

## UZASADNIENIE

### **Brzeźno rejon ulic Uczniowskiej i Gdańskiej w mieście Gdańsku (nr planu 0321)**

#### **I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU**

##### **1. Podstawa prawna**

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XXIX/732/20 z dnia 29 października 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Brzeźno rejon ulic Uczniowskiej i Gdańskiej w mieście Gdańsku.

##### **2. Położenie**

Obszar planu, o powierzchni ok. 37,3 ha położony jest w dzielnicy Brzeźno w rejonie ulicy Gdańskiej i obejmuje teren pomiędzy ulicą Uczniowską i terenami kolejowymi.

##### **3. Cel sporządzenia planu**

Do opracowania planu przystąpiono w celu ustalenia przeznaczenia terenu oraz określenia sposobu jego zagospodarowania i zabudowy, w kierunku umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej na terenach poprzemysłowych. Główną przesłanką dla podjęcia prac planistycznych była realizacja polityki w zakresie rozwoju miasta do „wewnątrz”, poprzez dogęszczenie i intensyfikację zabudowy w dobrze skomunikowanych obszarach oraz określenie zakresu rezerwy terenu niezbędnego dla realizacji celów publicznych. Ustalenia planu mają na celu wykreowanie nowej jakości przestrzeni publicznej i powiązań transportowych, a także zapewnienie ochrony walorów przyrodniczo-krajobrazowych kompleksu leśnego znajdującego się we wschodniej części terenu.

##### **4. Plany obowiązujące**

Na obszarze planu obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: rejonu Drogi Zielonej od ul. Jana Pawła II do torów kolejowych z Gdańska do Nowego Portu w mieście Gdańsku (nr 0303) z 2003 r. oraz Brzeźno - rejon ulic Uczniowskiej i tzw. Nowej Gdańskiej w mieście Gdańsku (nr 0304) z 2006 r. Główne ustalenia planów dla większości terenów zakładają przeznaczenie produkcyjno-usługowe, częściowo usługowe z zielenią towarzyszącą oraz zielenią urządzoną i tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej. Na obszarze kompleksu leśnego nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

##### **5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów**

Obecnie obszar objęty planem to głównie niezabudowane, niezagospodarowane i porośnięte roślinnością trawiastą tereny po poletkach osadowych dawnej oczyszczalni ścieków Zaspą. W części północno-zachodniej obszaru, przy ul. Gdańskiej zlokalizowane są obiekty usługowe – m.in. drukarnia. Przy ul. Uczniowskiej, w południowo-wschodniej części planu funkcjonują podmioty zajmujące się m.in. kasacją pojazdów oraz skupem i przeróbką złomu. W północno-wschodniej części terenu – proponowane do objęcia użytkiem ekologicznym – duże kompleksy leśne, sięgające do granicy terenów kolejowych. Grunt w większości stanowi własność prywatną (spółek prawa handlowego i osób fizycznych) oraz Gminy Miasta Gdańska, pozostała część to tereny Skarbu Państwa.

##### **6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP**

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

Przeznaczeniem dominującym, określonym w Studium dla obszaru objętego planem miejscowym, jest funkcja mieszkaniowo-usługowa w części centralnej oraz tereny zieleni w częściach: północno-wschodniej i północno-zachodniej. Ponadto, oprócz istniejącego układu drogowego, Studium wskazuje m.in. przebieg planowanej ulicy zbiorczej – tzw. Nowej Gdańskiej, przecinającej obszar planu w części centralnej, a także elementy ogólnomiejskiego systemu terenów aktywnych biologicznie (OSTAB). Projekt planu odpowiada przewidywanym kierunkom zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów wskazanym w Studium. W centralnej części ustalone zostały tereny mieszkaniowo-usługowe M/U32, a w części wschodniej i zachodniej, przy ul. Uczniowskiej, usługowe U33. W części północno-wschodniej i północno-zachodniej plan ustala przeznaczenia na zielenią z zakresu zieleni krajobrazowo-ekologicznej Z64, lasów ZL

i miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej ZP62. W części środkowej ustalono pas terenu stanowiący rezerwę dla projektowanej ulicy zbiorczej. Wskazane w Studium elementy OSTAB zostały w planie doprecyzowane i uzupełnione. Oprócz powiązań wskazanych w Studium plan wprowadza nowe – w formie prostopadłego do planowanej tzw. ul. Nowej Gdańskiej pasma terenów zieleni urządzonej stanowiącej płaty strukturalne OSTAB.

W związku z powyższym ustalenia planu w pełni odpowiadają kierunkom wskazanym w Studium, a więc nie naruszają jego ustaleń.

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

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

Głównym celem planu jest umożliwienie realizacji nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tak by mogła ona stanowić atrakcyjny i funkcjonalny fragment „tkanki miejskiej” oraz dobre miejsce do mieszkania i pracy. Tereny mieszkaniowo-usługowe formują dwa pasma, przedzielone pasem terenów miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej, łączącej istniejące i usankcjonowane planem tereny zieleni w północno-wschodniej i północno-zachodniej części planu. Ustalenia planu dla terenów nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej położonych bezpośrednio przy ul. Uczniowskiej (tereny nr 03, 04, 08) umożliwiają realizację zabudowy o wysokości do 20 m (6 kondygnacji) formującej północną pierzeję ulicy Uczniowskiej oraz po obu stronach tzw. ul. Nowej Gdańskiej. W pasie terenów w części północnej planu (tereny nr 05, 06 i 07) - plan dopuszcza realizację zabudowy nieco mniej intensywnej i niższej – o wysokości do 17 m (5 kondygnacji), z wyjątkiem krawędzi wewnątrz tzw. ul. Nowej Gdańskiej, gdzie możliwa jest wysokość do 20 m.

Pas zieleni w centralnej części stanowi przestrzeń publiczną i rekreacyjną, ale też daje możliwość dostępu pieszego, a także przejazdu rowerem. Prostopadle do niego plan ustala teren ulicy zbiorczej 25-KD82 dla realizacji odcinka ulicy tzw. Nowej Gdańskiej, z której - poprzez zaplanowane odcinki ulic dojazdowych - odbywać się będzie obsługa komunikacyjna terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej we wschodniej części planu. Wskazane zostały przebiegi ciągów pieszych umożliwiających funkcjonalne przejścia przez obszar objęty granicami planu, ale też strukturyzujący nową zabudowę - m.in. ciąg stanowiący kontynuację ul. Bogumiła Kobieli w kierunku południowo-zachodnim. W rejonie jego przecięcia z pasem terenów zieleni plan kształtuje plac z drzewami. Ustalone obowiązujące linie zabudowy zapewniają wytworzenie ścian tego placu, a zapisy planu wymuszają realizację lokali usługowych w parterach. Plan wyklucza możliwość realizacji parkingów na placu oraz pod nim, a także w pierzejach eksponowanych od strony placu oraz przechodzącego przez niego ciągu pieszego. Dopuszczono realizację nieco wyższej zabudowy w rejonie północno-wschodniej i południowo-wschodniej krawędzi placu, gdzie możliwa jest realizacja budynków do 26 m wysokości (do 8 kondygnacji). Z uwagi na znaczne rozmiary placu – ok. 85x55 m - w części centralnej placu plan dopuszcza budowę maksymalnie dwukondygnacyjnego obiektu usługowego, co umożliwi „rozbitcie” placu na przestrzenie o skali bardziej przyjaznej dla użytkownika.

Istotnym elementem planu są ustalenia dla zabudowy bezpośrednio kształtującej krawędzie wewnątrz ulic – w szczególności tzw. Nowej Gdańskiej oraz po północnej stronie ul. Uczniowskiej. W obu przypadkach plan ustala obowiązujące linie zabudowy, a także wskazuje odcinki frontów usługowych, gdzie konieczna jest realizacja lokali usługowych w parterach. W pierzejach eksponowanych od strony tych ulic zakazano realizacji garaży w częściach kondygnacji nadziemnych budynków, a w przestrzeni między nimi a ulicami wykluczono lokalizację dróg wewnętrznych, parkingów oraz placów manewrowych.

Ponadto plan wprowadza szereg dalszych ustaleń kształtujących ład przestrzenny: m.in. ustalenia dotyczące sposobu realizacji (formy) części naziemnych i nadziemnych infrastruktury telekomunikacyjnej, czy wskazania dotyczące konieczności wprowadzenia drzew w ramach wymaganych powierzchni biologicznie czynnych oraz parkingów.

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

Plan wprowadza ustalenia uwzględniające wymagania ochrony środowiska m.in. poprzez spełnienie wytycznych wynikających z Opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie potwierdzone w Prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu, a także zaaprobowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Plan wprowadza ochronę istniejącej zieleni – obszary obejmujące największe skupiska zadrzewień zostały przeznaczone na funkcje zieleni miejskiej urządzonej bądź lasu i zieleni krajobrazowo-ekologicznej. Ponadto

wskazana została zieleń do utrzymania lub wprowadzenia oraz grupy drzew do ochrony. Plan wskazuje także szpalery drzew jako element przestrzeni ulic: Gdańskiej, Uczniowskiej i tzw. Nowej Gdańskiej.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej w planie ustalono wymóg wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej (co najmniej 40%) oraz wymóg realizacji zieleni przydomowej dla mieszkańców o powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup> / 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań.

Południowo-zachodnia część planu obejmuje obszary ochronne ujęcia wody "Czarny Dwór" i "Zaspa" – plan wskazuje granicę obszaru o zastrzonych warunkach ochrony ujęcia oraz granicę terenu ochrony pośredniej i przywołuje konieczność uwzględnienia w ich zagospodarowaniu obowiązujących przepisów.

Plan wprowadza ochronę walorów przyrodniczo-krajobrazowych kompleksu leśnego znajdującego się we wschodniej części terenu. Grunty leśne objęte granicami planu zostały w zdecydowanej większości zachowane i przeznaczone na kontynuację funkcji leśnej. Jedynie niewielki fragment w zachodniej części kompleksu (0,52 ha), przeznaczony został w planie na miejską zieleń urządzoną ogólnodostępną (część terenu 13-ZP62), ulicę zbiorczą (część terenu 25-KD82) oraz ulicę dojazdową (część terenu 30-KD80) i w toku procedury sporządzania planu uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

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

Obszar objęty granicami planu nie znajduje się w strefie konserwatorskiej, a żaden obiekt w granicach planu nie jest wpisany do rejestru zabytków. W południowo-zachodniej części planu istnieje zabudowa o wartościach kulturowych – budynek dawnej szkoły przy ul. Gdańskiej 32 wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz budynki mieszkalne przy ul. Gdańskiej 23 i 27. Plan wprowadza ochronę historycznych brył tych obiektów, rodzaju materiału elewacyjnego oraz dachowego. W zabytkowym budynku szkoły ochroną objęta została ponadto historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej a także zachowany autentyczny, historyczny detal architektoniczny.

Na pozostałym obszarze brak jest elementów struktury przestrzennej bądź zagospodarowania stanowiących dziedzictwo kulturowe wskazane do ochrony. Ze względu na prowadzoną wcześniej działalność – oczyszczalnia ścieków – obszar ten predysponowany jest do przekształceń funkcjonalno-przestrzennych. Ochroną zostały objęte jedynie cenne elementy krajobrazu naturalnego opisane w pkt 2.

Projekt planu został uzgodniony przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

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

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenia przywołujące obowiązek utrzymania wymaganego poziomu hałasu w środowisku w terenach mieszkaniowo-usługowych, a także wskazujące konieczność zapewnienia odpowiedniego udziału miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie możliwości realizacji komercyjnych funkcji na znacznych częściach terenu oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%. Zmiana przeznaczenia z produkcyjno-usługowego na mieszkaniowo-usługowe, bądź usługowe oraz intensyfikacja parametrów urbanistycznych wpłyną na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej tego obszaru, a realizacja nowej zabudowy pozwoli na podniesienie standardu zagospodarowania i zabudowy w tej części Brzeźna, o atrakcyjności której świadczą inwestycje deweloperskie zrealizowane w bezpośrednim sąsiedztwie.

Realizacja ustaleń planu może „ożywić” gospodarczo obszar i tym samym dać szansę utworzenia nowych miejsc pracy. Nowa inwestycja to również większe wpływy z podatków, a więc większe możliwości prowadzenia miejskich zadań publicznych, realizowanych w Gdańsku.

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

Ustalenia planu – przeznaczenie terenów oraz parametry zabudowy – umożliwiają poszczególnym władającym realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej, co jest zbieżne z wnioskami złożonymi przez nich do planu. Plan w niezbędnym tylko zakresie rezerwuje tereny prywatne konieczne dla realizacji celów publicznych – układu transportowego i przestrzeni publicznych. Tam, gdzie to było możliwe plan nie determinuje szczegółowego przebiegu ciągów pieszych ani ulic wewnętrznych, wskazując jedynie miejsca

poszczególnych ich wlotów. To rozwiązanie daje większą elastyczność w projektowaniu przyszłego zagospodarowania, co jest zbieżne z postulatami właścicieli poszczególnych terenów.

#### **7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8)**

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu niezagrażającego spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto wysokość zabudowy dopuszczalnej w planie została ograniczona (zgodnie z wnioskiem Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji – Ośrodka Zamiejscowego w Gdańsku) i nie przekracza 29 m n.p.m. z uwagi na strefę ochronną terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, stanowiącego kompleks wojskowy nr 8589 Gdańsk Westerplatte. Wysokość pozostałych obiektów budowlanych również ograniczono do 29 m n.p.m. Istniejące w terenach 01, 02, 03, 04, 08 i 09 napowietrzne linie elektroenergetyczne z słupami o wyższej wysokości zostały uznane za zgodne z planem, co umożliwia ich ewentualną przebudowę – w tym np. skablowanie tych linii. Projekt planu z ustaleniami w powyższym kształcie został pozytywnie uzgodniony z Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji – Ośrodkiem Zamiejscowym w Gdańsku.

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

Plan zawiera szereg ustaleń wynikających z uwzględnienia potrzeb interesu publicznego. Najważniejsze z nich to zabezpieczenie możliwości dostępu do terenu poprzez wskazanie licznych ciągów pieszych i pieszorowerowych oraz wyznaczenie terenów miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej. Ponadto projekt planu zabezpiecza odpowiednią jakość przestrzeni publicznych – ulic Uczniowskiej, Gdańskiej i tzw. Nowej Gdańskiej oraz publicznych ciągów pieszych – np. ustalając konieczność realizacji lokali usługowych w parterach od ich strony, bądź zakazując lokalizacji garaży w częściach kondygnacji nadziemnych budynków położonych od strony pierzei eksponowanych.

W projekcie planu zabezpieczono także tereny pod usługi publiczne – w terenach 01 i 10 możliwa jest realizacja zabudowy usługowej zawierającej usługi: oświaty, nauki, opieki nad dziećmi do lat 3, pomocy społecznej, sportu i rekreacji.

Ponadto pas drogowy ulicy Uczniowskiej (tereny 27-KD81 i 28-KD81) został poszerzony, by umożliwić realizację nowej trasy tramwajowej dwutorowej (po północno-wschodniej stronie tej ulicy), stanowiącej element nowego połączenia szynowego łączącego Dolny Wrzeszcz i Brzeźno z Letnicą i Nowym Portem.

#### **9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13)**

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media w standardzie miejskim, a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów infrastruktury.

Istniejące oraz projektowane sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczne, gazowe i ciepłownicze obsłużą nową zabudowę na obszarze objętym planem; plan dopuszcza także ogrzewanie z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

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

Sporządzając projekt planu Prezydent Miasta Gdańska zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Prezydent Miasta Gdańska ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej, a dodatkowo na stronach [www.gdansk.pl](http://www.gdansk.pl) i [www.brg.gda.pl](http://www.brg.gda.pl), o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Brzeźno rejon ulic Uczniowskiej i Gdańskiej w mieście Gdańsku i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów, a także władających gruntami oraz mieszkańców terenów sąsiadujących z obszarem planu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu, a w trakcie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

W trakcie procedowania planu, zastosowane zostały dodatkowe działania niewynikające z ustawy, takie jak: udostępnienie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz projektu planu Radzie Dzielnicy Brzeźno z prośbą o przedstawienie stanowiska.

**11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3)**

Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia terenów oraz parametrów zabudowy stanowią kompromis między zrozumiałym dążeniem właścicieli do intensyfikacji zagospodarowania, a interesem publicznym, w którym leży zachowanie odpowiedniej skali zabudowy, utrzymanie wartościowej zieleni, wykreowanie przestrzeni publicznych oraz połączeń komunikacyjnych. Zmiana funkcji większości terenów inwestycyjnych z produkcyjno-usługowej na mieszkaniowo-usługową i przyjęte w projekcie parametry zabudowy spowodują wzrost wartości nieruchomości, ale też – łącznie z realizacją nowych terenów zieleni publicznej, elementów nowego układu drogowego i szynowego oraz ciągów pieszych i pieszo-rowerowych – wpłyną pozytywnie na jakość zagospodarowania tego obszaru.

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

Zmiana przeznaczenia z produkcyjno-usługowego na mieszkaniowo-usługowe oraz intensyfikacja parametrów urbanistycznych realizuje ideę rozwoju miasta do wewnątrz, która została przyjęta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, w celu jak najlepszego i najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej.

Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Dostępność drogową do terenów objętych planem będzie zapewniać ul. Gdańska (26-KD81), ul. Uczniowska (27-KD81 i 28-KD81), a także planowana ul. tzw. Nowa Gdańska (25-KD82) poprzez ulice dojazdowe 32-KD80 i 33-KD80.

Projekt planu zakłada m.in. poszerzenie linii rozgraniczających ulicy Uczniowskiej, tak by możliwa była realizacja nowej trasy tramwajowej po północnej stronie tej ulicy. Realizacja tego połączenia nie tylko istotnie poprawi poziom obsługi transportem zbiorowym nowych terenów mieszkaniowo-usługowych w obszarze planu, ale też docelowo zapewni dojazd tramwajem do rozwojowych terenów w Letnicy i Wrzeszczu Dolnym.

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

W projekcie planu wskazano przebieg licznych ciągów pieszych i pieszo-rowerowych umożliwiających piesze dojście i dojazd rowerem we wszystkich funkcjonalnie uzasadnionych relacjach. Przyjęta szerokość pasów drogowych ulic umożliwia realizację infrastruktury dla pieszych i rowerzystów.

**14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt 4)**

Obszar objęty granicami planu stanowi część istniejącej struktury mieszkaniowo-usługowej – osiedla Brzeźno. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu nie tylko uzupełni strukturę i program funkcjonalny osiedla, ale także da impuls do rewitalizacji i przekształceń sąsiednich obszarów. Wprowadzenie nowej jakości zagospodarowania na terenach funkcjonujących dotąd jako obszary peryferyjne Brzeźna wpłynie pozytywnie na wizerunek całej dzielnicy.

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

Plan jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdańska w latach 2014-2017 oraz uchwałą Nr LVII/1694/18 RMG z dnia 27 września 2018 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż spełnia kryteria, o których mowa w uchwale oraz analizie, zwłaszcza w jej rozdziale 3.6. Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych.

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

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

Realizacja ustaleń planu wiąże się z koniecznością nabycia praw własności przez gminę do ok. 4,84 ha gruntów będących własnością prywatną, GIWK oraz Skarbu Państwa, przeznaczonych pod tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej, tereny ulic oraz teren trasy tramwajowej.

Gmina zobowiązana jest również do wykupu ok. 0,20 ha gruntów GIWK oraz Skarbu Państwa przeznaczonych pod ciągi piesze oraz ciągi piesze w zalecanej lokalizacji.

Dodatkowo w związku ze zmianą przeznaczenia na fragmencie działki 513/4 (ob. 0045) mogą zaistnieć przesłanki do roszczeń związanych z ewentualnym spadkiem wartości 0,10 ha gruntu.

Inwestycje publiczne dotyczą realizacji ciągów pieszych oraz pieszo-rowerowych, o łącznej długości ok. 2154 m, urządzenia terenów miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej o pow. ok. 6,90 ha, realizacji dróg o łącznej długości ok. 1273 m oraz realizacji trasy tramwajowej o długości ok. 219 m.

Dla całego obszaru planu ustalona została stawka procentowa w wysokości 30%, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez prezydenta miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy.

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

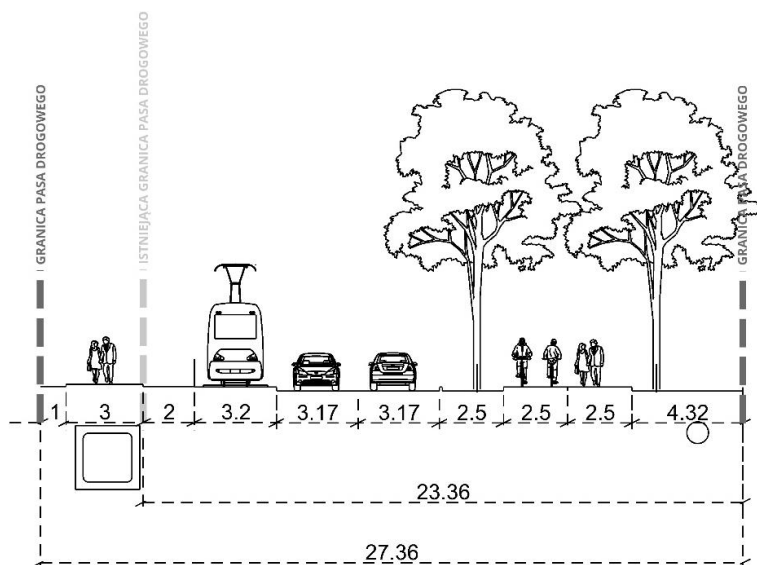
### III. WYTYCZNE DO KONCEPCJI PROGRAMOWO-PRZESTRZENNYCH ULIC

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

#### 1. Wytyczne do Koncepcji Programowo-Przestrzennej ulic w planie miejscowym.

##### 1.1. Ulica Gdańska, na odcinku od skrzyżowania z ul. Uczniowską do skrzyżowania z odcinkiem ul. Gdańskiej, teren 26-KD81

- a) **Przekrój normalny:** łączna szerokość wszystkich elementów pasa drogowego w przekroju normalnym wynosi około 27 m. Szerokość linii rozgraniczających ulicę w planie – od 6,0 do 30,5 m. Docelowy przekrój ulicy – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu o szerokości ok. 3 m każdy, z dwustronnymi chodnikami, torowiskiem tramwajowym jednotorowym, pasami zieleni oraz dwukierunkową wydzieloną drogą dla rowerów szerokości 2,5 m po stronie południowo-wschodniej. Docelowy przekrój normalny przedstawiony został na rysunku 1.



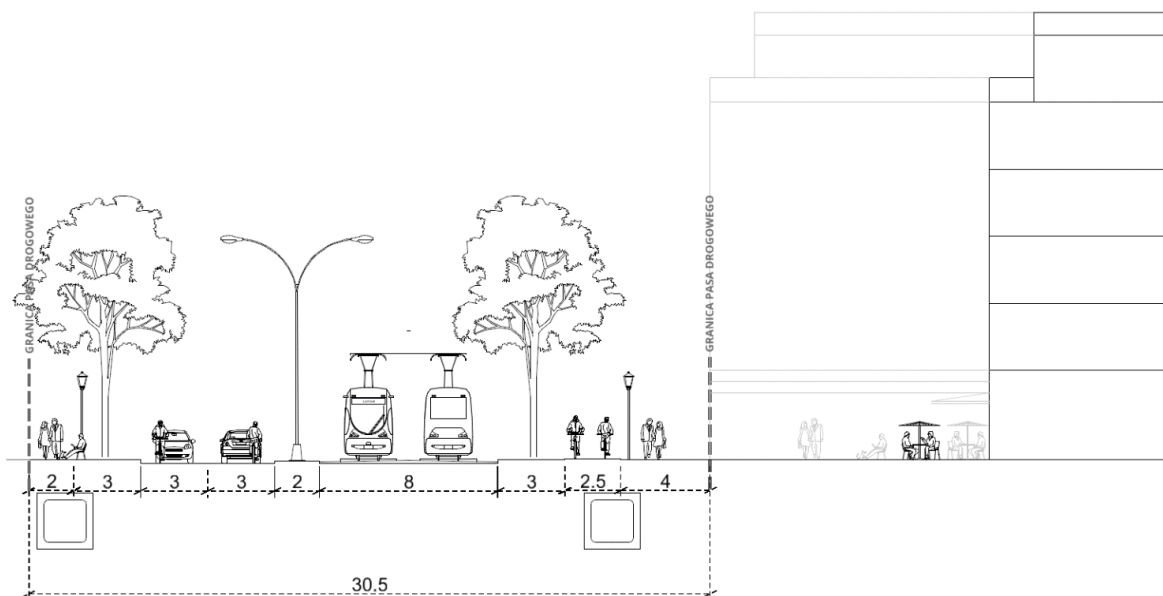
rysunek 1 – przekrój normalny ul. Gdańskiej

- b) **Infrastruktura dla pieszych:** po stronie północno-zachodniej ulicy linie rozgraniczające zostały poszerzone w celu umożliwienia realizacji chodnika o szerokości 3 m (minimalna szerokość ustalona w planie 2 m). Po stronie południowo-zachodniej chodnik o szerokości 2,5 m (minimalna szerokość ustalona w planie 2 m) oraz drogę dla rowerów proponuje się zrealizować w przestrzeni między pasami zieleni, częściowo w miejscu istniejącego chodnika szerokości ok 3 m.
- c) **Infrastruktura rowerowa:** wydzielona droga dla rowerów o szerokości 2,5 m po południowo-wschodniej stronie jezdni, między pasem zieleni zlokalizowanym bliżej jezdni, a chodnikiem.

- d) **Zieleń i retencja:** dwa pasy zieleni po południowo-wschodniej stronie ulicy z istniejącymi szpalerami drzew do uzupełnienia. Postulowana szerokość pasów zieleni – pas przy jezdni ok. 2,5 m, pas zewnętrzny ok. 4,3 m. Zaleca się lokalizację zieleni niskiej także w ramach innych elementów ulicy nie przeznaczonych dla ruchu – np. po obu stronach chodnika po północno-zachodniej stronie ulicy. Zieleń w pasie ulicznym należy realizować w sposób umożliwiający pełnienie przez nią również funkcji retencji wód opadowych.
- e) **Miejsca postojowe:** nie przewiduje się realizacji miejsc postojowych w pasie drogowym.
- f) **Sąsiedztwo:** w sąsiadującym z ulicą terenie 03-M/U32, w pierzejach eksponowanych od strony ulicy, ustalono konieczność dostosowania poziomów wejść do budynków do poziomów chodników w ulicy, z tolerancją do 0,5 m. Nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowano w odległości ok. 7 m od linii rozgraniczającej ulicę. W przestrzeni między linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicy, plan zakazuje lokalizacji dróg wewnętrznych, parkingów czy placów manewrowych.
- g) **Transport zbiorowy:** zakłada się zachowanie linii tramwajowej jednotorowej w istniejącej lokalizacji, po północno-zachodniej stronie jezdni.

## 1.2. Ulica Uczniowska, na odcinku od ul. Gdańskiej do miejsca istniejącego zjazdu do nieruchomości przy ul. Uczniowskiej 52, tereny 27-KD81 i 28-KD81

- a) **Przekrój normalny:** łączna szerokość wszystkich elementów pasa drogowego w przekroju normalnym wynosi około 30 m. Docelowy przekrój ulicy – jedna jezdni o dwóch pasach ruchu o szerokości 3 m każdy), z dwustronnymi chodnikami, torowiskiem tramwajowym dwutorowym, pasami zieleni ze szpalerami drzew po obu stronach oraz dwukierunkową wydzieloną drogą dla rowerów o szerokości 2,5 m po stronie północno-wschodniej. Docelowy przekrój normalny przedstawiony został na rysunku 2.



rysunek 2 – przekrój normalny ul. Uczniowskiej

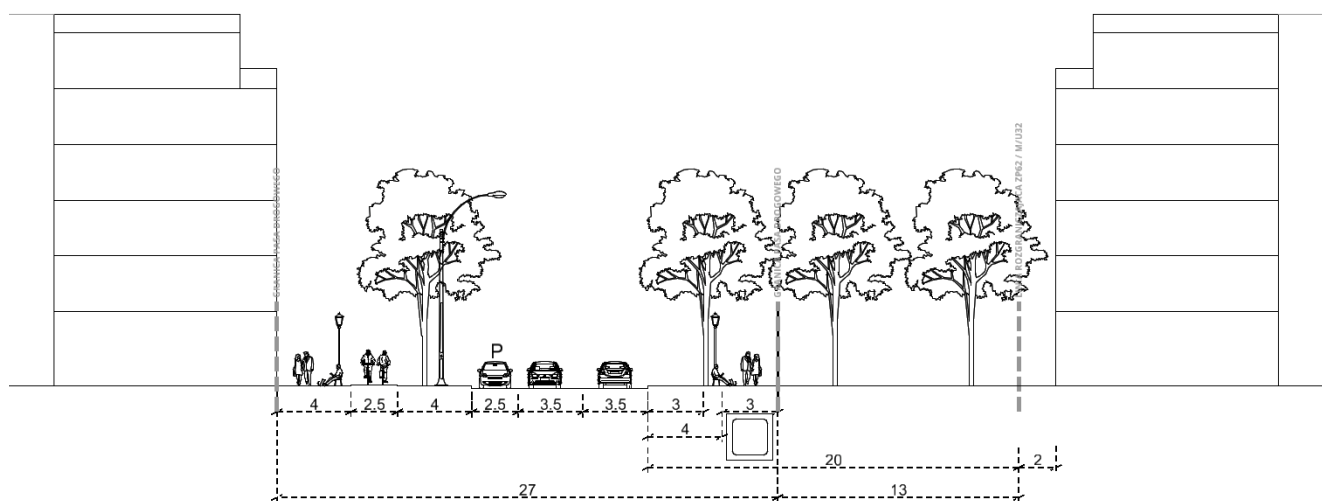
- b) **Infrastruktura dla pieszych:** po stronie południowo-zachodniej ulicy chodnik o szerokości min. 2 m. Po stronie północno-wschodniej chodnik o szerokości 4,0 m (minimalna szerokość ustalona w planie 2 m) na większości odcinka bezpośrednio sąsiadujący z obowiązującą linią zabudowy.
- c) **Infrastruktura rowerowa:** wydzielona droga dla rowerów o szerokości 2,5 m po północno-wschodniej stronie jezdni i trasy tramwajowej, między pasem zieleni a chodnikiem. Ponadto wskazuje się potrzebę organizacji jezdni ulicy w sposób sprzyjający wygodnemu i bezpiecznemu korzystaniu z niej przez użytkowników rowerów, hulajnóg elektrycznych i urządzeń transportu osobistego na zasadach ogólnych.
- d) **Zieleń i retencja:** dwa pasy zieleni – po południowo-zachodniej stronie ulicy, między jezdnią a chodnikiem oraz po północno-wschodniej stronie, między torowiskiem a chodnikiem. W każdym pasie

zieleni należy zlokalizować szpaler drzew. Postulowana szerokość pasów zieleni – ok. 3 m. Zaleca się lokalizację zieleni niskiej także w ramach innych elementów ulicy nie przeznaczonych dla ruchu. Zieleni w pasie ulicznym należy realizować w sposób umożliwiający pełnienie przez nią również funkcji retencji wód opadowych.

- e) **Miejsca postojowe:** nie przewiduje się realizacji miejsc postojowych w pasie drogowym.
- f) **Sąsiedztwo:** w sąsiadujących z ulicą terenach 03-M/U32 i 04-M/U32, w pierzejach eksponowanych od strony ulicy ustalono konieczność dostosowania poziomów wejść do budynków do poziomów chodników w ulicy, z tolerancją do 0,5 m. Obowiązujące linie zabudowy na przeważającej długości odcinka usytuowano bezpośrednio w linii rozgraniczającej ulicę, a w środkowej części odcinka (w terenie 04-M/U32) plan obliguje do realizacji lokali usługowych w parterach. W przestrzeni między linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicę, plan zakazuje lokalizacji dróg wewnętrznych, parkingów czy placów manewrowych.
- g) **Transport zbiorowy:** zakłada się realizację linii tramwajowej dwutorowej, po północno-wschodniej stronie jezdni.

### 1.3. Ulica tzw. Nowa Gdańska, na odcinku od ul. Uczniowskiej do włączenia drogi dojazdowej 30-KD80, teren 25-KD82

- a) **Przekrój normalny:** łączna szerokość wszystkich elementów pasa drogowego w przekroju normalnym wynosi około 27 m. Docelowy przekrój ulicy – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu o szerokości 3,5 m każdy, z pasem postojowym, dwustronnymi chodnikami, pasami zieleni ze szpalerami drzew po obu stronach oraz dwukierunkową wydzieloną drogą dla rowerów o szerokości 2,5 m po stronie północno-zachodniej. Docelowy przekrój normalny przedstawiony został na rysunku 3.



rysunek 3 – przekrój normalny ul. tzw. Nowej Gdańskiej

- b) **Infrastruktura dla pieszych:** po stronie południowo-wschodniej ulicy chodnik o szerokości min. 3 m. Po stronie północno-zachodniej chodnik o szerokości 4 m (minimalna szerokość ustalona w planie 3 m) na większości odcinka bezpośrednio sąsiadujący z obowiązującą linią zabudowy.
- c) **Infrastruktura rowerowa:** wydzielona droga dla rowerów szerokości 2,5 m po północno-zachodniej stronie jezdni, między pasem zieleni a chodnikiem.
- d) **Zielen i retencja:** dwa pasy zieleni – po południowo-wschodniej stronie ulicy, między jezdnią a chodnikiem oraz po północno-zachodniej stronie, między pasem postojowym a drogą dla rowerów. W każdym pasie zieleni należy zlokalizować szpaler drzew. Postulowana szerokość pasów zieleni – ok. 4 m. Zieleni w pasie ulicznym należy realizować w sposób umożliwiający pełnienie przez nią również funkcji retencji wód opadowych.



- e) **Miejsca postojowe:** z uwagi na zabudowę z obowiązkowymi lokalami usługowymi w parterach po północno-zachodniej stronie ulicy przewidziano pas do parkowania równoległego szerokości 2,5 m po północno-zachodniej stronie jezdni.
- f) **Sąsiedztwo:** w terenach 04-M/U32 i 06-M/U32, sąsiadujących z ulicą, w pierzejach eksponowanych od strony ulicy, ustalono konieczność dostosowania poziomów wejść do budynków do poziomów chodników w ulicy, z tolerancją do 0,5 m. Obowiązujące linie zabudowy na przeważającej długości odcinka usytuowano bezpośrednio w linii rozgraniczającej ulicę, a w terenie 04-M/U32 plan obliguje do realizacji lokali usługowych w parterach.

#### IV. PROCEDURA

##### 1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21.08.2023 r. do 18.09.2023 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 05.09. 2023 r. o godz. 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział dziesięć osób. W ustawowym terminie, tj. do dnia 02.10.2023 r. do projektu planu wniesiono 4 pisma zawierające 6 uwag, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

##### 2. Podstawa uchwalenia

Plan został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 997 z późn. zm.).

Z dniem 30 października 2020 r. weszła w życie zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakładająca na Prezydenta Miasta obowiązek tworzenia oraz prowadzenia, w tym aktualizacji i udostępniania, zbiorów danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2020 r. poz. 177 i 284) dla planu miejscowego. Zgodnie z art. 67a ust. 4 i 5 ustawy zbiorów danych przestrzennych opisuje się metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego, a dane przestrzenne tworzone dla planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały Rady Miasta w sprawie uchwalenia planu.

##### ZESPÓŁ AUTORSKI:

DYREKTOR BIURA, GENERALNY PROJEKTANT – mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek

ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA – mgr inż. arch. Wiesława Szermer

PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY – mgr inż. arch. Maria Dąbrowska

KIEROWNIK ZESPOŁU – mgr inż. arch. Irena Grzywacz

PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr inż. arch. Jarosław Wincek

##### ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. arch. Joanna Bober

mgr Dariusz Brzeziński

mgr Marta Gurgul

mgr inż. Jowita Olech

mgr inż. Barbara Stefańska

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

z up.

*Danuta Janczarek*

Sekretarz Miasta Gdańska

Wnioskodawca:

RADCA PRAWNY

Opinia Radcy Prawnego:

Katarzyna Urban

Sporządził:  
Jarosław Wincek

Zaakceptował:  
Edyta Damszel-Turek

Zatwierdził:  
Piotr Grzelak  
SEKRETARZ MIASTA GDAŃSKA

.....

.....

.....*Danuta Janczarek*