



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 27.12.2023 r.

Poz. 6100

### UCHWAŁA NR LXX/1802/23 RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 30 listopada 2023 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Brzeźno rejon ulic Uczniowskiej i Gdańskiej w mieście Gdańsku**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029), 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 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688) **uchwała 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 Brzeźno rejon ulic Uczniowskiej i Gdańskiej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0321) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 37,3 ha, położony w dzielnicy Brzeźno, w rejonie ulicy Gdańskiej, pomiędzy ulicą Uczniowską i terenami kolejowymi.

**§ 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 zieleń;
- 2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą**, tj. mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego), na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 3) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopoziomowych, jak 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;
- 4) **obowiązująca linia zabudowy** – maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;

5) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

6) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:

- a) wolnostojąca,
- b) bliźniacza,
- c) szeregowa i łańcuchowa,
- d) grupowa (dywanowa, tarasowa),
- e) pierzejowa,
- f) pierzejowa ciągła.

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

7) **dach stromy** – dach, który spełnia następujące warunki:

- a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem równym lub większym niż  $30^\circ$ ,
- b) w przypadku dachu mansardowego – dolna połać nachylona jest do poziomu pod kątem nie większym niż  $70^\circ$ , górna połać – pod kątem równym lub większym niż  $10^\circ$ , 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  $30^\circ$ , 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;

8) **rekreacyjna zieleń przydomowa** – przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:

- a) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),
- b) powierzchnia co najmniej  $100 \text{ m}^2$ ,
- c) zwarta forma – szerokość minimum 5 m,
- d) zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni,
- e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
- f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);

9) **przestrzeń współdzielona** – ulica lub jej odcinek o przekroju jednoprzestrzennym, tj. bez standardowego podziału na strefy ruchu kołowego, rowerowego i pieszego, w której priorytet ma użytkownik pieszy, a ruch kołowy prowadzony jest w sposób uspokojony. Przestrzeń współdzieloną należy realizować zgodnie z projektowaniem uniwersalnym;

10) **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;
- 11) **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;
- 12) **układ odwadniający** – układ obejmujący ciek naturalne, kanały, rowy, drenaże oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, w tym zbiorniki retencyjne;
- 13) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
- 14) **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;
- 15) **ochrona historycznego, autentycznego detalu architektonicznego** to zachowanie autentycznego, istniejącego detalu i jego ekspozycji, uzupełnienie istniejącego detalu, bądź przywrócenie zdeformowanego detalu do pierwotnej formy;
- 16) **ochrona historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej** to zachowanie podziałów z odwzorowaniem liczby i proporcji kwater oraz szerokości elementów konstrukcyjnych. Ochrona nie dotyczy materiału i sposobu otwierania okien i drzwi;
- 17) **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;
- 18) **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, zieleni 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 zieleni 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;
- 19) **makroniwelacja** – zmiana naturalnej rzeźby i nachylenia stoku (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m. Nie uważa się za makroniwelację wkopanie w stok jednej kondygnacji pojedynczego budynku wolnostojącego lub jednej kondygnacji sekcji budynku w zabudowie ciągłej (np. pierzejowej, zwartej śródmiejskiej, szeregowej, grupowej) lub bliźniaczej;
- 20) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

§ 3. Symbole przeznaczeń terenów:

- 1) **M/U32 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;**
- 2) **U33 tereny zabudowy usługowej;**
- 3) **U34 tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą;**
- 4) **Z64 tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej;**
- 5) **ZL lasy;**
- 6) **ZP62 tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej;**
- 7) **KD80 tereny ulic dojazdowych;**
- 8) **KD81 tereny ulic lokalnych;**
- 9) **KD82 tereny ulic zbiorczych;**
- 10) **KZ95 tereny tras tramwajowych poza ulicami.**

§ 4. 1. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą wydzieleni geodezyjnych pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej.

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

3. 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	rowerów



1	2	3	w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	5	
			strefa C obszary zabudowy miejskiej		obszar całego miasta
			strefa nieograniczonego parkowania		
1	2	3	4	5	
1.	budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	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. 10	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 do nauki	MIN. 1,0	MIN. 3
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.	szpitale, kliniki	1 łóżko	MIN. 0,8 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 0,1
28.	duże boiska (boiska do np. piłki nożnej, rugby)	100 widzów oraz 100 m <sup>2</sup> pow. pola gry	MIN. 20 oraz MIN. 0,2	MIN. 5 oraz MIN. 1
29.	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
30.	kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 4	MIN. 3
31.	kryte pływalnie	100 m <sup>2</sup> lustra wody	MIN. 5	MIN. 5
32.	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 ust. 3 nie dotyczą budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

5. Dla domów dziennego pobytu, warsztatów terapii zajęciowej minimalny udział miejsc 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;
- 3) regulacje planu w zakresie posadzek w przestrzeniach publicznych określonych w kartach terenów: ustala się spójną kompozycję posadzki na podstawie całościowej koncepcji zagospodarowania przestrzeni publicznej.

#### § 7. Informacje:

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

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 35 terenów oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 35.

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

3. Ustalenia szczegółowe dla terenów 03-M/U32, 04-M/U32, 08-M/U32 znajdują się w §11, dla terenów 05-M/U32, 06-M/U32, 07-M/U32 w §12, dla terenów 11-ZP62, 12-ZP62, 13-ZP62, 14-ZP62, 15-ZP62, 16-ZP62 w §15, dla terenów 17-Z64, 18-Z64, 19-Z64 w §16, dla terenów 20-ZL, 21-ZL, 22-ZL, 23-ZL, 24-ZL w §17, dla terenów 27-KD81, 28-KD81, 29-KD81 w §20, dla terenów 30-KD80, 31-KD80, 32-KD80, 33-KD80, 34-KD80 w §21.

#### § 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 01-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŻNO REJON ULIC UCZNIOWSKIEJ I GDAŃSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0321

1. **Numer terenu:** 01.

2. **Powierzchnia terenu:** 2,31 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** U33 - teren zabudowy usługowej zawierającej usługi: oświaty, nauki, opieki nad dziećmi do lat 3, pomocy społecznej, sportu i rekreacji.

4. **Funkcje wyłączone:** wszystkie pozostałe z zakresu przeznaczenia usługowego niewymienione w ust. 3.

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** obiekty budowlane o wysokości wyższej niż ustalona w ust. 7 pkt 5 lit. b. Dopuszcza się remont, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę oraz modernizację istniejących obiektów z zachowaniem istniejącej wysokości.

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

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

- 1) linie zabudowy maksymalne nieprzekraczalne: od strony ul. Uczniowskiej (27-KD81 i poza granicami planu) oraz od strony ul. Gdańskiej (26-KD81), jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna nie ustala się, maksymalna 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 20%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 6;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 13 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 26 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu obiektu budowlanego nie może przekraczać 29 m n.p.m.;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: płaski o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ul. Gdańskiej (26-KD81), od ul. Uczniowskiej (27-KD81);
- 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;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: □ z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

- 1) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu (z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej) z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych. Obowiązuje zakaz makroniwelacji;
- 2) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny OSTAB;

- 4) szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia - z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną wegetację w warunkach miejskich;
- 5) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 6) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 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 usługowym).

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

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

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

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

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, położona jest w obszarze o zaostrożonych warunkach ochrony ujęcia wody - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, położona jest w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) teren położony w strefie ochronnej terenu zamkniętego, stanowiącego kompleks wojskowy nr 8589 Gdańsk Westerplatte – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych wykorzystując obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek, realizacji zieleni retencyjnej na dachach itp.;
- 2) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącej zieleni i drzewostanu oraz wkomponowanie jej w nowe zagospodarowanie;
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 4) wysoki poziom wód gruntowych;
- 5) na terenie mogą występować gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów.

**§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 02-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŻNO REJON ULIC UCZNIOWSKIEJ I GDAŃSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0321**

**1. Numer terenu:** 02.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,38 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** U33 - teren zabudowy usługowej.

4. **Funkcje wyłączone:**

- 1) stacje paliw;
- 2) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) naziemne budowle garażowe i magazynowe;
- 5) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** obiekty budowlane o wysokości wyższej niż ustalona w ust. 7 pkt 5 lit. b. Dopuszcza się remont, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę oraz modernizację istniejących obiektów z zachowaniem istniejącej wysokości.

6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12.

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

- 1) linie zabudowy maksymalne nieprzekraczalne: od strony ul. Uczniowskiej (27-KD81) oraz od strony ul. Gdańskiej (26-KD81) - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna nie ustala się, maksymalna 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,8;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 13 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 26 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu obiektu budowlanego nie może przekraczać 29 m n.p.m.;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ul. Gdańskiej (26-KD81), od ul. Uczniowskiej (27-KD81);
- 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;
- 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:** obiekt o wartościach kulturowych - budynek dawnej szkoły, położony przy ul. Gdańskiej 32, jak na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 4; ochronie podlegają:

- a) historyczna bryła budynku,
- b) rodzaj materiału elewacyjnego (cegła ceramiczna na parterze i w ścianach szczytowych, cokół z kamienia polnego - granitowy),
- c) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w naturalnym kolorze czerwonym (esówka),
- d) historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej,
- e) zachowany autentyczny, historyczny detal architektoniczny: ceramiczne nadproża i parapety okienne, drewniana wiatrownica oraz profilowane wykończenia krokwi.

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

- 1) szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną wegetację w warunkach miejskich;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 3) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 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 usługowym).

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

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

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

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

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

- 1) obszar o zastrzonych warunkach ochrony ujęcia wody - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren ochrony pośredniej ujęcia wody - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) budynek dawnej szkoły, o którym mowa w ust. 10, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) teren położony w strefie ochronnej terenu zamkniętego, stanowiącego kompleks wojskowy nr 8589 Gdańsk Westerplatte – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych wykorzystując obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek, realizacji zieleni retencyjnej na dachach itp.;
- 2) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącej zieleni i drzewostanu oraz wkomponowanie jej w nowe zagospodarowanie;
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 4) wysoki poziom wód gruntowych.

**§ 11. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI 03-M/U32, 04-M/U32, 08-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŻNO REJON ULIC UCZNIOWSKIEJ I GDAŃSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0321.**

**1. Numery terenów:** 03, 04, 08.

**2. Powierzchnie terenów:**

- 1) 03-M/U32: 1,35 ha;
- 2) 04-M/U32: 4,28 ha;
- 3) 08-M/U32: 2,20 ha.

**3. Przeznaczenie terenów:** M/U32 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną - domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań oraz / lub zabudowę usługową.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) stacje paliw;
- 2) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) naziemne budowle garażowe i magazynowe;
- 5) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 6) zabudowa mieszkaniowa w obszarze "b" wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego w terenie 04-M/U32 (pokrywającymi się z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy), jak na rysunku planu.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ul. Gdańskiej 23 i 27 - w terenie 03-M/U32;
- 2) obiekty budowlane o wysokości wyższej niż ustalona w ust. 7 pkt 5 lit. c. Dopuszcza się remont, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę oraz modernizację istniejących obiektów z zachowaniem istniejącej wysokości.

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

- 1) w terenie 04-M/U32 plac z drzewami, obszar wyznaczony liniami podziału wewnętrznego i oznaczony literą "p", jak na rysunku planu; ustala się zakaz lokalizacji parkingów oraz kondygnacji podziemnych budynków;
- 2) odcinek ciągu pieszego w terenach 03-M/U32 i 04-M/U32, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2,5 m, łączący ul. Uczniowską (27-KD81) z ciągiem pieszo-rowerowym w terenie miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej 12-ZP62, jak na rysunku planu;



- 3) ciąg pieszy w terenach 03-M/U32 i 04-M/U32, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2,5 m, łączący ul. Gdańską (26-KD81) z placem, o którym mowa w pkt 1, jak na rysunku planu;
- 4) odcinek ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji w terenie 04-M/U32, jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, łączącego wloty ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu numerami "7" i "8";
- 5) wlot ciągu pieszego w terenie 04-M/U32, oznaczony na rysunku planu numerem "3", prowadzący od ciągu pieszego, o którym mowa w pkt 2 w kierunku południowo-wschodnim, jak na rysunku planu;
- 6) dwa wloty ciągu pieszego w terenie 04-M/U32, oznaczone na rysunku planu numerem "4" i "5", zapewniające połączenie ciągu pieszego, o którym mowa w pkt 3, z ciągiem pieszym w terenie miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej 12-ZP62, jak na rysunku planu;
- 7) dwa wloty ciągu pieszego w terenie 04-M/U32, oznaczone na rysunku planu numerami "10" i "11", zapewniające połączenie ul. Uczniowskiej (27-KD81) z ciągiem pieszym w terenie miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej 12-ZP62, jak na rysunku planu;
- 8) wlot ciągu pieszego w terenie 04-M/U32, oznaczony na rysunku planu numerem "7", prowadzący od ulicy dojazdowej 34-KD80 w kierunku północno-wschodnim, jak na rysunku planu;
- 9) wlot ciągu pieszego w terenie 04-M/U32, oznaczony na rysunku planu numerem "9", prowadzący od ul. Uczniowskiej (27-KD81) w kierunku północno-wschodnim;
- 10) dwa wloty ciągu pieszego w terenie 08-M/U32, oznaczone na rysunku planu numerami "13" i "14", zapewniającego połączenie ul. Uczniowskiej (28-KD81) z projektowaną ulicą dojazdową 32-KD80, jak na rysunku planu;
- 11) fronty usługowe w parterach budynków w terenie 04-M/U32 od strony placu, o którym mowa w pkt 1, od strony ul. Uczniowskiej (27-KD81) oraz od strony ulicy tzw. Nowej Gdańskiej (25-KD82), jak na rysunku planu. Ustala się obowiązek realizacji lokali usługowych z wejściami od strony frontu usługowego, w parterach budynków, na co najmniej 75% długości elewacji każdego z nich;
- 12) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, pomiędzy linią rozgraniczającą tereny z ulicami: Gdańską (26-KD81), Uczniowską (27-KD81 i 28-KD81) oraz ulicą dojazdową 34-KD80, a pierzejami eksponowanymi, o których mowa w ust. 12 pkt 4 - 6. Ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren;
- 13) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12.

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

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

###### **a) w terenie 03-M/U32:**

- obowiązujące - w linii rozgraniczającej teren z ul. Uczniowską (27-KD81), jak na rysunku planu,
- maksymalne nieprzekraczalne - od strony: ul. Uczniowskiej (27-KD81), ul. Gdańskiej (26-KD81), terenu 10-U34, terenu 04-M/U32 oraz po obu stronach ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 3, jak na rysunku planu,

###### **b) w terenie 04-M/U32:**

- obowiązujące - w linii rozgraniczającej teren z ul. Uczniowską (27-KD81) oraz na jej przedłużeniu, w linii rozgraniczającej teren z ulicą tzw. Nową Gdańską (25-KD82) oraz tworzące krawędzie placu, o którym mowa w ust. 6 pkt 1, jak na rysunku planu,
- maksymalne nieprzekraczalne - od strony: ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 2 - 4, w linii rozgraniczającej teren z terenem miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej 12-ZP62, po obu stronach podziemnej infrastruktury technicznej, o której mowa w ust. 19 pkt 6 i 7 oraz w liniach podziału wewnętrznego wyznaczających obszar "b", jak na rysunku planu,

###### **c) w terenie 08-M/U32:**

- obowiązujące - od zachodu, wzdłuż linii rozgraniczającej teren z terenem miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej 15-ZP62 oraz na odcinku linii rozgraniczającej teren z ul. Uczniowską (28-KD81), jak na rysunku planu,
  - maksymalne nieprzekraczalne - w liniach rozgraniczających teren z ul. Uczniowską (28-KD81), terenem trasy tramwajowej 35-KZ95, terenami miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej 15-ZP62 i 16-ZP62 oraz od strony ulicy dojazdowej 32-KD80, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna nie ustala się, maksymalna 30%;
  - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;
  - 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 2,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,6;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) minimalna wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
      - w obszarze "b" wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego w terenie 04-M/U32, jak na rysunku planu: 6 m,
      - w pozostałych częściach terenów: 12 m,
    - b) maksymalna wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
      - w obszarach "a" wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego w terenie 04-M/U32, jak na rysunku planu: 26 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu budynku nie może przekraczać 29 m n.p.m,
      - w obszarze "b" wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego w terenie 04-M/U32, jak na rysunku planu: 9 m,
      - w pozostałych częściach terenów: 20 m,
    - c) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 26 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu obiektu budowlanego nie może przekraczać 29 m n.p.m.;
  - 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
    - w obszarach "a" wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego w terenie 04-M/U32, jak na rysunku planu: 8,
    - w obszarze "b" wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego w terenie 04-M/U32, jak na rysunku planu: 2,
    - w pozostałych częściach terenów: 6;
  - 7) formy zabudowy: dowolne;
  - 8) kształt dachu: płaski o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
  - 9) w terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup>/ 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań;
  - 10) poziomy wejść do budynków w pierzejach eksponowanych, o których mowa w ust. 12 pkt 4 - 6 należy dostosować do poziomów chodników w ulicach, ciągach pieszych oraz placu przyległych do tych pierzei z tolerancją do 0,5 m.
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie dotyczy.
- 9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) dostępność drogowa:

- a) do terenu 03-M/U32 - od ul. Gdańskiej (26-KD81), od ulicy dojazdowej 34-KD80 poprzez teren 04-M/U32,
  - b) do terenu 04-M/U32 - od ulicy dojazdowej 34-KD80, od ulicy Gdańskiej (26-KD81) poprzez teren 03-M/U32,
  - c) do terenu 08-M/U32 - od ulicy dojazdowej 32-KD80;
- 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;
  - 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:** w terenie 03-M/U32 obiekty o wartościach kulturowych - budynki mieszkalne, położone przy ul. Gdańskiej 23 i 27, jak na rysunku planu – ochronie podlegają:

- 1) historyczne bryły budynków;
- 2) rodzaj materiału elewacyjnego (cegła ceramiczna);
- 3) pokrycie dachów dachówką ceramiczną.

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

- 1) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 2) na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną wegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikającej z podanej proporcji;
- 3) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod zadrzewienia;
- 4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 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 mieszkaniowo-usługowym);

- 4) pierzeje eksponowane w terenie 03-M/U32 od strony ulic: Gdańskiej (26-KD81), Uczniowskiej (27-KD81) oraz ulicy dojazdowej 34-KD80, jak na rysunku planu;
- 5) pierzeje eksponowane w terenie 04-M/U32 od strony ulicy tzw. Nowej Gdańskiej (25-KD82), ulicy Uczniowskiej (27-KD81) oraz od strony placu, o którym mowa w ust. 6 pkt 1, jak na rysunku planu;
- 6) pierzeje eksponowane w terenie 08-M/U32 od strony terenu miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej 15-ZP62 oraz od strony ulicy Uczniowskiej (28-KD81), jak na rysunku planu;
- 7) zakaz lokalizacji garaży w częściach kondygnacji nadziemnych budynków położonych od strony pierzei eksponowanych, o których mowa w pkt 4 - 6.

**13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ciągów pieszych w terenach 03-M/U32 i 04-M/U32, o których mowa w ust. 6 pkt 2 - 4:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 3;
- 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:** części terenów 04-M/U32 i 08-M/U32, jak na rysunku planu, objęte granicami obszaru wymagającego przekształceń po dawnych poletkach osadowych i komorach fermentacyjnych oczyszczalni ścieków Zasp.

- 1) planowane działania:
  - a) wprowadzenie nowego zagospodarowania związanego z zabudową mieszkaniowo-usługową,
  - b) modernizacja istniejącej oraz budowa nowej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
  - a) uzyskanie nowego zainwestowania o wysokim standardzie funkcjonalnym i estetycznym,
  - b) wykorzystanie obszarów dotąd nieużytkowanych, bądź użytkowanych w sposób ekstensywny;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 7 i 9.

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

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

- 1) część terenu 03-M/U32, jak na rysunku planu, położona jest w obszarze o zastrzonych warunkach ochrony ujęcia wody - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren 03-M/U32 oraz część terenu 04-M/U32, jak na rysunku planu, położone są w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) tereny położone w strefie ochronnej terenu zamkniętego, stanowiącego kompleks wojskowy nr 8589 Gdańsk Westerplatte - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w granicach obszaru, o którym mowa w ust. 15, stwierdzone miejscowe zanieczyszczenia gruntu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) części terenów 04-M/U32 i 08-M/U32 potencjalnie zagrożone wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy tzw. Nowej Gdańskiej (25-KD82);
- 3) w terenie 08-M/U32 należy zapewnić dojazd do działki 503/3 od ulicy dojazdowej 32-KD80.

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

- 1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych wykorzystując obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek, realizacji zieleni retencyjnej na dachach itp.;
- 2) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącej zieleni i drzewostanu oraz wkomponowanie jej w nowe zagospodarowanie;
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 4) przed zainwestowaniem obszaru, o którym mowa w ust. 15, zaleca się przeprowadzenie badań zasięgu i skali potencjalnych chemicznych i bakteriologicznych zanieczyszczeń gruntu, wynikających z dotychczasowego użytkowania;
- 5) zaleca się koncentrację rekreacyjnych zieleni przydomowych, o których mowa w ust. 7 pkt 9 w formie przestrzeni rekreacyjnych z zielenią wysoką, o powierzchniach nie mniejszych niż 900 m<sup>2</sup> każda;
- 6) w terenie 04-M/U32 istniejące kanały sanitarne: grawitacyjne 0,6 m, 0,5 m i 0,4 m oraz rurociąg tłoczny 300 mm, jak na rysunku planu. Zaleca się pasy wolne od zabudowy o szerokości 4 m od skrajni kanałów grawitacyjnych i 1,5 m od skrajni kanału tłoczego, a także umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych;
- 7) w terenie 04-M/U32 istniejący kolektor deszczowy 1,25 m, jak na rysunku planu. Zaleca się pasy wolne od zabudowy o szerokości 5 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych;
- 8) wysoki poziom wód gruntowych;
- 9) teren odwadniany mechanicznie;
- 10) na terenach stwierdzono liczne stanowiska rokitnika;
- 11) na terenach mogą występować gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów.

**§ 12. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI 05-M/U32, 06-M/U32, 07-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŻNO REJON ULIC UCZNIOWSKIEJ I GDAŃSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0321.**

**1. Numery terenów:** 05, 06, 07.

**2. Powierzchnie terenów:**

- 1) 05-M/U32: 1,99 ha;
- 2) 06-M/U32: 2,01 ha;
- 3) 07-M/U32: 1,83 ha.

**3. Przeznaczenie terenów: M/U32 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną - domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań oraz / lub zabudowę usługową.**

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) stacje paliw;
- 2) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) naziemne budowle garażowe i magazynowe;
- 5) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

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

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

- 1) odcinek ciągu pieszo-rowerowego w terenie 05-M/U32, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4,0 m, łączącego ulicę dojazdową 31-KD80 z ulicą tzw. Nową Gdańską (25-KD82) przez teren 12-ZP62, jak na rysunku planu;

- 2) odcinek ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji w terenie 06-M/U32, jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, łączącego wloty ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu numerami "7" i "8";
- 3) wlot ciągu pieszego w terenie 06-M/U32, oznaczony na rysunku planu numerem "8", prowadzący spoza północno-wschodniej granicy planu w kierunku południowo-zachodnim, jak na rysunku planu;
- 4) wlot ciągu pieszego w terenie 05-M/U32, oznaczony na rysunku planu numerem "6", prowadzący od ciągu pieszego w terenie miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej 12-ZP62 w kierunku północno-wschodnim, jak na rysunku planu;
- 5) wlot ciągu pieszego w terenie 06-M/U32, oznaczony na rysunku planu numerem "12", prowadzący od ciągu pieszego w terenie miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej 12-ZP62 w kierunku północno-wschodnim, jak na rysunku planu;
- 6) wlot ciągu pieszego w terenie 07-M/U32, oznaczony na rysunku planu numerem "15", prowadzący od ulicy dojazdowej 32-KD80 w kierunku północno-wschodnim, jak na rysunku planu;
- 7) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, pomiędzy ciągiem pieszym, o którym mowa w pkt 2, a pierzejami eksponowanymi, o których mowa w ust. 12 pkt 4 i 5. Ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren;
- 8) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12.

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

##### 1) linie zabudowy:

a) w terenie 05-M/U32 - maksymalne nieprzekraczalne - od strony: ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, płata strukturalnego OSTAB, o którym mowa w ust. 11 pkt 3, ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 1 oraz w linii rozgraniczającej z terenem miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej 12-ZP62, jak na rysunku planu,

b) w terenie 06-M/U32:

- obowiązująca w linii rozgraniczającej teren z ulicą tzw. Nową Gdańską (25-KD82),

- maksymalne nieprzekraczalne - od strony: ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, płata strukturalnego OSTAB, o którym mowa w ust. 11 pkt 3, ulicy dojazdowej 33-KD80 oraz w linii rozgraniczającej z terenem miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej 12-ZP62, jak na rysunku planu,

c) w terenie 07-M/U32:

- obowiązująca wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej 14-ZP62,

- maksymalne nieprzekraczalne - od strony: terenu zieleni krajobrazowo-ekologicznej 17-Z64, lasu 21-ZL, ulicy dojazdowej 32-KD80 oraz w linii rozgraniczającej z terenem miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej 16-ZP62, jak na rysunku planu;

- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna nie ustala się, maksymalna: 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 7:
  - a) dla części terenów położonych w granicach płata strukturalnego OSTAB, jak na rysunku planu: 70%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1,
  - b) dla pozostałych części terenów: 40%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 2,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,4;
- 5) wysokość zabudowy:

- a) minimalna wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 12 m,
  - b) maksymalna wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
    - w obszarach "a" wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego w terenach 06-M/U32 i 07-M/U32, jak na rysunku planu: 20 m,
    - w pozostałych częściach terenów: 17 m,
  - c) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 26 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu obiektu budowlanego nie może przekraczać 29 m n.p.m.;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
- a) w obszarach "a" wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego w terenach 06-M/U32 i 07-M/U32, jak na rysunku planu: 6,
  - b) w pozostałych częściach terenów: 5;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: płaski o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 9) w terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup>/ 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań;
- 10) poziomy wejść do budynków w pierzejach eksponowanych, o których mowa w ust. 12 pkt 4 - 6 należy dostosować do poziomów chodników w ulicach i ciągach pieszych przyległych do tych pierzei z tolerancją do 0,5 m.

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

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

- 1) dostępność drogowa:
  - a) do terenu 05-M/U32 - od ulicy dojazdowej 31-KD80,
  - b) do terenu 06-M/U32 - od ulicy dojazdowej 33-KD80,
  - c) do terenu 07-M/U32 - od ulicy dojazdowej 32-KD80;
- 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;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

- 1) zielen do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu (z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej) z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych;

- 2) grupy drzew do ochrony w terenie 05-M/U32, jak na rysunku planu. Wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji; dopuszcza się ciągi piesze oraz ławki i kosze na śmieci;
- 3) części terenów 05-M/U32 i 06-M/U32, jak na rysunku planu, objęte Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzące płyty strukturalne OSTAB;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 5) na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
  - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikającej z podanej proporcji;
- 6) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej (o której mowa w ust. 7 pkt 3) należy przeznaczyć pod zadrzewienia;
- 7) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 8) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 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 mieszkaniowo-usługowym);
- 4) pierzeja eksponowana w terenie 05-M/U32 od strony ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, jak na rysunku planu;
- 5) pierzeje eksponowane w terenie 06-M/U32 od strony ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2 oraz od strony ulicy tzw. Nowej Gdańskiej (25-KD82), jak na rysunku planu;
- 6) pierzeja eksponowana w terenie 07-M/U32 od strony ulicy tzw. Nowej Gdańskiej (25-KD82), jak na rysunku planu;
- 7) zakaz lokalizacji garaży w częściach kondygnacji nadziemnych budynków położonych od strony pierzei eksponowanych, o których mowa w pkt 4 - 6.

**13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ciągu pieszo-rowerowego w terenie 05-M/U32, o którym mowa w ust. 6 pkt 1 oraz ciągu pieszego w terenie 06-M/U32, 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;
- 3) zieleni: dopuszcza się.

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

**15. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** teren 06-M/U32 oraz części terenów 05-M/U32 i 07-M/U32, jak na rysunku planu, objęte granicami obszaru wymagającego przekształceń po dawnych poletkach osadowych i komorach fermentacyjnych oczyszczalni ścieków Zasp.



## 1) planowane działania:

- a) wprowadzenie nowego zagospodarowania związanego z zabudową mieszkaniowo-usługową,
- b) modernizacja istniejącej oraz budowa nowej infrastruktury technicznej;

## 2) oczekiwane rezultaty:

- a) uzyskanie nowego zainwestowania o wysokim standardzie funkcjonalnym i estetycznym,
- b) wykorzystanie obszarów dotąd nieużytkowanych, bądź użytkowanych w sposób ekstensywny;

## 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 7 i 9.

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

17. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** tereny położone w strefie ochronnej terenu zamkniętego, stanowiącego kompleks wojskowy nr 8589 Gdańsk Westerplatte – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w granicach obszaru, o którym mowa w ust. 15, stwierdzone miejscowe zanieczyszczenia gruntu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) części terenów 06-M/U32 i 07-M/U32 potencjalnie zagrożone wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy tzw. Nowej Gdańskiej (25-KD82).

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

- 1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych wykorzystując obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek, realizacji zieleni retencyjnej na dachach itp.;
- 2) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącej zieleni i drzewostanu oraz wkomponowanie jej w nowe zagospodarowanie;
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 4) przed zainwestowaniem obszaru, o którym mowa w ust. 15, zaleca się przeprowadzenie badań zasięgu i skali potencjalnych chemicznych i bakteriologicznych zanieczyszczeń gruntu, wynikających z dotychczasowego użytkowania;
- 5) zaleca się koncentrację rekreacyjnych zieleni przydomowych, o których mowa w ust. 7 pkt 9 w formie przestrzeni rekreacyjnych z zielenią wysoką, o powierzchniach nie mniejszych niż 900 m<sup>2</sup> każda;
- 6) w terenie 06-M/U32 istniejące kanały sanitarne: grawitacyjny 0,4 m i rurociąg tłoczny 300 mm, jak na rysunku planu. Zaleca się pasy wolne od zabudowy o szerokości 4 m od skrajni kanałów grawitacyjnych i 1,5 m od skrajni kanału tłoczego, a także umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych;
- 7) w terenie 06-M/U32 istniejący kolektor deszczowy 1,25 m, jak na rysunku planu. Zaleca się pasy wolne od zabudowy o szerokości 5 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych;
- 8) wysoki poziom wód gruntowych;
- 9) teren odwadniany mechanicznie;
- 10) na terenach stwierdzono liczne stanowiska rokitnika;
- 11) na terenach mogą występować gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów.

**§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 09-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŻNO REJON ULIC UCZNIOWSKIEJ I GDAŃSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0321**

1. **Numer terenu:** 09.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,33 ha.

**3. Przeznaczenie terenu: U33 - teren zabudowy usługowej.****4. Funkcje wyłączone:**

- 1) stacje paliw;
- 2) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) naziemne budowle garażowe i magazynowe;
- 5) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** obiekty budowlane o wysokości wyższej niż ustalona w ust. 7 pkt 5 lit. b. Dopuszcza się remont, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę oraz modernizację istniejących obiektów z zachowaniem istniejącej wysokości.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;
- 2) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, pomiędzy linią rozgraniczającą teren, a pierzejami eksponowanymi, o których mowa w ust. 12 pkt 4. Ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren.

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

- 1) linie zabudowy maksymalne nieprzekraczalne: od strony ul. Uczniowskiej 29-KD81, od strony ulicy dojazdowej (poza południowo-wschodnią granicą planu) oraz od strony trasy tramwajowej 35-KZ95 - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna nie ustala się, maksymalna 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 1,2;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu budynku nie może przekraczać 15 m n.p.m.,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu obiektu budowlanego nie może przekraczać 15 m n.p.m.;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 4;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: płaski o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 9) poziomy wejść do budynków w pierzejach eksponowanych, o których mowa w ust. 12 pkt 4, należy dostosować do poziomów chodnika w ulicy Uczniowskiej (29-KD81) z tolerancją do 0,5 m.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Uczniowskiej (29-KD81), od ulicy dojazdowej poza południowo-wschodnią granicą planu;
- 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;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

- 1) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11;
- 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 usługowym);
- 4) pierzeje eksponowane od strony ul. Uczniowskiej (28-KD81 i 29-KD81), od strony ul. dojazdowej poza południowo-wschodnią granicą planu, jak na rysunku planu;
- 5) zakaz lokalizacji garaży w częściach kondygnacji nadziemnych budynków położonych od strony pierzei eksponowanych, o których mowa w pkt 4.

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

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

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

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

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

- 1) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w strefie ochronnej terenu zamkniętego, stanowiącego kompleks wojskowy nr 8589 Gdańsk Westerplatte – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych wykorzystując obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek, realizacji zieleni retencyjnej na dachach itp.;
- 2) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącej zieleni i drzewostanu oraz wkomponowanie jej w nowe zagospodarowanie;
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 4) wysoki poziom wód gruntowych;
- 5) teren odwadniany mechanicznie.

**§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 10-U34 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŻNO REJON ULIC UCZNIOWSKIEJ I GDAŃSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0321**

1. **Numer terenu:** 10.

2. **Powierzchnia terenu:** 1,01 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** U34 - teren zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą, zawierającej usługi: oświaty, nauki, opieki nad dziećmi do lat 3, pomocy społecznej, sportu i rekreacji i – na co najmniej 70% terenu inwestycji – zielenią urządzoną.

4. **Funkcje wyłączone:** wszystkie pozostałe z zakresu przeznaczenia usługowego niewymienione w ust. 3.

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 ust. 7, 11, 12;
- 2) dwa wloty ciągu pieszego, oznaczone na rysunku planu numerami "1" i "2", zapewniające połączenie ul. Gdańskiej (26-KD81) z ciągiem pieszym w terenie mieszkaniowo-usługowym 04-M/U32, jak na rysunku planu.

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

- 1) linie zabudowy maksymalne nieprzekraczalne: od strony ul. Gdańskiej (26-KD81), od strony zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w ust. 11 pkt 1 oraz od strony terenów 03-M/U32 i 04-M/U32 - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna nie ustala się, maksymalna 20%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 70%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1 i 4;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 13 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 26 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu obiektu budowlanego nie może przekraczać 29 m n.p.m.;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: płaski o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ul. Gdańskiej (26-KD81);
- 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;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

- 1) zielen do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu (z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej) z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny OSTAB;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11;
- 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 usługowym).

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

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

**15. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta granicami obszaru wymagającego przekształceń po dawnych poletkach osadowych i komorach fermentacyjnych oczyszczalni ścieków Zaspaspa.

- 1) planowane działania:
  - a) wprowadzenie nowego zagospodarowania związanego z zabudową usługową i zielenią towarzyszącą,
  - b) modernizacja istniejącej oraz budowa nowej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
  - a) uzyskanie nowego zainwestowania o wysokim standardzie funkcjonalnym i estetycznym,

- b) wykorzystanie obszarów dotąd nieużytkowanych, bądź użytkowanych w sposób ekstensywny,
  - c) zapewnienie użytkownikom sąsiadujących terenów dostępu do usług oświaty, nauki, opieki nad dziećmi do lat 3, pomocy społecznej, sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 7 i 9.

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

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

- 1) teren ochrony pośredniej ujęcia wody, jak na rysunku planu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w strefie ochronnej terenu zamkniętego, stanowiącego kompleks wojskowy nr 8589 Gdańsk Westerplatte – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** w granicach obszaru, o którym mowa w ust. 15, stwierdzone miejscowe zanieczyszczenia gruntu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych wykorzystując obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek, realizacji zieleni retencyjnej na dachach itp.;
- 2) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącej zieleni i drzewostanu oraz wkomponowanie jej w nowe zagospodarowanie;
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 4) przed zainwestowaniem obszaru, o którym mowa w ust. 15, zaleca się przeprowadzenie badań zasięgu i skali potencjalnych chemicznych i bakteriologicznych zanieczyszczeń gruntu, wynikających z dotychczasowego użytkowania;
- 5) zaleca się zastosowanie urządzeń oświetleniowych o ograniczonej emisji zanieczyszczenia światłem (bezpiecznych dla środowiska biotycznego);
- 6) wysoki poziom wód gruntowych;
- 7) teren odwadniany mechanicznie;
- 8) na terenie mogą występować gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów.

**§ 15. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI 11-ZP62, 12-ZP62, 13-ZP62, 14-ZP62, 15-ZP62, 16-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŻNO REJON ULIC UCZNIOWSKIEJ I GDAŃSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0321.**

1. **Numery terenów:** 11, 12, 13, 14, 15, 16.

2. **Powierzchnie terenów:**

- 1) 11-ZP62: 1,84 ha;
- 2) 12-ZP62: 1,93 ha;
- 3) 13-ZP62: 0,32 ha;
- 4) 14-ZP62: 0,16 ha;
- 5) 15-ZP62: 0,40 ha;
- 6) 16-ZP62: 2,24 ha.

3. **Przeznaczenie terenów: ZP62 - tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej - parki; dopuszcza się obiekty obsługujące użytkowników niewymagające pozwoleń na budowę.**

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

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszo-jezdny w terenie 11-ZP62 stanowiący dojazd do nieruchomości przy ul. Gdańskiej 28A o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 5,0 m, jak na rysunku planu;
- 3) ciąg pieszy wzdłuż północno-wschodniej linii rozgraniczającej teren 11-ZP62 o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, jak na rysunku planu;
- 4) ciąg pieszy wzdłuż północnej linii rozgraniczającej teren 11-ZP62 o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, jak na rysunku planu;
- 5) odcinek ciągu pieszo-rowerowego w terenie 12-ZP62, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4,0 m, łączącego projektowaną ulicę dojazdową 31-KD80 z planowaną ulicą tzw. Nową Gdańską (25-KD82) przez teren 05-M/U32, jak na rysunku planu;
- 6) odcinki ciągu pieszego w terenach 15-ZP62 i 16-ZP62 o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, łączącego planowaną ulicę tzw. Nową Gdańską (25-KD82) z ciągiem pieszo-rowerowym w terenie 35-KZ95, jak na rysunku planu;
- 7) odcinek ciągu pieszego w terenie 12-ZP62, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2,5 m, łączący ul. Uczniowską (27-KD81) przez tereny 03-M/U32 i 04-M/U32 z ciągiem pieszo-rowerowym, o którym mowa pkt 5, jak na rysunku planu;
- 8) dwa ciągi piesze w terenie 12-ZP62 o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, łączące: wloty ciągów pieszych oznaczone na rysunku planu numerami "5" i "6" oraz wloty ciągów pieszych oznaczone na rysunku planu numerami "11" i "12";
- 9) ciąg pieszy w terenie 16-ZP62 o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2,0 m, łączący ciąg pieszy, o którym mowa w pkt 6 z ciągiem pieszym w terenie 21-ZL, jak na rysunku planu;
- 10) odcinek ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji w terenie 12-ZP62, jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, łączącego wloty ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu numerami "7" i "8".

**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:
  - a) do terenu 11-ZP62 – od ulicy Gdańskiej (26-KD81),
  - b) do terenu 12-ZP62 – od ulicy Gdańskiej (26-KD81 i poza granicami planu), od ulicy dojazdowej 31-KD80, od ulicy dojazdowej 33-KD80,
  - c) do terenu 13-ZP62 – od ulicy Kobieli (30-KD80 i poza granicami planu),
  - d) do terenów 14-ZP62, 15-ZP62 i 16-ZP62 – od ulicy dojazdowej 32-KD80;
- 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;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

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

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

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

- 1) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów : 70%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zielen do utrzymania lub wprowadzenia na fragmentach terenów 11-ZP62, 12-ZP62 i 16-ZP62, jak na rysunku planu (z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej), z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych. Obowiązuje zakaz makroniwelacji w obszarach zieleni do utrzymania lub wprowadzenia w terenach 11-ZP62 i 16-ZP62;
- 3) tereny objęte Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzące płyty strukturalne OSTAB;
- 4) drzewa do zachowania w terenach 11-ZP62, 12-ZP62 i 13-ZP62, jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej, długotrwałej wegetacji w warunkach miejskich;
- 5) obowiązuje 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, 11, 13, 15, 17;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach miejskiej zieleni urządzonej).

**13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

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

**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:** tereny 14-ZP62, 15-ZP62 oraz część terenu 12-ZP62, jak na rysunku planu, objęte granicami obszaru wymagającego przekształceń po dawnych poletkach osadowych i komorach fermentacyjnych oczyszczalni ścieków Zaspa.

- 1) planowane działania:
  - a) wprowadzenie zieleni kształtowanej ogólnodostępnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
  - b) modernizacja i realizacja nowych elementów błękitno-zielonej infrastruktury;
- 2) oczekiwane rezultaty:
  - a) uzyskanie nowego zainwestowania o wysokim standardzie funkcjonalnym i estetycznym,
  - b) zapewnienie użytkownikom sąsiadujących terenów dostępu do zieleni urządzonej;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 9, 11 i 13.

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



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

- 1) na fragmentach terenów 15-ZP62 i 16-ZP62 strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny położone w strefie ochronnej terenu zamkniętego, stanowiącego kompleks wojskowy nr 8589 Gdańsk Westerplatte – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w granicach obszaru, o którym mowa w ust. 15, stwierdzone miejscowe zanieczyszczenia gruntu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny 13-ZP62 i 14-ZP62 oraz części terenów 12-ZP62 i 15-ZP62 potencjalnie zagrożone wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy tzw. Nowej Gdańskiej (25-KD82).

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

- 1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych wykorzystując obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek itp.;
- 2) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącej zieleni i drzewostanu oraz wkomponowanie jej w nowe zagospodarowanie;
- 3) przed zainwestowaniem obszaru, o którym mowa w ust. 15, zaleca się przeprowadzenie badań zasięgu i skali potencjalnych chemicznych i bakteriologicznych zanieczyszczeń gruntu, wynikających z dotychczasowego użytkowania;
- 4) zaleca się zastosowanie urządzeń oświetleniowych o ograniczonej emisji zanieczyszczenia światłem (bezpiecznych dla środowiska biotycznego);
- 5) wysoki poziom wód gruntowych;
- 6) teren odwadniany mechanicznie;
- 7) na terenach 12-ZP62, 14-ZP62 i 15-ZP62 stwierdzono liczne stanowiska rokitnika;
- 8) na terenach mogą występować gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów.

**§ 16. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI 17-Z64, 18-Z64, 19-Z64, MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŻNO REJON ULIC UCZNIOWSKIEJ I GDAŃSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0321.**

1. **Numery terenów:** 17, 18, 19.

2. **Powierzchnie terenów:**

- 1) 17-Z64: 0,08 ha;
- 2) 18-Z64: 3,69 ha;
- 3) 19-Z64: 0,06 ha.

3. **Przeznaczenie terenów: Z64 - tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej.**

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

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

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

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 tzw. Nowej Gdańskiej (25-KD82) bezpośrednio lub poprzez tereny przyległe;

- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowe;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: nie dotyczy;
- 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, z zastrzeżeniem ust. 11.

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

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

- 1) tereny objęte Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzące płyty strukturalne OSTAB;
- 2) tereny obejmują obszar przyrodniczo cenny (płat olsu porzeczkowego) - zachowanie składu gatunkowego tworzącego płat, zgodnego z warunkami siedliskowymi i zapewnienie warunków rozwoju występującej roślinności;
- 3) zakaz makroniwelacji.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11.

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

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

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

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

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

- 1) na fragmencie terenu 18-Z64 strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny położone w strefie ochronnej terenu zamkniętego, stanowiącego kompleks wojskowy nr 8589 Gdańsk Westerplatte – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) wysoki poziom wód gruntowych;
- 2) na terenach mogą występować gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów;
- 3) obszar, o którym mowa w ust. 11 pkt 2 - wskazany do objęcia ochroną.

**§ 17. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI 20-ZL, 21-ZL, 22-ZL, 23-ZL, 24-ZL MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŻNO REJON ULIC UCZNIOWSKIEJ I GDAŃSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0321.**

**1. Numery terenów:** 20, 21, 22, 23, 24.

**2. Powierzchnie terenów:**

- 1) 20-ZL: 0,55 ha;
- 2) 21-ZL: 1,18 ha;
- 3) 22-ZL: 0,81 ha;
- 4) 23-ZL: 0,04 ha;
- 5) 24-ZL: 0,02 ha.

**3. Przeznaczenie terenów: ZL - lasy.**

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

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 11;
- 2) ciąg pieszy w terenie 21-ZL o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2,0 m, łączący ciąg pieszy w terenie 16-ZP62 z planowaną ulicą tzw. Nową Gdańską 25-KD82, 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 tzw. Nowej Gdańskiej (25-KD82) bezpośrednio lub poprzez tereny przyległe;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: nie dotyczy;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: nie dotyczy;
- 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, z zastrzeżeniem ust. 11.

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

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

- 1) tereny objęte Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzące płyty strukturalne OSTAB;
- 2) tereny obejmują obszar przyrodniczo cenny (płat olsu porzeczkowego) - zachowanie składu gatunkowego tworzącego płat, zgodnego z warunkami siedliskowymi i zapewnienie warunków rozwoju występującej roślinności;

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11.

**13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ciągu pieszego w terenie 21-ZL, o którym mowa w ust. 6 pkt 2:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 11;
- 3) zieleni: obowiązkowa, kształtowana dowolnie.

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) na fragmencie terenu 22-ZL i w terenie 24-ZL strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny położone w strefie ochronnej terenu zamkniętego, stanowiącego kompleks wojskowy nr 8589 Gdańsk Westerplatte – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) wysoki poziom wód gruntowych;
- 2) na terenach mogą występować gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów;
- 3) obszar, o którym mowa w ust. 11 pkt 2 - wskazany do objęcia ochroną.

**§ 18. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 25-KD82 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŻNO REJON ULIC UCZNIOWSKIEJ I GDAŃSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0321**

1. **Numer terenu:** 25.

2. **Powierzchnia terenu:** 1,43 ha.

3. **Klasa i nazwa ulicy:** KD82 - teren ulicy zbiorczej - odcinek ulicy tzw. Nowej Gdańskiej.

4. **Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 24,0 m do 59,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa.

5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Uczniowską (27-KD81 i 28-KD81), poprzez skrzyżowanie z ulicą Krasickiego (poza granicami planu).

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

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

- 1) szpalery drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, stanowią element ciągu łączącego OSTAB;
- 2) wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zielen.

8. **Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 4, 7, 11.

9. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta granicami obszaru wymagającego przekształceń po dawnych poletkach osadowych i komorach fermentacyjnych oczyszczalni ścieków Zaspą.

- 1) planowane działania:
  - a) realizacja nowej ulicy,
  - b) modernizacja istniejącej oraz budowa nowej infrastruktury technicznej;

**2) oczekiwane rezultaty:**

- a) uzyskanie nowego zainwestowania o wysokim standardzie funkcjonalnym i estetycznym,
- b) uzyskanie nowego połączenia komunikacyjnego w klasie ulicy zbiorczej, łączącego al. M. Płażyńskiego z ul. Krasickiego,
- c) uzyskanie nowych przestrzeni publicznych,
- d) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;

**3) warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 4,7 i 11.**

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) chodniki: obustronne o szerokości min. 3,0 m;
- 2) infrastruktura rowerowa: trasa rowerowa w formie drogi dla rowerów o szerokości min. 2,5 m po północno-zachodniej stronie jezdni;
- 3) zielen: obustronne pasy zieleni usytuowane bezpośrednio przy krawężniach jezdni lub miejsc do parkowania samochodów, ze szpalerami drzew, o których mowa w ust. 7 pkt 1;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 6) usytuowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych: równoległe.

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

**13. 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) teren położony w strefie ochronnej terenu zamkniętego, stanowiącego kompleks wojskowy nr 8589 Gdańsk Westerplatte – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** w granicach obszaru, o którym mowa w ust. 9, stwierdzone miejscowe zanieczyszczenia gruntu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przed zainwestowaniem obszaru, o którym mowa w ust. 9, zaleca się przeprowadzenie badań zasięgu i skali potencjalnych chemicznych i bakteriologicznych zanieczyszczeń gruntu, wynikających z dotychczasowego użytkowania;
- 2) w przypadku realizacji miejsc do parkowania samochodów osobowych, o których mowa w ust. 11 pkt 6, zaleca się ich lokalizację po północno-zachodniej stronie jezdni;
- 3) wysoki poziom wód gruntowych;
- 4) teren odwadniany mechanicznie;
- 5) na terenie stwierdzono liczne stanowiska rokitnika;
- 6) na terenie mogą występować gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów.

**§ 19. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 26-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŻNO REJON ULIC UCZNIOWSKIEJ I GDAŃSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0321**

**1. Numer terenu:** 26.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,80 ha.

**3. Klasa i nazwa ulicy: KD81 - teren ulicy lokalnej - odcinek ulicy Gdańskiej.****4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 6,0 m do 30,5 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa, trasa tramwajowa.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Uczniowską (27-KD81), poprzez skrzyżowanie z ulicą Krasickiego (poza granicami planu).

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

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

- 1) szpalery drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu;
- 2) wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleni.

**8. Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 4, 7, 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: obustronne o szerokości min. 2,0 m;
- 2) infrastruktura rowerowa: trasa rowerowa w formie drogi dla rowerów o szerokości min. 2,5 m po południowo-wschodniej stronie jezdni;
- 3) zieleni: dwa pasy zieleni usytuowane po południowo-wschodniej stronie jezdni, ze szpalerami drzew, o których mowa w ust. 7 pkt 1;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

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

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, położona jest w obszarze o zaostrzonych warunkach ochrony ujęcia wody - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony jest w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) teren położony w strefie ochronnej terenu zamkniętego, stanowiącego kompleks wojskowy nr 8589 Gdańsk Westerplatte – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) wysoki poziom wód gruntowych;
- 2) teren odwadniany mechanicznie.

**§ 20. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI 27-KD81, 28-KD81, 29-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŻNO REJON ULIC UCZNIOWSKIEJ I GDAŃSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0321**

1. **Numery terenów:** 27, 28, 29.

2. **Powierzchnie terenów:**

- 1) 27-KD81: 2,06 ha;
- 2) 28-KD81: 0,57 ha;
- 3) 29-KD81: 0,67 ha.

3. **Klasa i nazwy ulic:** KD81 - tereny ulicy lokalnej - odcinki ulicy Uczniowskiej.

4. **Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu 27-KD81: od 19,0 m do 64,0 m, jak na rysunku planu,
  - b) dla terenu 28-KD81: od 20,5 m do 49,5 m, jak na rysunku planu,
  - c) dla terenu 29-KD81: od 19,5 m do 30,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
- 4) wyposażenie minimalne:
  - a) dla terenów 27-KD81 i 28-KD81: chodniki, trasa rowerowa, trasa tramwajowa,
  - b) dla terenu 29-KD81: chodniki, trasa rowerowa.

5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Gdańską (26-KD81), poprzez skrzyżowanie z ulicą tzw. Nową Gdańską (25-KD82).

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

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

- 1) szpalery drzew do wprowadzenia w terenach 27-KD81 i 28-KD81, jak na rysunku planu;
- 2) wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń.

8. **Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 4, 7, 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: obustronne o szerokości min. 2,0 m;
- 2) infrastruktura rowerowa:
  - a) dla terenów 27-KD81 i 28-KD81: trasa rowerowa w formie drogi dla rowerów o szerokości min. 2,5 m po północno-wschodniej stronie jezdni,
  - b) dla terenu 29-KD81: trasa rowerowa w formie drogi dla rowerów o szerokości min. 2,5 m po południowo-zachodniej stronie jezdni, a w północnym odcinku po północno-wschodniej stronie jezdni;
- 3) zieleń:
  - a) dla terenów 27-KD81 i 28-KD81 obustronne pasy zieleni usytuowane bezpośrednio przy południowo-zachodniej krawędzi jezdni oraz północno-wschodniej krawędzi trasy tramwajowej, ze szpalerami drzew, o których mowa w ust. 7 pkt 1,

- b) dla terenu 29-KD81 obowiązkowa, kształtowana dowolnie;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

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

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

- 1) część terenu 27-KD81, jak na rysunku planu, położona jest w obszarze o zastrzonych warunkach ochrony ujęcia wody - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu 27-KD81, jak na rysunku planu, położona jest w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) strefy ograniczeń od istniejących napowietrznych linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) tereny położone w strefie ochronnej terenu zamkniętego, stanowiącego kompleks wojskowy nr 8589 Gdańsk Westerplatte – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) wysoki poziom wód gruntowych;
- 2) teren odwadniany mechanicznie.

**§ 21. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI 30-KD80, 31-KD80, 32-KD80, 33-KD80, 34-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŻNO REJON ULIC UCZNIOWSKIEJ I GDAŃSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0321**

1. **Numery terenów:** 30, 31, 32, 33, 34.

**2. Powierzchnie terenów:**

- 1) 30-KD80: 0,02 ha;
- 2) 31-KD80: 0,01 ha;
- 3) 32-KD80: 0,20 ha;
- 4) 33-KD80: 0,03 ha;
- 5) 34-KD80: 0,03 ha.

3. **Klasa i nazwy ulic:** KD80 - tereny planowanych ulic dojazdowych.

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu 30-KD80: od 4,0 m do 11,5 m, jak na rysunku planu,
  - b) dla terenu 31-KD80: od 10,5 m do 15,5 m, jak na rysunku planu,
  - c) dla terenu 32-KD80: od 13,0 m do 27,0 m, jak na rysunku planu,
  - d) dla terenu 33-KD80: od 13,0 m do 23,0 m, jak na rysunku planu,
  - e) dla terenu 34-KD80: od 15,5 m do 25,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 2;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 2.



**5. Powiązania z układem zewnętrznym:**

- 1) dla terenów 30-KD81, 32-KD80, 33-KD80: poprzez skrzyżowanie z ulicą tzw. Nową Gdańską (25-KD82);
- 2) dla terenu 31-KD80: poprzez skrzyżowanie z ulicą Kobieli (poza granicami planu);
- 3) dla terenu 34-KD80: poprzez skrzyżowanie z ulicą Uczniowską (27-KD81).

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

**7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń.

**8. Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 4, 7, 11.

**9. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** część terenu 32-KD80 oraz teren 33-KD80, jak na rysunku planu, objęte granicami obszaru wymagającego przekształceń po dawnych poletkach osadowych i komorach fermentacyjnych oczyszczalni ścieków Zasp.

1) planowane działania:

- a) realizacja nowych ulic,
- b) modernizacja istniejącej oraz budowa nowej infrastruktury technicznej;

2) oczekiwane rezultaty:

- a) uzyskanie nowego zainwestowania o wysokim standardzie funkcjonalnym i estetycznym,
- b) umożliwienie obsługi komunikacyjnej terenów inwestycyjnych,
- c) uzyskanie nowych przestrzeni publicznych,
- d) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) chodniki, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 2:

- a) dla terenu 30-KD80: jednostronny o szerokości min. 2,0 m,
- b) dla terenów 31-KD80, 32-KD80, 33-KD80, 34-KD80: obustronne o szerokości min. 2,0 m;

2) infrastruktura rowerowa: dowolna;

3) zieleń: obowiązkowa, kształtowana dowolnie;

4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

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

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

- 1) teren 34-KD80, położony jest w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren 34-KD80, położony jest w strefie ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) tereny położone w strefie ochronnej terenu zamkniętego, stanowiącego kompleks wojskowy nr 8589 Gdańsk Westerplatte – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w granicach obszaru, o którym mowa w ust. 9, stwierdzone miejscowe zanieczyszczenia gruntu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zastosowanie przekrojów ulic w formie przestrzeni współdzielonych.

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

- 1) przed zainwestowaniem obszaru, o którym mowa w ust. 9, zaleca się przeprowadzenie badań zasięgu i skali potencjalnych chemicznych i bakteriologicznych zanieczyszczeń gruntu, wynikających z dotychczasowego użytkowania;
- 2) wysoki poziom wód gruntowych;
- 3) teren odwadniany mechanicznie;
- 4) w terenach 32-KD80 i 33-KD80 stwierdzono liczne stanowiska rokitnika;
- 5) na terenach mogą występować gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów.

**§ 22. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 35-KZ95 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRZEŻNO REJON ULIC UCZNIOWSKIEJ I GDAŃSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0321**

1. Numer terenu: 35.

2. Powierzchnia terenu: 0,48 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KZ95 - teren trasy tramwajowej poza ulicami.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: ciąg pieszo-rowerowy wzdłuż północnej linii rozgraniczającej teren, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4,0 m, 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 Uczniowskiej (28-KD81);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

12. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 i 13.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 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) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w strefie ochronnej terenu zamkniętego, stanowiącego kompleks wojskowy nr 8589 Gdańsk Westerplatte – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) wysoki poziom wód gruntowych;
- 2) teren odwadniany mechanicznie;
- 3) na terenie mogą występować gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów.

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

- 1) część graficzna - rysunek planu Brzeźno rejon ulic Uczniowskiej i Gdańskiej 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).

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

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Drogi Zielonej od ul. Jana Pawła II do torów kolejowych z Gdańska do Nowego Portu w mieście Gdańsku, uchwała nr XII/312/2003 z dnia 28.08.2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 138, poz. 2459 z dn. 2003.11.07);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Brzeźno – rejon ulic Uczniowskiej i tzw. Nowej Gdańskiej w mieście Gdańsku, uchwała nr LII/1774/06 z dnia 29.06.2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 98, poz. 2021 z dn. 2006.09.19);
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Brzeźno – rejon alei Macieja Płażyńskiego i ulicy Gdańskiej w mieście Gdańsku, uchwała nr XXXIII/845/21 z dnia 25.02.2021 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego, poz. 1312 z dn. 2021.04.12).

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

Przewodnicząca Rady Miasta  
Gdańska

**Agnieszka Owczarczak**







Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXX/1802/23  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia 30 listopada 2023 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Brzeźno rejon ulic Uczniowskiej i Gdańskiej w mieście Gdańsku wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 21.08.2023 r. do 18.09.2023 r. W dniu 05.09.2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W ustawowym terminie tj. do dnia 02.10.2023 r. do projektu planu wniesiono w 4 pismach 6 uwag:

#### **1. Osoba fizyczna, data wpływu 09.09.2023 r. (l.dz. 4016/092023):**

1.1. *Jako mieszkaniec pobliskiej inwestycji chciałbym zgłosić uwagę, iż na działce oznaczonej numerem U34 oraz 12-ZP62 w północnej części znajduje się dużo więcej niż tylko 2 drzewa które powinny być zabezpieczone przed wycinką i poddane pielęgnacji. Chciałbym aby jak największa ilość wierzb i o ile to możliwe sosen zostało zachowanych.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi 1.1. : **uwzględniona, nie wymaga wprowadzenia zmian do projektu planu**

#### **Uzasadnienie:**

Zdecydowana większość obszaru zadrzewionego po południowo-wschodniej stronie ul. Gdańskiej objęta została liniami rozgraniczającymi tereny: 10-U34 (teren zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą) oraz 12-ZP62 (teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej). Lokalizacja zabudowy w terenie 10-U34 możliwa jest wyłącznie w części południowej – poza obszarem zadrzewionym. Plan nie dopuszcza zabudowy w terenie 12-ZP62. W związku z powyższym plan nie wskazuje możliwości realizacji zabudowy na dzisiaj zadrzewionym obszarze, co więcej – zaproponowane w projekcie przeznaczenie terenów to teren zieleni i usługi z zielenią, co sprzyja zachowaniu i ochronie istniejącego zadrzewienia.

Niemniej jednak większość obszaru zadrzewionego w projekcie planu wskazana została jako obszar „zieleni do utrzymania lub wprowadzenia”. Obszar ten wyznaczono w projekcie planu właśnie w celu ochrony istniejącego skupiska zieleni wysokiej, co jest postulowane w uwadze. Dwa drzewa przywołane w uwadze zostały w projekcie wskazane indywidualnie, dodatkowo, z uwagi na ich szczególną wartość.

W związku z powyższym projekt planu realizuje postulaty wskazane w uwadze, dlatego uznaje się ją za uwzględnioną, nie wymagającą wprowadzenia zmian do projektu planu.

1.2. *Kolejną uwagę którą zgłaszam jest problem z podtopieniami ulicy Uczniowskiej. Czy nie powinno zaplanować się lepszej retencji wody (np. zbiornik) ze względu na planowane zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej?*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi 1.2. : **uwaga nieuwzględniona**

#### **Uzasadnienie:**

Projekt planu ustala konieczność utrzymania odpowiednio wysokich wskaźników udziału powierzchni biologicznie czynnej. Dla wszystkich terenów o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym, które stanowią większość terenów przeznaczonych pod zabudowę, wskaźnik ten wynosi min. 40%, a w części objętej OSTAB min. 70%. Ponadto w sąsiedztwie terenów przeznaczonych na zabudowę przewidziano zachowanie lub wprowadzenie terenów zieleni: urządzonej ogólnodostępnej, krajobrazowo-ekologicznej, leśnej bądź towarzyszącej zabudowie usługowej. Zarówno tereny biologicznie czynne w ramach terenów zabudowy, jak i terenów przeznaczonych na zielen pełnić będą rolę retencji wód opadowych. Plan nie precyzuje technicznego sposobu organizacji tej retencji – w ramach terenów przewidzianych pod zabudowę oraz terenów zieleni urządzonej możliwa jest realizacja różnych form tzw. małej retencji – np. postulowanych w uwadze zbiorników. Szczegółowe warunki organizacji retencji w ramach poszczególnych inwestycji będą przedmiotem uzgodnień z Gdańskimi Wodami na etapie projektowania nowej zabudowy.

Przeznaczenie terenu oraz parametry zabudowy i zagospodarowania przewidziane w projekcie planu w wystarczający sposób zapewniają retencję wód opadowych. Nie ma konieczności przeznaczenia terenu na zbiornik retencyjny, co jest postulowane w uwadze. W związku z powyższym uwaga nie zostanie uwzględniona.

**2. Osoba fizyczna, data wpływu 12.09.2023 r. (l.dz. 4037/092023):**

*2.1 Zgłaszam kategoriyczny sprzeciw wobec budowy ul. Nowej Gdańskiej jako drogi o charakterze KD82 na całej długości między ul. Uczniowską a ul. Krasickiego:*

- 1) *jeśli już istnieje konieczność skomunikowania z ulicą Uczniowską nowych osiedli planowanych w tamtym rejonie, ul. Nowa Gdańska powinna być doprowadzona maksymalnie do ul. Łozy, ale nie jako droga typu KD82, lecz jako KD80, maksymalnie KD81.*
- 2) *Dalej, do ulicy Krasickiego, można ewentualnie poprowadzić ciąg pieszo-rowerowy, oczywiście z obowiązkiem zachowania rosnących tam obecnie dużych drzew.*
- 3) *Teren ograniczony ulicami: Zelwerowicza, Dunikowskiego, Łozy, Iwo Galla powinien zostać przekształcony w uregulowany zielony teren rekreacyjny (...)*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi 2.1 : **uwaga nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:**

Ulica tzw. Nowa Gdańska będzie elementem uzupełniającym istniejący układ transportowy miasta, zapewniając dodatkowe połączenie międzydzielnicowe, a także obsługę nowych terenów inwestycyjnych oraz alternatywny dojazd do Portu Gdańsk.

Zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Tzw. ul. Nowa Gdańska w klasie ulicy zbiorczej jest istotnym elementem planowanego układu transportowego miasta wskazanego w Studium. Plan miejscowy musi uwzględnić ten fakt i dlatego nie jest możliwa rezygnacja z tzw. ul. Nowej Gdańskiej w tym dokumencie.

Zaproponowana w projekcie planu tzw. ul. Nowa Gdańska została ukształtowana zgodnie z Gdańskim Standardem Ulicy Miejskiej (GSUM). GSUM wskazuje, że projektowane ulice oprócz funkcji transportowych powinny także spełniać funkcje społeczne, kompozycyjne i estetyczne oraz stanowić przyjazną i funkcjonalną przestrzeń publiczną. Wytyczne do koncepcji programowo-przestrzennej tzw. ul. Nowej Gdańskiej na odcinku objętym granicami planu (na odcinku od ul. Uczniowskiej do włączenia drogi dojazdowej 30-KD80) wskazują szereg elementów wyposażenia gwarantujących realizację powyższych funkcji. Przewidziano obustronne, szerokie pasy zieleni wraz ze szpalerami drzew, obustronne szerokie chodniki oraz drogę dla rowerów po zachodniej stronie. Wzdłuż wschodniej krawędzi ulicy przewidziano teren zieleni urządzonej. Zaplanowano jednojezdniowy przekrój ulicy z jednostronnym pasem parkowania równoległego po stronie zachodniej. W parterach zabudowy po zachodniej stronie w południowym odcinku ulicy plan ustala konieczność realizacji lokali usługowych.

W związku z powyższym tzw. ulica Nowa Gdańska planowana jest nie jako „wielka arteria komunikacyjna” – jak wskazywane jest w uwadze, ale jako ulica miejska umożliwiająca dogodną obsługę transportową, ale też pełniącą funkcję atrakcyjnej przestrzeni publicznej. Podnoszone w uwadze kwestie znacznego obniżenia standardu zamieszkiwania w sąsiedztwie planowanej ulicy nie są uzasadnione. Co więcej: realizacja ustaleń projektu planu, w tym zwłaszcza zaplanowanych nowych terenów miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej, czy poprawa dostępu do usług dają szansę na podniesienie standardu zamieszkiwania w terenach sąsiadujących, w tym m.in. na osiedlu wskazanym w uwadze. W związku z powyższym uwaga nie została uwzględniona.

*2.2. Ostatni argument, niemniej jednak istotny w całej dyskusji, to fakt, że plan w jego obecnym kształcie oczywiście wpłynie na zmniejszenie wartości nieruchomości położonych na przedmiotowym osiedlu. Właściciele poniosą na skutek uchwalenia planu wymierną szkodę, a gmina ma obowiązek jej naprawienia. Zgodnie bowiem z art. 36 Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gmina ponosi odpowiedzialność za negatywne skutki uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym, w przypadku utrzymania planu w niezmiennym kształcie*

w kontekście ul. Nowej Gdańskiej, wysoce prawdopodobne są indywidualne pozwy właścicieli nieruchomości osiedla lub nawet pozew zbiorowy.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi 2.2. : **uwaga nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:**

Procedowany plan nie obejmuje nieruchomości obejmujących osiedle przywoływane w uwadze, ani nawet obszaru w bezpośrednim jego sąsiedztwie. W związku z powyższym nie może wywoływać skutków, o których mowa w art. 36 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym względem nieruchomości położonych w tym osiedlu. Przeznaczenie terenu na tzw. ul. Nową Gdańską w rejonie powyższego osiedla zostało przesądzone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „BRZEŻNO – rejon ulic Uczniowskiej i tzw. Nowej Gdańskiej w mieście Gdańsku”, uchwalonym przez Radę Miasta Gdańska w czerwcu 2006 r. (uchwała Nr LII/1774/06 z dnia 29 czerwca 2006 r.). Ewentualne roszczenia wynikające z przywoływanego w uwadze art. 36 ust. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wynikające ze spadku wartości nieruchomości) wygasły po upływie 5 lat od dnia uprawomocnienia się ww. planu.

Niemniej jednak, jak wykazano w rozstrzygnięciu uwagi 2.1. wpływ przyjęcia sporządzanego projektu planu na wartość rzeczywiście sąsiadujących z nim nieruchomości mieszkaniowych nie jest negatywny. Charakter tzw. ul. Nowej Gdańskiej – ulica miejska z bogatym wyposażeniem w zieleni oraz infrastrukturę dla pieszych i rowerzystów, a także zaproponowana w projekcie planu ochrona zieleni wysokiej, lokalizacja nowych, rozległych terenów miejskiej zieleni urządzonej, czy terenów dla nowej infrastruktury usług społecznych powodują, że wartość nieruchomości sąsiadujących może wzrosnąć. W związku z powyższym uwagę uznaje się za niezasadną.

**3. Bartłomiej Owczarek; Adwokat data wpływu 22.09.2023 r. (l.dz. 4196/092023):**

*Działając w imieniu Mocodawcy - Orange Polska SA z siedzibą w Warszawie, właściciela infrastruktury technicznej znajdującej się na działce nr 510/22 (północna część wskazanej działki) w postaci stacji bazowej telefonii komórkowej wnoszę o zmianę przeznaczenia części terenu określonego jako 07-M/U32 obejmującego w/w stację bazową oraz obszar o promieniu 14 metrów od stacji poprzez:*

- 1) *wyłączenie z tego terenu możliwości dokonania zabudowy mieszkaniowej kolidującej z istniejącą stacją bazową;*  
*ewentualnie*
- 2) *dopuszczenie zabudowy na tym terenie nie bliżej niż 6 metrów od istniejącej stacji bazowej przy czym zabudowa nie może przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych.*

*Wskazuję, że na wskazanym terenie funkcjonuje stacja bazowa telefonii komórkowej, która może kolidować z dopuszczalną na terenie zabudową zarówno z przyczyn wynikających z przepisów o ochronie środowiska jak i z powodów stricte technicznych (pobliskie budynki mogą tłumić sygnał elektromagnetyczny wpływając tym samym negatywnie na zasięg sygnału telefonii komórkowej emitowanej przez stację).*

*Stosownie do sprawozdania z pomiarów dotyczącej wskazanej instalacji zasięg pól elektromagnetycznych o gęstości mocy powyżej wartości dopuszczalnych wynosi ok. 13,3 metra. W związku z powyższym niedopuszczalne jest lokowanie obiektów budowlanych w sposób kolidujący z wiązkami promieniowania a uwagi na bezpieczeństwo przebywających w nich ludzi.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi 3: **uwaga nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:**

W projekcie planu wskazana w uwadze działka nr 510/22 została objęta liniami rozgraniczającymi teren 07-M/U32 o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym. Zaproponowane w projekcie przeznaczenie terenu oraz parametry jego zabudowy i zagospodarowania dają możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Jednak faktyczna realizacja dopuszczonego planem nowego zagospodarowania (np. zabudowy mieszkaniowo-usługowej) będzie wymagała rozwiązania „kolizji” wskazanych w uwadze. Może to nastąpić w drodze usunięcia istniejącej stacji bazowej (w efekcie stosownego porozumienia właściciela terenu i właściciela stacji bazowej), bądź dostosowaniu do niej



nowej zabudowy i zagospodarowania terenu. Oba powyższe scenariusze są możliwe do przeprowadzenia zgodnie z projektem planu.

Złożona uwaga jest sprzeczna z wnioskiem właściciela terenu, który postulował możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej m.in. w rejonie, gdzie obecnie funkcjonuje stacja bazowa telefonii komórkowej. W związku z powyższym uwagę postulującą ograniczenie obszaru realizacji nowej zabudowy i obniżenie jej parametrów uznaje się za niezasadną.

#### 4. Drukarnia „MISIURO” Sp. z o.o., data wpływu 29.09.2023 r. (l.dz. 4352/092023):

*W związku z tworzeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Brzeźno rejon ul. Uczniowskiej i Gdańskiej w Gdańsku pragnę poinformować, że od 1997 roku na działce nr 513/2 znajduje się drukarnia. (...)*

*Zwracam się z prośbą o uwzględnienie w nowym planie zagospodarowania przestrzennego działki nr 513/2, na której znajduje się drukarnia, jako teren usługowy (...). Inny rodzaj terenu niż usługowy wiązałby się z likwidacją naszej firmy a co za tym idzie utratą miejsc pracy dla prawie 40 osób i pozbawienia młodych ludzi możliwości praktycznej nauki zawodu.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi 4 : **uwaga nieuwzględniona**

#### **Uzasadnienie:**

W projekcie planu południowa część działki 523/2 o powierzchni ok 1459m<sup>2</sup> została przeznaczona na poszerzenie pasa drogowego ul. Uczniowskiej (27-KD81) konieczne m.in. dla lokalizacji planowanej nowej trasy tramwajowej, chodnika i drogi dla rowerów po północnej stronie tej ulicy. Pozostała część działki 523/2 objęta została liniami rozgraniczającymi teren 03-M/U32 o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym. Zachowanie obecnego zagospodarowania działki 523/2, a w szczególności budynku drukarni istniejącego w bliskiej odległości jezdni ul. Uczniowskiej (ok. 8,5 m) uniemożliwiłoby realizację trasy tramwajowej i innych ww. elementów pasa drogowego – istotnych dla systemu transportowego miasta oraz standardu i funkcjonalności ul. Uczniowskiej.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z nowym planem (w tym przypadku do czasu realizacji planowanych elementów pasa drogowego, w tym trasy tramwajowej). Natomiast jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują roszczenia do gminy.

W związku z powyższym uwzględnienie postulatu zgłoszonego w uwadze jest niezasadne ze względu na konieczność rezerwy terenu dla realizacji celu publicznego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXX/1802/23  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia 30 listopada 2023 r.

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

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

1. **Karta terenu nr 25-KD82**, teren ulicy zbiorczej – odcinek projektowanej ulicy zbiorczej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikami wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 467 m
2. **Karta terenu nr 27-KD81**, teren ulicy lokalnej – odcinek projektowanej ulicy lokalnej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikami i trasą tramwajową wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 462 m
3. **Karta terenu nr 28-KD81**, teren ulicy lokalnej – odcinek projektowanej ulicy lokalnej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikami i trasą tramwajową wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 127 m
4. **Karta terenu nr 30-KD80**, teren ulicy dojazdowej – odcinek projektowanej ulicy lokalnej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 27 m
5. **Karta terenu nr 31-KD80**, teren ulicy dojazdowej – odcinek projektowanej ulicy lokalnej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 10 m
6. **Karta terenu nr 32-KD80**, teren ulicy dojazdowej – odcinek projektowanej ulicy lokalnej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 143 m
7. **Karta terenu nr 33-KD80**, teren ulicy dojazdowej – odcinek projektowanej ulicy lokalnej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 20 m
8. **Karta terenu nr 34-KD80**, teren ulicy dojazdowej – odcinek projektowanej ulicy lokalnej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 17 m
9. **Karta terenu nr 35-KZ95**, teren trasy tramwajowej – odcinek projektowanej dwutorowej trasy tramwajowej wraz z ciągiem pieszo- rowerowym – odcinek o długości około 219 m

W skład uzbrojenia dróg (w miarę potrzeb) wchodzi:

- wodociągi,
- przewody kanalizacji sanitarnej,
- przewody kanalizacji deszczowej,
- linie elektroenergetyczne,
- ciepłociągi
- gazociągi,
- sieci telekomunikacyjne

wraz z urządzeniami sieciowymi.

Realizacja finansowana przez zarządcę drogi/dróg oraz odpowiednich właścicieli sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXX/1802/23

Rady Miasta Gdańska

z dnia 30 listopada 2023 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**