

Uchwała Nr XIII / 44 / 26
Rady Dzielnicy Brzeżno
z dnia 12 marca 2026 roku

**w sprawie przedstawienia stanowiska odnośnie projektu uchwały w sprawie
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Brzeżno rejon
ulic Krasickiego i Południowej w mieście Gdańsku.**

Na podstawie § 15 ust. 1 pkt 27 Statutu Dzielnicy Brzeżno stanowiącego załącznik do Uchwały Nr LII/1161/14 Rady Miasta Gdańska z dnia 24 kwietnia 2014 r. w sprawie uchwalenia Statutu Dzielnicy Brzeżno (Dz. Urz. Woj. Pom. z 20 maja 2014 r. poz. 1946 z późn. zm)

Rada Dzielnicy Brzeżno uchwala, co następuje:

§ 1

Rada Dzielnicy Brzeżno odnosząc się do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Brzeżno rejon ulic Krasickiego i Południowej w mieście Gdańsku (nr ewidencyjny 0319) przedstawia następujące stanowisko:

1. W § 5.1 projektu uchwały należy zmienić wskaźnik parkingowy ze strefy B na C, co będzie zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska w tym obszarze,
2. w strefie oznaczonej symbolem 09-M/U 31 w projekcie uchwały należy wprowadzić zapisy o zachowaniu minimalnego udziału ogólnodostępnych miejsc parkingowych lub wydzielenie ciągów pieszo-jezdnych i ustalenie minimalnego udziału miejsc parkingowych ogólnodostępnych na tym terenie,
3. w strefie oznaczonej symbolem 09-M/U 31 dla obszarów „b”, „c” i „e” należy zastosować stopniowanie wysokości budynków, przy czym obniżyć wysokość maksymalnej zabudowy do 10 m w bezpośrednim sąsiedztwie historycznych budynków wskazanych w planie do ochrony, a w dalszej odległości przyjąć 13 m,
4. w strefie oznaczonej symbolem 09-M/U 31 zachowanie skali i formy zabudowy nawiązującej do historycznych zabudowań dzielnicy,
5. w strefie oznaczonej symbolem 09-M/U 31 należy odsunąć maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy o co najmniej 15m od budynków historycznych,
6. w strefie oznaczonej symbolem 09-M/U 31 wydzielenie jako odrębnych tereny ciągów komunikacyjnych i ciągów pieszych,
7. utrzymanie przeznaczenia usługowego – usług publicznych na działce obecnej przychodni zdrowia (działka nr 74/12, obręb 045),
8. w strefie oznaczonej symbolem 07-ZP62 należy utrzymać istniejące, ogólnodostępne miejsca parkingowe,
9. w strefie oznaczonej symbolem 15-KX należy bezwzględnie wyłączyć funkcje ruchu rowerowego, a pozostawić wyłącznie ciąg pieszy.
10. likwidacja ekranu dźwiękochłonnego przy torowisku na terenie oznaczonego symbolem 19-KD81 oraz wprowadzenie zapisu zakazującego stawianie takich ekranów na całym obszarze procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (nr ewidencyjny 0319),
11. zastosowanie na terenie całego obszaru procedowanego miejscowego planu

- zagospodarowania przestrzennego (nr ewidencyjny 0319) stylowych płotków, barierek, latarni oraz innej małej architektury nawiązujących do historycznego charakteru tej części dzielnicy,
12. wszystkie obiekty usługowe tymczasowe, nie wymagające pozwolenia na budowę, powinny być estetyczne, w kolorystyce i stylizacji nawiązującej do architektury sąsiadujących zabytków.

§ 2

W przypadku nie uwzględnienia powyższych postulatów w części lub całości Rada Dzielnicy Brzeźno wyraża negatywną opinię w sprawie omawianego planu.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Dzielnicy Brzeźno

Piotr Mazurek

Uzasadnienie

1. Ochrona zabytków i ich otoczenia

Rada Dzielnicy Brzeźno podkreśla konieczność szczególnej ochrony obiektów zabytkowych zlokalizowanych przy ul. Krasickiego, w tym budynku Villi Schmidt wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego, a także innych historycznych willi stanowiących ważny element tożsamości tej części Brzeźna. Ochrona ta powinna obejmować nie tylko same budynki, lecz również ich bezpośrednie otoczenie oraz historyczny kontekst przestrzenny. W związku z tym zasadne jest odsunięcie maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenie 09-M/U31 od budynków historycznych, tak aby zapewnić odpowiedni dystans pomiędzy nową zabudową a istniejącymi obiektami o wartości kulturowej.

Jednocześnie Rada Dzielnicy Brzeźno wskazuje na potrzebę skrócenia obowiązującej linii zabudowy na działce nr 69/10 i poprowadzenia jej maksymalnie do końca elewacji istniejącego budynku, tak aby nie dopuszczać do nadmiernego przybliżenia nowej zabudowy do budynku Villi Germania przy ul. Krasickiego 4. Rozwiązanie takie pozwoli zachować właściwe relacje przestrzenne pomiędzy zabudową historyczną a nową zabudową planowaną w obrębie tego terenu.

2. Dostosowanie wysokości nowej zabudowy do charakteru miejsca

Zdaniem Rady Dzielnicy Brzeźno skala, forma i wysokość nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie historycznej zabudowy willowej powinny być dostosowane do charakteru tej części Brzeźna. Wprowadzenie wysokiej, intensywnej zabudowy w bezpośrednim otoczeniu obiektów zabytkowych może prowadzić do powstania dysharmonii przestrzennej oraz osłabienia walorów krajobrazowych dzielnicy. W związku z tym Rada Dzielnicy Brzeźno postuluje obniżenie dopuszczanej maksymalnej wysokości zabudowy do maksymalnie 10 m w bezpośrednim sąsiedztwie historycznych budynków wskazanych w planie do ochrony, w tym w sąsiedztwie budynku wpisanego do rejestru zabytków – Villi Schmidt. Takie rozwiązanie pozwoli zachować skalę zabudowy nawiązującą do historycznych zabudowań dzielnicy oraz ograniczy ryzyko zdominowania ich przez nowe obiekty o znacznie większej kubaturze.

3. Wyraźne wydzielenie przestrzeni ogólnodostępnych

Rada Dzielnicy Brzeźno zwraca uwagę na potrzebę jednoznacznego wydzielenia w planie terenów przeznaczonych pod ogólnodostępne przestrzenie publiczne. W szczególności dotyczy to ciągów komunikacyjnych (ciągów pieszo-jezdnych) funkcjonujących wewnątrz terenu 09-M/U31, które w ocenie Rady Dzielnicy powinny zostać wydzielone w planie jako odrębne tereny komunikacyjne, zamiast pozostawiania ich w obrębie jednego dużego terenu inwestycyjnego. Istotne jest również wydzielenie ogólnodostępnych ciągów pieszych jako odrębnych terenów, w tym w szczególności ciągu pieszego przebiegającego wzdłuż granicy z istniejącą zabudową historyczną. Ciąg ten pełni obecnie ważną funkcję komunikacyjną w strukturze dzielnicy, łącząc rejon pętli tramwajowej i placu publicznego z usługami zlokalizowanymi w głębi obszaru. Wyodrębnienie tych terenów jako przestrzeni publicznych pozwoli zachować ich dostępność dla mieszkańców oraz umożliwi podejmowanie przez miasto działań

porządkujących i inwestycyjnych w tej części dzielnicy niezależnie od realizacji nowych inwestycji kubaturowych. Pozostawienie tych elementów w obrębie jednego dużego terenu inwestycyjnego może prowadzić do uzależnienia przekształceń przestrzeni publicznych od aktywności prywatnych inwestorów, a w konsekwencji do odsuwania w czasie koniecznych działań porządkujących.

4. Zachowanie funkcji usługowych ważnych dla mieszkańców

Rada Dzielnicy Brzeźno wskazuje na konieczność utrzymania w centralnej części Brzeźna odpowiedniego udziału funkcji usługowych, w szczególności usług podstawowych i publicznych służących mieszkańcom. W tym kontekście szczególnie istotne jest utrzymanie przeznaczenia usługowego – usług publicznych – dla działki nr 74/12, na której funkcjonuje obecnie przychodnia zdrowia. Obiekt ten pełni ważną funkcję dla lokalnej społeczności i stanowi istotny element infrastruktury usług publicznych w centrum dzielnicy. Rozwój funkcji mieszkaniowej może stanowić uzupełnienie zagospodarowania tego obszaru, jednak nie powinien prowadzić do stopniowego wypierania usług, które są kluczowe dla codziennego funkcjonowania mieszkańców.

5. Konieczność uporządkowania kwestii parkowania

Rada Dzielnicy Brzeźno zwraca również uwagę na potrzebę kompleksowego uregulowania kwestii parkowania w obszarze objętym planem. Obecnie centralna część Brzeźna doświadcza znaczącej presji parkingowej, związanej zarówno z funkcjonowaniem usług lokalnych, jak i ruchem turystycznym. Istnieją obawy, że po wejściu w życie ustaleń planu oraz realizacji nowych inwestycji przez poszczególnych inwestorów problem ten może się pogłębić, zwłaszcza jeśli miejsca parkingowe będą powstawały głównie w ramach prywatnych inwestycji i nie będą miały charakteru ogólnodostępnego. W związku z tym zasadne jest wprowadzenie w planie zapisów dotyczących minimalnego udziału ogólnodostępnych miejsc parkingowych w obrębie terenu 09-M/U31, np. poprzez wydzielenie ciągów pieszo-jezdnych jako odrębnych terenów komunikacyjnych oraz określenie dla nich minimalnego udziału miejsc parkingowych dostępnych dla wszystkich użytkowników tych przestrzeni.

Podsumowanie

Rada Dzielnicy Brzeźno podkreśla, że rozwój centralnej części Brzeźna powinien odbywać się w sposób zrównoważony, z poszanowaniem istniejących wartości kulturowych i przestrzennych oraz z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców. Plan miejscowy powinien stanowić narzędzie umożliwiające realne porządkowanie przestrzeni dzielnicy, przy jednoczesnym zachowaniu jej historycznej tożsamości, ochronie zabudowy o wartościach kulturowych oraz zapewnieniu wysokiej jakości przestrzeni publicznych służących całej społeczności Brzeźna.