



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia piątek, 28 kwietnia 2017 r.

Poz. 1515

UCHWAŁA NR XXXVII/987/17 RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 30 marca 2017 r.

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

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579), art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948) **uchwała się, co następuje :**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwalonego uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 roku uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **Wrzeszcz Dolny - browar III przy ul. Kilińskiego w mieście Gdańsku** (o numerze ewidencyjnym 0715) o powierzchni 3,00 ha zwany dalej „planem”, położony w dzielnicy Wrzeszcz Dolny po wschodniej stronie ul. Kilińskiego i obejmujący centralną część założenia dawnego wrzeszczańskiego browaru.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

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

- 5) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:
- a) wolnostojąca,
 - b) bliźniacza,
 - c) szeregowa i łańcuchowa,
 - d) grupowa (dywanowa, tarasowa),
 - e) pierzejowa,
 - f) pierzejowa ciągła,
 - g) zwarta zabudowa śródmiejska.

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

- 7) **miejsce postojowe dla rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca postojowe dla rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc postojowych lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym). Minimum 20% miejsc lokalizuje się na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia. Zaleca się:
- a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,
 - b) sytuowanie miejsc postojowych zewnętrznych w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;
- 8) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** - miejsca postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;
- 9) **struktura przestrzenna zespołu zabudowy** - zespół następujących cech: układ dróg i ulic, placów, zieleni, system wód otwartych, osie kompozycyjne, dominanty przestrzenne, typ zabudowy, historyczne granice i podziały;
- 10) **struktura przestrzenna zespołu zieleni** - zespół następujących cech: układ dróg, alei, ścieżek, placów i kwater, kompozycja zieleni, system wód otwartych, osie kompozycyjne, dominanty i akcenty przestrzenne, ukształtowanie i topografia terenu;
- 11) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
- 12) **bryła budynku** - zespół następujących cech budynku:
- a) typ zabudowy,
 - b) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
 - c) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;
- 13) **zielen do utrzymania lub wprowadzenia** – obszar zieleni wyznaczony w planie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przestrzennie powodów środowiskowych, takich jak: ochrona

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

- a) ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i placyki zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) wyjątkowo - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu - terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych,
 - c) wyjątkowo - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu wraz z określeniem warunków (np. liczba, orientacyjna lokalizacja) - ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne – bez miejsc postojowych;
- 14) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

§ 3. Symbole przeznaczeń terenów: **M/U32 zabudowa mieszkaniowo-usługowa.**

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

2. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. 1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów:

Lp	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc postojowych	
			dla samochodów osobowych	dla rowerów
			strefa B obszar intensywnej śródmiejskiej strefa ograniczonego parkowania	obszar całego miasta
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1	MIN. 0,8
2.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	MAX 0,9	MIN. 10
3.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MAX 0,3	MIN. 0,2
4.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	MAX 0,9	MIN. 3
5.	Hotele	1 pokój	MAX 1	MIN. 0,1
6.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MAX 1	MIN. 0,1
7.	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej,	5 uczestników	MAX 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,1
8.	Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	10 łóżek	MAX 0,9 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,5
9.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MAX 32	MIN. 20
9.	Targowiska	1000 m ² pow. terenu	MAX 25	MIN. 10
10.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	MAX 20	MIN. 6
11.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² pow.	MAX 3	MIN. 1

		użytkowej		
12.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MAX 5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN.1
13.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MAX 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN.1
14.	Kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	MAX 12	MIN. 3
15.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	MAX 3	MIN. 2
16.	Kina	100 miejsc siedzących	MAX 5	MIN. 4
17.	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MAX 15	MIN. 2
18.	Muzea małe do 1000 m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	MAX 20	MIN. 10
19.	Muzea duże powyżej 1000 m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	MAX 20	MIN. 8
20.	Centra muzealne	1000 m ² pow. użytkowej	MAX 20	MIN 8
21.	Centra wystawienniczo-targowe	1000 m ² pow. użytkowej	powierzchnia parkingowa MIN. 20% pow. użytkowej lub MIN. 20 m-c/ 1000 m ² pow. użytkowej	MIN. 8
22.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	MAX 0,5	MIN. 3 szkoły podstawowe MIN. 5 gimnazja
23.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	MAX 1,0	MIN. 6
24.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	MAX 1,5 lub MAX 4	MIN.4 lub MIN. 6
25.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	MAX 3	MIN. 3
26.	Szpitala, kliniki	1 łóżko	MAX 1 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 0,1
27.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MAX 3	MIN. 1
28.	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	MAX 2	0
29.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	MAX 4	MIN. 2
30.	Kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	MAX 7	MIN. 4
31.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	MAX 7	MIN. 1

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

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

Lp.	Ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Procentowy udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
1.	4 ÷ 100	4%
2.	101 ÷ 300	3%

3.	≥ 301	2%
4	$0 \div 3$	Dopuszcza się miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

4. Ustalenia ustępu 3 nie dotyczą budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

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

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

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

§ 6. 1. Ustala się w obszarze objętym planem jeden teren oznaczony numerem trzycyfrowym 001.

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

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

1. Numer terenu: 001.

2. Powierzchnia terenu: 3,00 ha.

3. **Przeznaczenie terenu: M/U32 zabudowa mieszkaniowo-usługowa zawierająca zabudowę mieszkaniową intensywną - domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań - i usługową komercyjną i publiczną z dopuszczeniem parkingów i garaży dla samochodów osobowych, salonów samochodowych (z serwisem), małych hurtowni do 2000 m² powierzchni użytkowej, budynków zamieszkania zbiorowego i mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą. Funkcja usługowa na co najmniej 20% łącznej powierzchni użytkowej budynków.**

4. **Funkcje wyłączone:**

- 1) jednokondygnacyjne obiekty usługowe, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 1;
- 2) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) stacje paliw;
- 4) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 5) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów.

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

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w pkt 7,10, 11, 12, 13;
- 2) ustala się przestrzeń publiczną na obszarze „b” wyznaczonym na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego;
- 3) ciągi piesze:
 - a) łączący ul. Kilińskiego z historycznym wjazdem na teren zespołu od ul. Grażyny, biegnący między zabytkowymi budynkami zespołu browaru,
 - b) łączący Park Kuźniczki z przedłużeniem ul. Lelewela (poza północną granicą planu),

- c) łączący ciąg pieszy, o którym mowa w lit. a, z przedłużeniem ul. Lelewela (poza północną granicą planu), biegnący między budynkami (6) i (7);
- 4) zachowanie prostopadłego układu dróg wewnętrznych;
- 5) zachowanie historycznego wjazdu na teren zespołu od ul. Grażyny;
- 6) dwie dominanty kompozycyjne o cylindrycznej formie nawiązującej do elementów architektury przemysłu browarniczego - jak na rysunku planu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
 - a) obowiązujące linie zabudowy po zachodnich elewacjach budynków: warzelni (1), suszarni wysłodzin (9), zachodniej, południowej i wschodniej elewacji willi dyrektora (11), południowej, wschodniej i północnej elewacji nowej suszarni słoju (5), wschodniej elewacji suszarni wysłodzin (9) oraz południowej elewacji maszynowni (4) – jak na rysunku planu,
 - b) obowiązujące linie zabudowy po północnej elewacji maszynowni (4) oraz w linii wyznaczonej przez zachodnią elewację warzelni (1) – jak na rysunku planu,
 - c) obowiązująca linia zabudowy po północnej elewacji budynku hali piwa butelkowanego (7) – jak na rysunku planu,
 - d) obowiązujące linie zabudowy po południowej, zachodniej, północnej i wschodniej elewacji budynku stajni (3) – jak na rysunku planu,
 - e) obowiązujące linie zabudowy po południowej, zachodniej, północnej i wschodniej elewacji budynku bednarni (6) – jak na rysunku planu,
 - f) obowiązujące linie zabudowy po południowej, zachodniej, północnej i wschodniej elewacji budynku transformatorowni (10) – jak na rysunku planu,
 - g) obowiązujące linie zabudowy po południowej, zachodniej i północnej elewacji budynku dyrekcji (12) – jak na rysunku planu,
 - h) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - nie ustala się, maksymalna: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 12%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 0,5,
 - b) maksymalna: 3,25, w tym intensywność kondygnacji nadziemnych zabudowy - maks. 1,8;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, minimalna: nie ustala się, maksymalna:
 - a) w części terenu wydzielonej liniami podziału wewnętrznego i oznaczonej literą "a": 23 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a ,
 - b) w pozostałej części terenu: 19 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit b;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy:
 - a) w części terenu wydzielonej liniami podziału wewnętrznego i oznaczonej literą "a" –maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku oraz na pokryciu najwyższego poziomu budowli wielopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe - 39,4 m n.p.m.,
 - b) w pozostałej części terenu maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku oraz na pokryciu najwyższego poziomu budowli wielopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe - 35,4 m n.p.m.,
 - c) pozostałe gabaryty obiektów dowolne;

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

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od projektowanego przedłużenia ul. Lelewela (poza północną granicą planu), od ul. Kilińskiego (poza zachodnią granicą planu), od ul. Grażyny (poza granicami planu);
- 2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem lit. c:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - zabudowa mieszkaniowa zgodnie z § 5 uchwały,
 - pozostałe funkcje: minimalnie – 0, z zastrzeżeniem § 5 ust. 3-7; maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) dla rowerów: zgodnie z § 5 uchwały,
 - c) dopuszcza się realizację części miejsc postojowych dla samochodów w parkingu podziemnym pod projektowanym przedłużeniem ul. Lelewela (poza północną granicą planu);
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 3;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefy i obszary ochrony dóbr kultury: zgodnie z ust. 17 pkt 1 i 2;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej stref i obszarów, o których mowa w pkt 1:

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zachowanie drzew wzdłuż potoku Strzyża, wskazanych na rysunku planu. Przy realizacji nowych nasadzeń wzdłuż potoku Strzyża minimalna odległość między drzewami – 4 m;
- 2) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia określona na rysunku planu. Dopuszcza się ciągi pieszo-jezdne i dojazd eksploatacyjny do potoku Strzyża. Przed willą dyrektora (11) zieleń niska i średnia;
- 3) w budynkach mieszkalnych od strony ul. Kilińskiego zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
- 4) obowiązuje poziom hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 4.

12. Zasady kształtowania krajobrazu :

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

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

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 3 i ust. 15 pkt 1 lit. d;
- 3) zieleń: dopuszcza się.

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

15. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren w granicach obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, przewidziany do rewaloryzacji, adaptacji i modernizacji zabudowy istniejącej i przestrzeni.

1) planowane działania:

- a) remonty i modernizacja istniejącej zabudowy w zakresie tkanki budowlanej, instalacji wewnętrznych, funkcjonalności użytkowania, ochrony przed hałasem z dopuszczeniem zmiany przeznaczenia,
- b) utworzenie nowych przestrzeni publicznych, wprowadzenie zieleni, małej architektury, ochrona i pielęgnacja istniejącego drzewostanu, urządzenie miejsc rekreacji oraz miejsc parkingowych dla mieszkańców,
- c) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- d) wprowadzenie jednorodnego systemu iluminacji zabudowy i przestrzeni publicznych;

2) oczekiwane rezultaty:

- a) podkreślenie wartości kulturowych istniejącej zabudowy ukazującej historię i tradycję miejsca,
- b) podniesienie jakości środowiska mieszkaniowego wewnątrz budynków jak i na terenie mieszkaniowym,
- c) wyposażenie kwartału w atrakcyjne usługi,
- d) uzyskanie nowej jakości kompleksu zabudowy;

3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 6, 7, 9, 10, 11, 12 i 13.

16. Stawka procentowa: 30%.

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

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

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

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

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

- 1) zaleca się lokalizację muzeum piwa z produkcją piwa na skalę restauracyjną w części budynków browaru wpisanych do rejestru zabytków;
- 2) zaleca się realizację placu o charakterze śródmiejskim w obszarze, o którym mowa w ust. 6 pkt 2;

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

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

- 1) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Wrzeszcz Dolny - browar III przy ul. Kilińskiego w mieście Gdańsku** w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

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

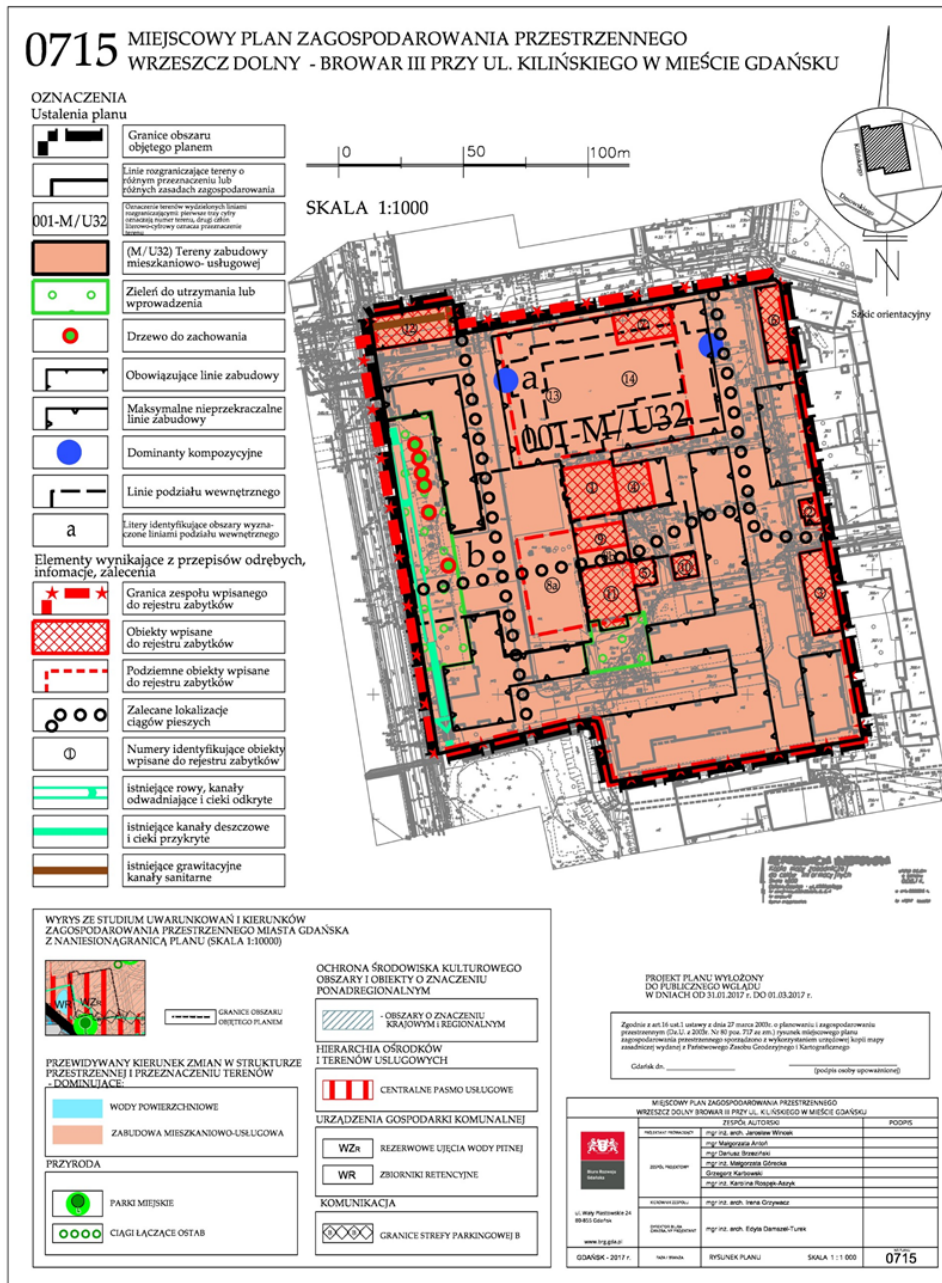
§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Gdańska

Bogdan Oleszek

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVII/987/17
 Rady Miasta Gdańska
 z dnia 30 marca 2017 r.

Część graficzna – rysunek planu



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVII/987/17
Rady Miasta Gdańska
z dnia 30 marca 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Do projektu planu nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVII/987/17
Rady Miasta Gdańska
z dnia 30 marca 2017 r.

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

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