

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA GDAŃSKA**  
**z dnia ..... 2024 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stare Szkoty - rejon  
ulicy Brzezi w mieście Gdańsku**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) **uchwala się, co następuje:**

**§ 1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańsk z dnia 23 kwietnia 2018 roku, zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańsk z dnia 27 czerwca 2019 roku) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Stare Szkoty - rejon ulicy Brzezi w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1762) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 1,72 ha, położony w dzielnicy Orunia - Św. Wojciech - Lipce, na Starych Szkotach, wzdłuż ulicy Brzezi na odcinku między ulicami Cienistą i Szkołą.

**§ 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) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopoziomowych, jak garaże lub magazyny wielopoziomowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 3) **obowiązująca linia zabudowy** nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **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) szeregową i łańcuchową,
  - d) grupową (dywanową, tarasową),
  - e) pierzejową,
  - f) pierzejową ciągłą.

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

- 6) **dach stromy** – dach, który spełnia następujące warunki:

- a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem równym lub większym niż 30°,

- b) w przypadku dachu mansardowego – dolna połać nachylona jest do poziomu pod kątem nie większym niż 70°, górna połać – pod kątem równym lub większym niż 10°, okap o maksymalnym wysunięciu od lica ściany: 30 cm,
- c) powierzchnia rzutu połaci stromych (wraz z górną połacią w przypadku dachu mansardowego) stanowi minimum 80% powierzchni rzutu budynku zawartej w zewnętrznych krawędziach ścian budynku,
- d) powierzchnia rzutu lukarn, przekrytych połaciami o nachyleniu do poziomu mniejszym niż 30°, nie przekracza 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na której zostały zlokalizowane.

Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;

- 7) **miejsce do parkowania rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru oraz przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca do parkowania rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc do parkowania lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym) oraz minimum 20% miejsc na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia. Zaleca się:
  - a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,
  - b) sytuowanie zewnętrznych miejsc do parkowania w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;
- 8) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;
- 9) **układ odwadniający** – układ obejmujący ciekły naturalne, kanały, rowy, drenaże oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, w tym zbiorniki retencyjne;
- 10) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
- 11) **bryła budynku** – zespół następujących cech budynku:
  - a) typ zabudowy,
  - b) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
  - c) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;
- 12) **ochrona historycznej formy stolarki okiennej** to zachowanie podziałów z odwzorowaniem liczby i proporcji kwater oraz szerokości elementów konstrukcyjnych. Ochrona nie dotyczy materiału i sposobu otwierania okien;
- 13) **Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z podobnymi terenami poza granicami miasta. OSTAB tworzą:

- a) osnowa przyrodnicza miasta, obejmująca najcenniejsze lasy, zadrzewienia, rzeki, stanowiące regionalne korytarze ekologiczne, z dopuszczeniem jedynie niezbędnych elementów infrastruktury technicznej i transportowej oraz rekreacyjno-wypoczynkowej,
  - b) płaty strukturalne, złożone z pozostałych terenów otwartych oraz terenów zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej, o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu i o zasadach zabudowy sprzyjających utrzymaniu powiązań przyrodniczych. W granicach płatów OSTAB całą wymaganą powierzchnię biologicznie czynną realizuje się na poziomie terenu (z wykluczeniem powierzchni na dachach kondygnacji nadziemnych budynków), chyba że w karcie terenu ustalono inaczej,
  - c) ciągi łączące, które zapewniają zachowanie w obrębie OSTAB ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej, w sposób określony w karcie terenu;
- 14) **zielen do utrzymania lub wprowadzenia** (zgodnie z ustaleniem w odpowiedniej karcie terenu) – 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. Na obszarze tej zieleni obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i kondygnacji podziemnych oraz utrzymanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów inny jej udział. Jako zielen towarzysząca innym funkcjom pełni rolę retencyjną, jest utrzymywana i pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może zatem 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 place zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych, w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,
  - c) ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne (bez miejsc postojowych), w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,
  - d) w miejscu realizacji zagospodarowania, o którym mowa w literach a, b i c dopuszcza się w razie konieczności wycinkę zadrzewień, w przypadku ustalenia w karcie terenu;
- 15) **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 klas przeznaczeń terenów:

- 1) **MN-MW-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub usług;**
- 2) **KDD teren drogi dojazdowej;**
- 3) **I-W-Z teren infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni;**
- 4) **ZP teren zieleni urządzonej.**

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

2. Cały obszar planu położony jest w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z usytuowania lotniska im. Lecha Wałęsy w Gdańsku, a także w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.

§ 5. 1. Wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych i rowerów:

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc do parkowania	
			samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	rowerów
			strefa C obszar zabudowy miejskiej	obszar całego miasta
			strefa nieograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1.	budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1,2	MIN. 0,8
3.	domy studenckie, internaty	1 pokój	MIN. 0,1	MIN. 1
4.	hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MIN. 0,4	MIN. 0,3
5.	schroniska młodzieżowe, hostele	100 m <sup>2</sup> pow. mieszkalnej	MIN. 1	MIN. 5
6.	hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MIN. 0,5	MIN. 0,2
7.	pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze)	1 apartament	MIN. 1	MIN. 0,2
8.	hotele wyższych kategorii (***) i więcej z restauracją i zapleczem konferencyjnym	1 pokój	MIN. 0,6	MIN. 0,2
9.	motele	1 pokój	MIN. 1	MIN. 0,2
10.	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,3
11.	domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 0,5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,1
12.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	MIN. 32	MIN. 20
13.	targowiska	1000 m <sup>2</sup> pow. terenu	MIN. 50	MIN. 10
14.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m <sup>2</sup> pow. konsumpcyjnej	MIN. 15	MIN. 8
15.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 2
16.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 2
17.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty duże powyżej 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 2
18.	kościóły, kaplice	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 12	MIN. 5
19.	domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 3
20.	kina	100 miejsc siedzących	MIN. 5	MIN. 5
21.	teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MIN. 15	MIN. 2
22.	muzea	1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej	MIN. 20	MIN. 8
23.	szkoły podstawowe	1 pomieszczenie	MIN. 1,0	MIN. 3

		do nauki		
24.	szkoły ponadpodstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,0	MIN. 5
25.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 4	MIN. 6
26.	przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN. 3	MIN. 3
27.	rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 2	MIN. 1
28.	małe boiska (boiska do np. piłki ręcznej, koszykówki, siatkówki)	100 widzów oraz 100 m <sup>2</sup> pow. pola gry	MIN. 20 oraz MIN. 1	MIN. 3 oraz MIN. 1
29.	kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 4	MIN. 3
30.	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	MIN. 2	MIN. 2

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

3. Ustala się następujący minimalny udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych, z zastrzeżeniem ustępów 4, 5, 6, 7:

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

4. Ustalenia ustępu 3 nie dotyczą budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

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

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

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

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

1) regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:

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

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

- a) dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących o adresie),
- b) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e,
- c) dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem lit. e i lit. f lub historyczne formy stolarki,
- d) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e,
- e) dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach w obrębie jednego budynku dopuszcza się inny niż w pozostałej części budynku kolor i formę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem jednolitej wielkości, podziałów i koloru we wszystkich lokalach usługowych usytuowanych na parterze,
- f) dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę lub formy historyczne,
- g) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku.

#### § 7. Informacje:

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

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 4 tereny numerowane kolejno od 01.1 do 04.1, gdzie:

- 1) dwie pierwsze cyfry oznaczają kolejny numer w ramach planu miejscowego;
  - 2) następne cyfry (po kropce) oznaczają ciągłą numerację w ramach danego przeznaczenia.
2. Dla każdego z ww. terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

#### § 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO **01.1 MN-MW-U** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **STARE SZKOTY - REJON ULICY BRZEGI W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1762**

**1. Numer terenu:** 01.1

**2. Powierzchnia terenu:** 0,34 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** MN-MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub usług:

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa, usługi handlu wielkopowierzchniowego.

**4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczególne wykluczenia:**

- 1) domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań;
- 2) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m<sup>2</sup>;

- 3) salony i myjnie samochodowe;
- 4) warsztaty pojazdów mechanicznych;
- 5) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 6) nadziemne wielopoziomowe garaże;
- 7) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji.

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszo - jezdny w południowej części terenu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 5,0 m, prowadzący od ulicy Brzegi (04.1 KDD), jak na rysunku planu.

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

- 1) linie zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne: od strony ulicy Brzegi - jak na rysunku planu,
  - b) obowiązujące: po elewacjach budynków od strony ulicy Brzegi - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - dowolna, maksymalna - 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40 %;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna - 0,
  - b) maksymalna w obszarach „a” i „b”, wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu - 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych - 0,8,
  - c) maksymalna w obszarze „c” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu - 1,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych - 1,5;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna:
    - w obszarze „a”, wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, 11 m,
    - w obszarach „b” i „c”, wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, 12 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojące lub bliźniacze, pozostałe - wolnostojące;
- 8) kształt dachu: stromy, dwuspadowy lub kopertowy, z wykluczeniem dachu mansardowego oraz dachów w kształcie kopuł i kolebek, itp. dachów widocznych z poziomu terenu.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Brzegi (04.1 KDD);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;

- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów struktury przestrzennej, w granicach której znajdują się: Szaniec Jezuicki, relikty parku tzw. ogrodu Johanna Stephana Schahnasjana, zabudowa mieszkaniowa wzdłuż ulicy Brzezi oraz przebieg ulicy Brzezi i historyczne podziały na działki; ochronie podlega typ i charakter zabudowy na posesjach przy ul. Brzezi 15 i 18;
- 2) budynek o wartościach kulturowych przy ul. Brzezi nr 15, jak na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 1; ochronie podlega:
  - a) bryła budynku,
  - b) kolor tynku naturalny jasno-piaskowy,
  - c) historyczna forma stolarki okiennej w kolorze białym,
  - d) pokrycie z dachówki ceramicznej, matowej, karpiołki w naturalnym kolorze spieku (czerwonym);
- 3) budynek o wartościach kulturowych przy ul. Brzezi nr 18, jak na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 1; ochronie podlega:
  - a) bryła budynku (zalecane przywrócenie historycznej formy lukarni),
  - b) kolorystyka i rodzaj elewacji - tynk o niskim nasyceniu barw,
  - c) kompozycja elewacji, w tym przywrócenie historycznych podziałów stolarki okiennej (okna 9-cio kwaterowe),
  - d) historyczny materiał i kolorystyka pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, matowa, o naturalnym kolorze spieku ceramicznego.

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

- 1) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu, z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 10, 11, 13;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6;



3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym lub usługowym);

4) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

**13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 3-4;
- 3) zielen: dopuszcza się.

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

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

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

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

- 1) budynki mieszkalne o wartościach kulturowych, o których mowa w ust. 10 pkt 2 i 3, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, zagrożona ruchami masowymi – wykazana w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerem 4022 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,3;
- 2) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 3) część terenu zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy głównej - odcinek ulicy Trakt św. Wojciecha oraz część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy zbiorczej tzw. Nowej Cienistej.

**19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 3) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów komunikacyjnych i parkingów;
- 4) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 5) teren położony w obszarze zdegradowanym, a także objęty Gminnym Programem Rewitalizacji.

**§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO 02.1 ZP MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STARE SZKOTY - REJON ULICY BRZEGI W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1762**

**1. Numer terenu:** 02.1

**2. Powierzchnia terenu:** 0,39 ha.

**3. Przeznaczenie terenu: ZP - teren zieleni urządzonej - zielen publiczna ogólnodostępna:**

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** nie ustala się.

**4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczegółowe wykluczenia:** nie ustala się.

**5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** punkt gromadzenia odpadów w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b” - możliwość przebudowy obiektu i przesunięcie jego lokalizacji w ramach tego obszaru.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji, jak na rysunku planu, przebiegający w północnej części terenu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2,5 m, łączący teren poza zachodnią granicą planu z ciągiem pieszym wyznaczonym w terenie 03.1 I-W-Z przez teren 04.1 KDD;
- 3) wlot ciągu pieszego, o którym mowa w pkt 2, we wschodniej części terenu, jak na rysunku planu.

**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 Brzegi (04.1 KDD);
- 2) miejsca do parkowania:
  - a) samochodów osobowych: wyklucza się,
  - b) rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów struktury przestrzennej, w granicach której znajdują się: Szaniec Jezuicki, relikty parku tzw. ogrodu Johanna Stephana Schahnasjana, zabudowa mieszkaniowa wzdłuż ulicy Brzegi oraz przebieg ulicy Brzegi i historyczne podziały na działki;
- 2) oznaczone na rysunku planu historyczne podziały na działki, w północnej i w południowej linii rozgraniczającej terenu oraz na kierunku wschód-zachód w północnej części terenu, jak na rysunku planu, do uczytelnienia w zagospodarowaniu.

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

- 1) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 70%, przy czym w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu, dopuszcza się minimalny udział 10% powierzchni biologicznie czynnej;

- 2) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny;
- 3) maksymalne zachowanie istniejących drzew;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 10, 11, 13;
- 2) odcinek ciągu widokowego w zalecanej lokalizacji wzdłuż krawędzi wysoczyzny w zachodniej części terenu, jak na rysunku planu;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury itp);
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

#### **13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się obiekty związane z obsługą imprez sezonowych na czas ich trwania;
- 2) urządzenia techniczne:
  - a) oświetlenie: obowiązkowe,
  - b) pozostałe: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 3-4;
- 3) zieleń: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;
- 4) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania przestrzeni publicznej, uwzględniającą przede wszystkim: powiązania piesze i rowerowe, rodzaje nawierzchni, zieleń, oświetlenie, elementy małej architektury, w tym miejsca do siedzenia, elementy sztuki, zadaszenia, elementy wodne (np. poidelka) - na podstawie całościowej koncepcji;
- 5) dopuszcza się obiekty obsługujące użytkowników, niewymagające pozwolenia na budowę.

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

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

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

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

- 1) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, zagrożona ruchami masowymi – wykazana w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerem 4022 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu: miejsce pod budowę trafostacji;
- 2) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,3;

- 3) część terenu zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy głównej - odcinek ulicy Trakt św. Wojciecha.

**19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

- 1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 2) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów komunikacyjnych;
- 3) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 4) teren położony w obszarze zdegradowanym, a także objęty Gminnym Programem Rewitalizacji.

**§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO 03.1 I-W-Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STARE SZKOTY - REJON ULICY BRZEGI W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1762**

**1. Numer terenu:** 03.1

**2. Powierzchnia terenu:** 0,69 ha.

**3. Przeznaczenie terenu: I-W-Z - teren infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni - kanał Raduni wraz z wałem przeciwpowodziowym:**

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** nie ustala się.

**4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczegółowe wykluczenia:** nie ustala się.

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, przebiegający wzdłuż wału przeciwpowodziowego, jak na rysunku planu;
- 3) ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m w południowej części terenu, łączący ciąg pieszo-rowerowy, o którym mowa w pkt 2, z ciągiem pieszym w terenie 02.1 ZP, poprzez wlot ciągu pieszego oraz teren 04.1 KDD.

**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 Brzegi (04.1 KDD), od ulicy Trakt św. Wojciecha (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania:
  - a) samochodów osobowych: wyklucza się,
  - b) rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) obiekt wpisany do rejestru zabytków - zabytek techniki - zgodnie z ust. 17 pkt 1: "Kanał Raduni - kanał wraz z groblami, towarzyszącą zabudową i zielenią na całej długości obiektu - od śluzy na zachód od Pruszcza Gdańskiego do ujścia Kanału do Starej Motławy w Gdańsku"; ochronie podlega przebieg kanału oraz zieleń mu towarzysząca:
  - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 11, 12, 13,
  - b) wszelkie prace związane z czyszczeniem koryta Kanału Raduni, wzmocnieniem brzegów itp. muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim,
  - c) realizacja inwestycji, o której mowa w ust. 18, nie może negatywnie wpływać na krajobraz kulturowy miejsca - historyczny, przestrzenny układ liniowy Kanału Raduni z ulicą Brzegi i ulicą Trakt Św. Wojciecha oraz osią widokową na wieżę Kościoła Mariackiego oraz widok na zespół umocnień Biskupiej Górki;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z ust. 17 pkt 2.

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

- 1) część terenu objęta Ogólnomiejskim systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - Kanał Raduni wraz z zadrzewieniami stanowi ciąg łączący, jak na rysunku planu;
- 2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 80%, przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 3) zachowanie istniejącej zieleni, o której mowa w ust. 17 pkt 1;
- 4) zachowanie otwartego koryta Kanału Raduni;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 10, 11, 13;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury itp.);
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

**13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust.12 pkt 2-3;
- 3) zieleń: dopuszcza się.

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

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

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

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

- 1) teren położony w obrębie zabytku techniki wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości decyzją pod numerem 986: "Kanał Raduni - kanał wraz z groblami, towarzyszącą zabudową i zielenią na całej długości obiektu - od śluzy na zachód od Pruszcza Gdańskiego do ujścia Kanału do Starej Motławy w Gdańsku" - podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) istniejący wał przeciwpowodziowy ze strefą ograniczeń - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu: dopuszcza się przebieg ulicy tzw. Nowej Cienistej bezkolizyjnie nad Kanałem Raduni, o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu, z obustronnymi chodnikami oraz wydzieloną drogą rowerową.

**19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

- 1) zaleca się uzupełnienie istniejących szpalerów drzew;
- 2) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 3) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 4) teren położony w obszarze zdegradowanym, a także objęty Gminnym Programem Rewitalizacji.

**§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO 04.1 KDD MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STARE SZKOTY - REJON ULICY BRZEGI W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1762**

**1. Numer terenu:** 04.1

**2. Powierzchnia terenu:** 0,30 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** KDD - teren drogi dojazdowej - odcinek ulicy Brzegi.

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10 m do 23,5 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 1;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Podmiejską (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Stoczniovców (poza granicami planu).

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów struktury przestrzennej, w granicach której znajdują się: Szaniec Jezuicki, relikty parku tzw. ogrodu Johanna Stephana Schahnasjana, zabudowa mieszkaniowa wzdłuż ulicy Brzegi oraz przebieg ulicy Brzegi i historyczne podziały na działki; ochronie podlega historyczny przebieg i przekrój ul. Brzegi.

**7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia po zachodniej stronie terenu, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich; dopuszcza się przerwanie szpalera w celu prowadzenia infrastruktury technicznej.

**8. Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7 i 11.

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

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) chodniki: jednostronny, o szerokości min. 2,0 m;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 7;
- 4) usytuowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych: wyklucza się;
- 5) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 6) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

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

**13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się lokalne zawężenie jezdni do przekroju: jedna jezdnia, jeden pas ruchu (1x1);
- 2) należy zapewnić powiązania ciągu pieszego ustalonego w terenie 03.1 I-W-Z z wlotem ciągu pieszego ustalonego w terenie 02.1 ZP.

**15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** teren położony w obszarze zdegradowanym, a także objęty Gminnym Programem Rewitalizacji.

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

- 1) część graficzna - rysunek planu Stare Szkoty - rejon ulicy Brzegi w mieście Gdańsku w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);
- 4) dane przestrzenne dla planu (załącznik nr 4).

**§ 14.** Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chełm II w mieście Gdańsku, uchwała nr LI/1751/06 z dnia 25 maja 2006 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 108, poz. 2216 z dnia 27.10.2006 r.);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chełm III - Anielinki w mieście Gdańsku, uchwała nr XXII/589/08 z dnia 28 kwietnia 2008 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 72, poz. 1958 z 15.07.2008 r.).

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

Przewodnicząca Rady Miasta Gdańska

**Agnieszka Owczarczak**

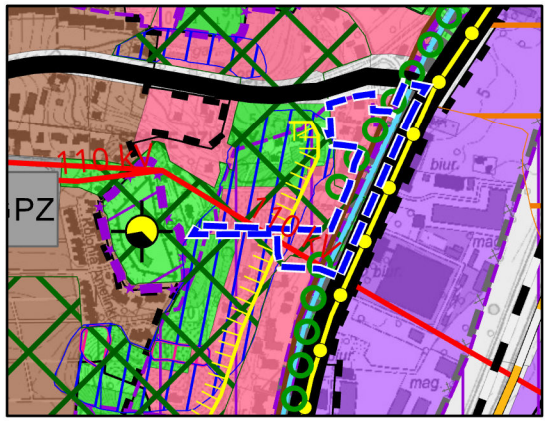


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STARE SZKOTY - REJON ULICY BRZEGI W MIEŚCIE GDAŃSKU

# 1762

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia ..... 2024 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDAŃSKA  
Z NANIESIĄĄ GRANICĄ PLANU  
SKALA 1:10 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

WYPIS Z LEGENDY STUDIUM

GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE

GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO

GRANICA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ

PRZEWIDYWANY KIERUNEK ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ  
I PRZEZNACZENIU TERENÓW - PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE  
ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE

- TEREN MIESZKANIOWO-USŁUGOWY
- TEREN MIESZKANIOWY WRAZ  
Z USŁUGAMI PODSTAWOWYMI
- TEREN PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWO-SKŁADOWY,  
TEREN PORTOWY
- TEREN TRANSPORTU
- TEREN ZIELENI

OGÓLNOMIEJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNIE (OSTAB)

PŁAT STRUKTURALNY

CIĄG ŁĄCZĄCY

INNE ELEMENTY ŚRODOWISKA

OSUWISKO

TEREN ZAGROŻONY RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

PUNKT WIDOKOWY O CZĘŚCIOWYM ZAKRESIE WIDOKU

GRANICA OBSZARU ZDEGRADOWANEGO DO POPRAWY  
ZAGOSPODAROWANIA

OBSZAR DO OBJĘCIA OCHRONĄ ZE WZGLĘDU NA STAN  
ZACHOWANIA ELEMENTÓW HISTORYCZNEJ STRUKTURY  
PRZESTRZENNEJ

OBSZAR WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW

STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI

CIĄG WIDOKOWY

DOLNA KRAWĘDŹ WYSOCZYNY

TRANSPORT ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY

DROGA GŁÓWNA G

DROGA ZBIORCZA Z

LINIA SKM, LINIA PKM

LINIA KOLEJOWA

INŻYNIERIA ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA

STACJA TRANSFORMATOROWA WYSOKIEGO NAPIĘCIA (GPZ)

KORYTO WÓD PŁYNĄCYCH (OTWARTE LUB ZAMKNIĘTE)

LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA

WIELKOŚREDNICOWY PRZEWÓD : WODOCIĄGOWY, KANALIZACYJNY, GAZOWY,  
CIEPŁOWNICZY, NAFTOWY ORAZ LINIA KABLOWA WYSOKIEGO NAPIĘCIA



RYSUNEK SPORZĄDZONY W UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 STREFA 6



Zgodnie z art.16 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu  
przestrzennym rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej  
z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego

Gdańsk dn. .... (podpis osoby upoważnionej)

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu  
wraz z prognozą oddziaływania na środowisko  
w dniach od 16.09.2024 r. do 14.10.2024 r.

OZNACZENIA  
USTALENIA PLANU

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO  
MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

**01.1 MN-U**  
OZNACZENIA TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:  
- DWIE PIERWSZE CYFRY TO NUMER W RAMACH PLANU MIEJSCOWEGO,  
- KOLEJNE CYFRY (PO KROPCE) TO CIĄGŁA NUMERACJA W RAMACH  
DANEJ PRZEZNACZENIA,  
- SYMBOL LITEROWY OKREŚLA PRZEZNACZENIE TERENU

**MN-MW-U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB WIELORODZINNEJ  
LUB USŁUG

**KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

**I-W-Z** TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ LUB WÓD LUB ZIELENI

**ZP** TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

PUNKT ZMIANY TYPU LINII ZABUDOWY

LINIA PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO

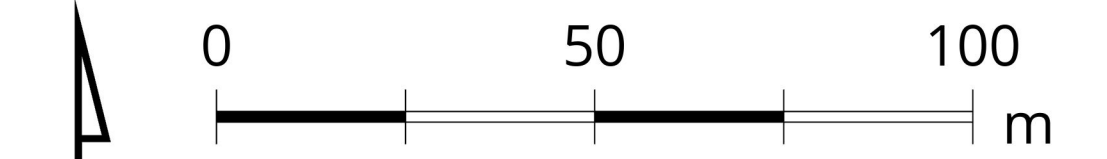
**a** LITERA IDENTYFIKUJĄCA OBSZAR WYZNACZONY  
LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO

SZPALER DRZEW

ZIELEŃ DO UTRZYMANIA LUB WPROWADZENIA

OGÓLNOMIEJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH  
BIOLOGICZNIE (OSTAB) PŁAT STRUKTURALNY

OGÓLNOMIEJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH  
BIOLOGICZNIE (OSTAB) CIĄG ŁĄCZĄCY



Skala: 1:1 000



WŁOT CIĄGU PIESZEGO

CIĄG PIESZO-JEZDNY

CIĄG PIESZO-ROWEROWY

CIĄG PIESZY

CIĄG PIESZY W ZALECANEJ LOKALIZACJI

OBIEKT O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH

GRANICA STREFY  
OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ  
STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

HISTORYCZNY PODZIAŁ NA DZIAŁKI

CIĄG WIDOKOWY W ZALECANEJ LOKALIZACJI

ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH,  
INFORMACJE, ZALECENIA

OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW

TEREN ZAGROŻONY RUCHAMI MASOWYMI

OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

WAŁ PRZECIWPOWODZIOWY I URZĄDZENIA PEŁNIĄCE  
ROLĘ WAŁÓW PRZECIWPOWODZIOWYCH

GRANICA STREF OGRANICZEŃ OD ISTNIEJĄCYCH  
NAPOWIETRZNYCH LINII WYSOKIEGO NAPIĘCIA

GRANICA STREF OGRANICZEŃ OD ISTNIEJĄCYCH  
NAPOWIETRZNYCH LINII WYSOKIEGO NAPIĘCIA

GRANICA STREF OGRANICZEŃ OD ISTNIEJĄCYCH  
NAPOWIETRZNYCH LINII WYSOKIEGO NAPIĘCIA

GRANICA STREF OGRANICZEŃ OD ISTNIEJĄCYCH  
NAPOWIETRZNYCH LINII WYSOKIEGO NAPIĘCIA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STARE SZKOTY - REJON ULICY BRZEGI W MIEŚCIE GDAŃSKU		1762
ul. Wały Piastowskie 24 80-855 Gdańsk www.brg.gda.pl GDAŃSK - 2024 r.		SKALA 1:1000
FUNKCJA	ZESPÓŁ AUTORSKI	PODPIS
DYREKTOR BIURA GENERALNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek	
ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA	mgr inż. arch. Wiesława Szerner	
PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY	mgr inż. arch. Maria Dąbrowska	
KIEROWNIK ZESPÓŁU	mgr inż. arch. Agnieszka Ostrowska	
PROJEKTANT PROWADZĄCY	mgr inż. Joanna Marikowska	
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. arch. Joanna Biber mgr Anna Gralewski mgr Marta Gurgul mgr inż. Krzysztof Maciasz mgr Beata Ochmańska mgr inż. Barbara Stefańska	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2024 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stare Szkoty – rejon ulicy Brzegi w mieście Gdańsku wyłożony był po raz pierwszy do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 10.06.2024 r. do 08.07.2024 r. W dniu 18.06.2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W ustawowym terminie tj. do dnia 22.07.2024 r. do projektu planu wniesiono w 4 pismach 3 uwagi:

### **1. Osoba fizyczna, pismo z dnia 13.06.2024 r. (L.P. 3774/062024)**

*Wniosek o zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy dla działki 54/23, obręb 718, do wartości jak dla sąsiedniej zabudowy szeregowej.*

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

#### **Uzasadnienie:**

Ponowne analizy wykazały zasadność zwiększenia intensywności zabudowy dla części terenu 01.1 MN-MW-U, która zostanie zwiększona do poziomu jak dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej szeregowej przy ulicy Brzegi.

### **2. Osoba fizyczna, pismo z dnia 05.07.2024 r. (L.P. 7461/072024)**

*Wniosek o przywrócenie na działce 41/8 obręb 718 strefy zabudowy usługowej w rejonie skrzyżowania ulicy Brzegi i Szkoekiej. Istniejący słup wysokiego napięcia naturalnie rozdziela obecne strefy w planie miejscowym nr 1741.*

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

#### **Uzasadnienie:**

Jednym z celów sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1762 było wyznaczenie terenu zieleni urządzonej w celu poprawy dostępności mieszkańców do terenów rekreacyjnych. Zgodnie z założeniami Gdańskiej Polityki Wodnej – Polityki potoków i małych rzek, teren działek 41/8 oraz 40, obręb 718 został wskazany jako obszar pod utworzenie terenu zieleni ogólnodostępnej wraz z ciągiem pieszym łączącym tereny rekreacyjne nad Kanałem Raduni z Szańcem Jezuickim.

Obecnie teren jest porośnięty zwartą roślinnością, gdzie wśród zadrzewień zlokalizowana jest słup przewodów linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia. W dendroflorze zdecydowanie dominują klony pospolite i jawory, w domieszce występują jesiony wyniosłe, śliwy wiśniowe, orzechy włoskie, bzy czarne, leszczyny pospolite, głogi jednoszyjkowe. W niżej położonej części widoczne są pozostałości sadu w postaci jabłoni, a także kępy rdestowca ostrokończystego. Występują tu korzystne warunki bytowania dla drobnej i średniej fauny oraz wielu gatunków ptaków. Ponadto część działki znajduje się w granicach terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi charakteryzującym się znacznymi spadkami terenu.

Dzięki zachowaniu zadrzewień i zakrzewień w ramach terenu zieleni urządzonej na tym terenie możliwe będzie zachowanie stabilności stromej skarpy, także w sąsiedztwie już istniejących budynków. Teren zieleni o wysokim poziomie powierzchni biologicznej czynnej będzie pełnił także funkcje retencyjne. Ponadto utworzenie w tym miejscu terenu zieleni urządzonej poprawi dostępność mieszkańców do terenów rekreacyjnych. Dodatkowo ciąg pieszy prowadzący od kanału Raduni w kierunku Szańca Jezuickiego znacząco skróci dojście piesze mieszkańców rejonu ulic Kolonia Anielinki i Zamiejskiej do centrum Gdańska.

Dodatkowo ograniczenia inwestycyjne związane z przebiegiem linii wysokiego napięcia nie predysponują do utrzymywania funkcji usługowej lub mieszkaniowej na działce 41/8 obręb 718.

**3. Gdańskie Nieruchomości**, pismo z dnia 08.07.2024 r. (L.P. 7603/072024), email z dnia 10.07.2024 r. (L.P. 7519/072024)

*Wniosek o wprowadzenie zapisów w terenie 02.1 ZP umożliwiających zlokalizowanie punktu gromadzenia odpadów dla Wspólnoty Mieszkaniowej Brzezi 30 na części działki nr 41/8, obręb 718. Wspólnota próbowała zlokalizować taki punkt na własnej działce, ale lokalizacja ta nie może zostać zalegalizowana ze względów BHP i logistycznych.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona**

**Uzasadnienie:**

Uwaga uwzględniona w zakresie potrzeby przewidzenia miejsca pod lokalizację punktu gromadzenia odpadów dla Wspólnoty Mieszkaniowej Brzezi 30.

W toku dalszych prac nad planem w tym rejonie zostaną przeanalizowane możliwości lokalizacji takiego obiektu w sposób niekolidujący z planowaną funkcją zieleni urządzonej i walorami krajobrazowymi ulicy Brzezi i ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż Kanału Raduni.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stare Szkoty – rejon ulicy Brzezi w mieście Gdańsku wyłożony był po raz drugi do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 16.09.2024 r. do 14.10.2024 r. W dniu 24.09.2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W ustawowym terminie tj. do dnia 28.10.2024 r. do projektu planu nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2024 r.

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

**BUDOWA URZĄDZEŃ I SIECI MAGISTRALNYCH**

**1. karta terenu nr 02.1 ZP - budowa stacji transformatorowej 15kV/0,4kV**

Realizacja finansowana przez właściciela sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Gdańska

z dnia ..... 2024 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**