                                                                    | 100 miejsc konsumpcyjnych                | MAX 20                                                                                                 | MIN. 6               |
| 11. | Biura, urzędy, poczty, banki                                                                                    | 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej        | MAX 3                                                                                                  | MIN. 1               |
| 12. | Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej      | 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej        | MAX 5<br>z zastrzeżeniem ust. 7                                                                        | MIN. 1               |
| 13. | Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej | 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej        | MAX 2,5<br>z zastrzeżeniem ust. 7                                                                      | MIN. 1               |
| 14. | Kościóły, kaplice                                                                                               | 1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej       | MAX 12                                                                                                 | MIN. 3               |
| 15. | Domy parafialne, domy kultury                                                                                   | 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej        | MAX 3                                                                                                  | MIN. 2               |
| 16. | Kina                                                                                                            | 100 miejsc siedzących                    | MAX 5                                                                                                  | MIN. 4               |
| 17. | Teatry, filharmonie                                                                                             | 100 miejsc siedzących                    | MAX 15                                                                                                 | MIN. 2               |
| 18. | Muzea małe do 1000 m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej                                                   | 1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej | MAX 20                                                                                                 | MIN. 10              |
| 19. | Muzea duże powyżej 1000 m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej                                              | 1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej | MAX 20                                                                                                 | MIN. 8               |
| 20. | Centra muzealne                                                                                                 | 1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej       | MAX 20                                                                                                 | MIN 8                |
| 21. | Centra wystawienniczo-targowe                                                                                   | 1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej       | powierzchnia parkingowa MIN. 20% pow. użytkowej lub MIN. 20 m-c/<br>1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej | MIN. 8               |
| 22. | Szkoły podstawowe i gimnazja                                                                                    | 1 pomieszczenie do nauki                 | MAX 0,5                                                                                                | MIN. 3 szkoły        |

|     |                                        |                                              |                                 |                                  |
|-----|----------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
|     |                                        |                                              |                                 | podstawowe<br>MIN.<br>5 gimnazja |
| 23. | Szkoły średnie                         | 1 pomieszczenie do nauki                     | MAX 1,0                         | MIN. 6                           |
| 24. | Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne     | 10 studentów lub<br>1 pomieszczenie do nauki | MAX 1,5 lub<br>MAX 4            | MIN. 4 lub<br>MIN. 6             |
| 25. | Przedszkola, świetlice                 | 1 oddział                                    | MAX 3                           | MIN. 3                           |
| 26. | Szpitala, kliniki                      | 1 łóżko                                      | MAX 1<br>z zastrzeżeniem ust. 7 | MIN. 0,1                         |
| 27. | Rzemiosło usługowe                     | 100 m <sup>2</sup> pow.<br>użytkowej         | MAX 3                           | MIN. 1                           |
| 28. | Myjnia samochodowa                     | 1 stanowisko do mycia                        | MAX 2                           | 0                                |
| 29. | Małe obiekty sportu i rekreacji        | 100 m <sup>2</sup> pow.<br>użytkowej         | MAX 4                           | MIN. 2                           |
| 30. | Kryte pływalnie                        | 100 m <sup>2</sup> lustra wody               | MAX 7                           | MIN. 4                           |
| 31. | 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 ustępów 4, 5, 6, 7:

| Lp. | Ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych | Procentowy udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową |
|-----|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | $4 \div 100$                                              | 4%                                                                                                          |
| 2.  | $101 \div 300$                                            | 3%                                                                                                          |
| 3.  | $\geq 301$                                                | 2%                                                                                                          |
| 4   | $0 \div 3$                                                | 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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. 1.** Ustala się w obszarze objętym planem jeden teren oznaczony numerem trzycyfrowym 001.

2. Dla ww. terenu określa się ustalenia szczegółowe ujęte w karcie terenu.

**§ 7. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ DOLNY - BROWAR III PRZY UL. KILIŃSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0715**

**1. Numer terenu: 001.**

**2. Powierzchnia terenu: 3,00 ha.**

**3. Przeznaczenie terenu: M/U32 zabudowa mieszkaniowo-usługowa zawierająca zabudowę mieszkaniową intensywną - domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań - i usługową komercyjną i publiczną z dopuszczeniem parkingów i garaży dla samochodów osobowych, salonów samochodowych (z serwisem), małych hurtowni do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, budynków zamieszkania zbiorowego i mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą. Funkcja usługowa na co najmniej 20% łącznej powierzchni użytkowej budynków.**

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) jednokondygnacyjne obiekty usługowe, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 1;
- 2) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) stacje paliw;
- 4) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 5) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów.

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

- 1) zabytkowe obiekty jednokondygnacyjne pełniące funkcje usługowe lub adaptowane na funkcję usługową;
- 2) zabytkowe obiekty adaptowane na domy mieszkalne poniżej 4 mieszkań.

**6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w pkt 7,10, 11, 12, 13;
- 2) ustala się przestrzeń publiczną na obszarze „b” wyznaczonym na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego;
- 3) ciągi piesze:
  - a) łączący ul. Kilińskiego z historycznym wjazdem na teren zespołu od ul. Grażyny, biegnący między zabytkowymi budynkami zespołu browaru,
  - b) łączący Park Kuźniczki z przedłużeniem ul. Lelewela (poza północną granicą planu),
  - c) łączący ciąg pieszy, o którym mowa w lit. a, z przedłużeniem ul. Lelewela (poza północną granicą planu), biegnący między budynkami (6) i (7);
- 4) zachowanie prostopadłego układu dróg wewnętrznych;
- 5) zachowanie historycznego wjazdu na teren zespołu od ul. Grażyny;
- 6) dwie dominanty kompozycyjne o cylindrycznej formie nawiązującej do elementów architektury przemysłu browarniczego - jak na rysunku planu.

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

### **1) linie zabudowy:**

- a) obowiązujące linie zabudowy po zachodnich elewacjach budynków: warzelni (1), suszarni wysłodzin (9), zachodniej, południowej i wschodniej elewacji willi dyrektora (11), południowej, wschodniej i północnej elewacji nowej suszarni słoju (5), wschodniej elewacji suszarni wysłodzin (9) oraz południowej elewacji maszynowni (4) – jak na rysunku planu,
- b) obowiązujące linie zabudowy po północnej elewacji maszynowni (4) oraz w linii wyznaczonej przez zachodnią elewację warzelni (1) – jak na rysunku planu,
- c) obowiązująca linia zabudowy po północnej elewacji budynku hali piwa butelkowanego (7) – jak na rysunku planu,
- d) obowiązujące linie zabudowy po południowej, zachodniej, północnej i wschodniej elewacji budynku stajni (3) – jak na rysunku planu,
- e) obowiązujące linie zabudowy po południowej, zachodniej, północnej i wschodniej elewacji budynku bednarni (6) – jak na rysunku planu,
- f) obowiązujące linie zabudowy po południowej, zachodniej, północnej i wschodniej elewacji budynku transformatorowni (10) – jak na rysunku planu,
- g) obowiązujące linie zabudowy po południowej, zachodniej i północnej elewacji budynku dyrekcji (12) – jak na rysunku planu,
- h) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy - jak na rysunku planu;

### **2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - nie ustala się, maksymalna: 40%;**

### **3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 12%;**

### **4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:**

- a) minimalna: 0,5,
- b) maksymalna: 3,25, w tym intensywność kondygnacji nadziemnych zabudowy - maks. 1,8;

### **5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, minimalna: nie ustala się, maksymalna:**

- a) w części terenu wydzielonej liniami podziału wewnętrznego i oznaczonej literą "a": 23 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a ,
- b) w pozostałej części terenu: 19 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit b;

### **6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy:**

- a) w części terenu wydzielonej liniami podziału wewnętrznego i oznaczonej literą "a" – maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku oraz na pokryciu najwyższego poziomu budowli wielopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe - 39,4 m n.p.m.,
- b) w pozostałej części terenu maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku oraz na pokryciu najwyższego poziomu budowli wielopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe - 35,4 m n.p.m.,

- c) pozostałe gabaryty obiektów dowolne;
- 7) formy zabudowy: zwarta zabudowa śródmiejska o cechach przemysłowych;
- 8) kształt dachu:
  - a) nowej zabudowy: dowolny,
  - b) budynków: maszynowni (4) i bednarni (6) - dowolny,
  - c) budynków: warzelni (1), hali piwa butelkowanego (7) - dowolny, z zachowaniem i wyeksponowaniem ściany szczytowej obrazującej historyczny kształt dachu,
  - d) budynku szaletu (2) - zachowanie istniejącego kształtu dachu: dach dwuspadowy,
  - e) budynku stajni (3) - zachowanie istniejącego kształtu dachu: dach pulpitowy,
  - f) budynku nowej suszarni słoju (5) - zachowanie istniejącego kształtu dachu: dach kopertowy,
  - g) budynku transformatorowni (10) - zachowanie istniejącego kształtu dachu: dach kopertowy,
  - h) budynku willi dyrektora (11) - zachowanie istniejącego kształtu dachu: dach czterospadowy,
  - i) budynku dyrekcji (12) - zachowanie istniejącego kształtu dachu: dach czterospadowy,
  - j) budynku suszarni wysłodzin (9) - przywrócenie historycznego kształtu dachu: dach czterospadowy.

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

- 1) wielkość działki: dowolna, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 2 lit. b;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 2 lit. b;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 2 lit. b.

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

- 1) dostępność drogowa: od projektowanego przedłużenia ul. Lelewela (poza północną granicą planu), od ul. Kilińskiego (poza zachodnią granicą planu), od ul. Grażyny (poza granicami planu);
- 2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem lit. c:
  - a) dla samochodów osobowych:
    - zabudowa mieszkaniowa zgodnie z § 5 uchwały,
    - pozostałe funkcje: minimalnie – 0, z zastrzeżeniem § 5 ust. 3-7; maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały,
  - b) dla rowerów: zgodnie z § 5 uchwały,
  - c) dopuszcza się realizację części miejsc postojowych dla samochodów w parkingu podziemnym pod projektowanym przedłużeniem ul. Lelewela (poza północną granicą planu);
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 3;
- 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 i obszary ochrony dóbr kultury: zgodnie z ust. 17 pkt 1 i 2;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej stref i obszarów, o których mowa w pkt 1:
  - a) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie historycznie wykształconej struktury zabudowy i zieleni zespołu browaru,
  - b) projekt podziału sporządza się wyłącznie dla całego terenu, z zachowaniem integralności struktury przestrzennej zespołu browaru;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:
  - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 17 pkt 1 i 2,
  - b) obowiązuje zachowanie bryły i wystroju elewacji budynków: stajni (3), nowej suszarni słoju (5), suszarni wysłodzin (9), transformatorowni (10), willi dyrektora (11),
  - c) obowiązuje zachowanie południowej i zachodniej elewacji budynku warzelni (1), wschodniej, południowej i zachodniej elewacji budynku szaletu (2), południowej i północnej elewacji budynku maszynowni (4), zachodniej elewacji budynku bednarni (6), północnej elewacji hali piwa butelkowanego (7), południowej, zachodniej i północnej elewacji budynku dyrekcji (12). Dopuszcza się wprowadzenie zmian wielkości i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych w sposób nie zaburzający historycznej kompozycji elewacji,
  - d) obowiązuje odtworzenie północnej elewacji budynku warzelni (1). Dopuszcza się wprowadzenie zmian wielkości i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych w sposób nie zaburzający historycznej kompozycji elewacji,
  - e) dopuszcza się realizację zewnętrznego szybu windowego zlokalizowanego na osi środkowego pasa okien wschodniej elewacji budynku dyrekcji (12). Szerokość maksymalna szybu - 2,7 m, wysokość maksymalna - 1 m powyżej dolnej krawędzi okapu,
  - f) obowiązuje priorytet działań konserwatorskich przy obiektach zabytkowych.

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

- 1) zachowanie drzew wzdłuż potoku Strzyża, wskazanych na rysunku planu. Przy realizacji nowych nasadzeń wzdłuż potoku Strzyża minimalna odległość między drzewami – 4 m;
- 2) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia określona na rysunku planu. Dopuszcza się ciągi pieszo-jezdne i dojazd eksploatacyjny do potoku Strzyża. Przed willą dyrektora (11) zieleń niska i średnia;

- 3) w budynkach mieszkalnych od strony ul. Kilińskiego zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
- 4) obowiązuje poziom hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 4.

#### **12. Zasady kształtowania krajobrazu :**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 10, 11 i 13;
- 2) dominanta architektoniczna w postaci istniejącego budynku nowej suszarni słoju (5);
- 3) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń przesłaniających elewacje obiektów, o których mowa w ust. 17 pkt 1 lub dominujących nad dominantą architektoniczną, o której mowa w pkt 2.

**13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy przestrzeni publicznej na obszarze „b” wyznaczonym na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego oraz ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt. 3 :

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 3 i ust. 15 pkt 1 lit. d;
- 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:** teren w granicach obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, przewidziany do rewaloryzacji, adaptacji i modernizacji zabudowy istniejącej i przestrzeni.

- 1) planowane działania:
  - a) remonty i modernizacja istniejącej zabudowy w zakresie tkanki budowlanej, instalacji wewnętrznych, funkcjonalności użytkowania, ochrony przed hałasem z dopuszczeniem zmiany przeznaczenia,
  - b) utworzenie nowych przestrzeni publicznych, wprowadzenie zieleni, małej architektury, ochrona i pielęgnacja istniejącego drzewostanu, urządzenie miejsc rekreacji oraz miejsc parkingowych dla mieszkańców,
  - c) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - d) wprowadzenie jednorodnego systemu iluminacji zabudowy i przestrzeni publicznych;
- 2) oczekiwane rezultaty:
  - a) podkreślenie wartości kulturowych istniejącej zabudowy ukazującej historię i tradycję miejsca,
  - b) podniesienie jakości środowiska mieszkaniowego wewnątrz budynków jak i na terenie mieszkaniowym,
  - c) wyposażenie kwartału w atrakcyjne usługi,
  - d) uzyskanie nowej jakości kompleksu zabudowy;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 6, 7, 9, 10, 11, 12 i 13.

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

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

- 1) teren, w granicach jak na rysunku planu oraz oznaczone na rysunku planu budynki: warzelnia (1), szalet (2), stajnia (3), maszynownia (4), nowa suszarnia słodu (5), bednarnia (6), hala piwa butelkowanego (7), klepiskowe piwnice słodowe I (8a), klepiskowe piwnice słodowe II (8b), suszarnia wysłodzin (9), transformatorownia (10), willa dyrektora (11), budynek dyrekcji (12), piwnice fermentacji (13), piwnice leżakowni (14) - wpisane do rejestru zabytków jako zespół browaru w Gdańsku Wrzeszczu położony przy ul. Kilińskiego 1 - 5 – powyższy obszar wraz z wymienionymi obiektami podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) teren objęty strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – wszelkie prace ziemne w jej obrębie należy prowadzić na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) gospodarka odpadami – obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) obowiązuje zachowanie odkrytych odcinków koryta potoku Strzyża;
- 2) istniejące koryto potoku Strzyża - jak na rysunku planu. Należy utrzymać przepustowość dla przepływu kontrolnego  $Q_k = 8,5 \text{ m}^3/\text{s}$  ;
- 3) teren w zlewni potoku Strzyża, należy zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych jak w stanie istniejącym, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,57;
- 4) teren położony w strefie śródmiejskiej w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 5) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1.

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

- 1) zaleca się lokalizację muzeum piwa z produkcją piwa na skalę restauracyjną w części budynków browaru wpisanych do rejestru zabytków;
- 2) zaleca się realizację placu o charakterze śródmiejskim w obszarze, o którym mowa w ust. 6 pkt 2;
- 3) zaleca się realizację ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 3, w przebiegach pokazanych na rysunku planu;
- 4) zaleca się wprowadzenie roślinności na ścianach oraz elementach pionowych typu pergola, ogrodzenie lub trejaż;
- 5) zaleca się przywrócenie nawierzchni brukowych;
- 6) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 7) zagospodarowanie południowo-zachodniego narożnika terenu integralnie związane z zagospodarowaniem Parku Kuźniczki sąsiadującego od południa (poza granicą planu);
- 8) zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych do odkrytych i zakrytych odcinków potoku Strzyża;
- 9) istniejący grawitacyjny kanał sanitarny 0,6 m - jak na rysunku planu.

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

- 1) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Wrzeszcz Dolny - browar III przy ul. Kilińskiego 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).

**§ 9.** Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Dolny - browar II przy ul. Kilińskiego w mieście Gdańsku, uchwała nr LIII/1197/14 z dnia 29 maja 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2014 r. , poz. 2242).

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

Przewodniczący Rady  
Miasta Gdańska

**Bogdan Oleszek**

z dnia.....2017 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia.....2017 r.

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

Do projektu planu nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2017 r.

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

W obszarze planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.