

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchanino rejon ulic
Sobieskiego i Wagnera w mieście Gdańsku**

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890), art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, poz. 1045, poz. 1890) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 roku o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774)

uchwala 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 Suchanino rejon ulic Sobieskiego i Wagnera w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1232) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 1 ha, położony w północnej części dzielnicy Suchanino, a jego granice stanowią: od północy: ulica Sobieskiego, od wschodu: teren Pomorskich Szkół Rzemiosł, od południa: granice działek nr 3/17, 3/15, 7/1 i 6/1, od zachodu: ulica Wagnera.

§ 2.

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 i 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 wielopiętrowych, jak parkingi lub magazyny wielopiętrowe 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) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 5) **dach stromy** – dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:
 - a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30°, a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż 10°,
 - b) powierzchnia rzutu lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu, zlokalizowanych na każdej połaci dachu (o wymaganym nachyleniu) nie przekracza połowy całej powierzchni rzutu tej połaci.
- Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;

6) **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;

7) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** - miejsce 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.

8) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenáže;

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

- a) wolnostojąca,
- b) bliźniacza,
- c) szeregową i łańcuchową,
- d) grupową (dywanową, tarasową),
- e) pierzejową,
- f) pierzejową ciągłą,
- g) zwarta zabudowa śródmiejska.

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

10) **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;

11) **nośnik reklamy** – zewnętrzne urządzenie lub powierzchnia, na którym jest eksponowana reklama lub informacja handlowa albo samo jest reklamą lub informacją handlową. Do nośników reklam nie wlicza się: nośników miejskich i przyrodniczych systemów informacji, tymczasowych nośników reklam (takich jak: reklamy remontowo - budowlane, reklamy okolicznościowe związane z wydarzeniami kulturalno - sportowo - edukacyjno - społecznymi organizowanymi na terenie miasta), mebli miejskich, elementów zagospodarowania sezonowych ogródków gastronomicznych, tzw. potykaczy oraz nośników reklam na pojazdach samobieżnych;

12) **szyld** – informacja wizualna o stałej treści, zawierająca nazwę lub/i informacje o prowadzonej działalności, umieszczona w miejscu wykonywania działalności;

13) **stłp ogłoszeniowo-reklamowy** – szczególny rodzaj nośnika reklamy w formie walca lub graniastłupa o średnicy lub szerokości od 1,2 m do 1,75 m i wysokości całkowitej nie przekraczającej 4,7 m;

14) **powierzchnia ekspozycyjna** - powierzchnia służąca eksponowaniu reklam, informacji handlowych lub wizualnych, której wielkość liczy się jako maksymalną możliwą powierzchnię jej rzutu na płaszczyznę pionową;

15) **powierzchnia ekspozycyjna świecąca zmienna** – typ powierzchni ekspozycyjnej, na której treści generowane są przy pomocy technologii elektronicznej, cyfrowej lub wykorzystującej inne nowoczesne technologie.

§ 3.

Definicje przeznaczeń terenów. Przeznaczenie każdego terenu może być uszczegółowione w karcie terenu.

1. Zabudowa mieszkaniowa:

M22 zabudowa mieszkaniowa ekstensywna domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowe;

2. W terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się:

1) usługi spełniające równocześnie poniższe warunki:

- a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
- b) mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej,
- c) dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem,

2) wybrane budynki zamieszkania zbiorowego, niekolizyjne z funkcją mieszkaniową, np.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom rencistów, dom zakonny, dom dziecka, z wyłączeniem obiektów hotelarskich.

3. Zabudowa usługowa:

U33 zabudowa usługowa komercyjna i publiczna:

a) z wyłączeniem:

- stacji paliw,
- warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
- stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,

b) dopuszcza się:

- parkingi i garaże dla samochodów osobowych,
- salony samochodowe (z serwisem),
- małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej,
- budynki zamieszkania zbiorowego,
- mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;

4. Zabudowa mieszana mieszkaniowo-usługowa:

M/U31 zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową.

5. Komunikacja:

KX wydzielone ciągi: piesze, pieszo-jezdne, pieszo-rowerowe, rowerowe, ulice o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i kołowym.

6. Infrastruktura techniczna:

G gazownictwo, np.: stacje redukcyjne gazu wysokiego ciśnienia.

§ 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, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	dla rowerów
			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.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	min. 0,9	min. 10
3.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	min. 0,4	min. 0,2
4.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	min. 0,9	min. 3
5.	Hotele	1 pokój	min. 0,6	min. 0,1
6.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	min. 1	min. 0,1
7.	Motele	1 pokój	min. 1	min. 0,1
8.	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej,	5 uczestników	min. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	min. 0,1
9.	Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	10 łóżek	min. 0,9 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 0,1
10.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	min. 32	min. 20
11.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyj-nych	min. 15	min. 6
12.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	min. 5	min. 1
13.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	min. 3	min. 1
14.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	min. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 1
15.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	min. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 1
16.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	min. 0,5	min. 3 szkoły podstawowe min. 5 gimnazja
17.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	min. 1	min. 6
18.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	min. 1,5 lub min. 4	min. 4 lub min. 6
19.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	min. 3	min. 3
20.	Szpitala, kliniki	1 łóżko	min. 1 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 0,1
21.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	min. 2	min. 1

22.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	min. 4	min. 2
23.	Kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	min. 5	min. 4
24.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	min. 2	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	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.

Zasady dotyczące sposobu umieszczania nośników reklam i szyldów

1. Zakazuje się umieszczania:

- 1) nośników reklam i szyldów z powierzchnią ekspozycyjną świecącą zmienną;
- 2) nośników reklam na ogrodzeniach, balustradach, murach i konstrukcjach oporowych;
- 3) nośników reklam na budynkach za wyjątkiem ścian bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych.

2. Ustala się zasady lokalizacji wolnostojących nośników reklam:

- 1) w pasach drogowych i terenach do nich przyległych w zasięgu oddziaływania nośnika reklamy, ustala się minimalne odległości między wolnostojącymi nośnikami reklam o powierzchni ekspozycyjnej większej niż 3 m²

Klasa drogi	Minimalna odległość (m)
D i niższe	50
L	70
Z	80

- 2) ustala się minimalną odległość równą 30 m, między wolnostojącymi nośnikami reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m² i słupami ogłoszeniowo-reklamowymi.

3. Ustala się zasady lokalizacji nośników reklam na obiektach: na ścianach (budynków) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się lokalizację nośników reklam:

- 1) maksymalnie dwóch na jednej ścianie z zachowaniem jednakowej wielkości obu nośników;
- 2) o łącznej powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 80% powierzchni ściany, na której są umieszczane;
- 3) nie wychodzących poza obrys ściany, na której są umieszczane.

4. Ustala się zasady lokalizacji szyldów:

- 1) dla każdej prowadzonej w budynku działalności gospodarczej dopuszcza się na elewacji budynku jeden szyld równoległy do lica budynku o powierzchni do 3 m² i jeden szyld prostopadły do lica budynku o powierzchni do 0,5 m²;
- 2) szyldy umieszcza się wedle jednolitych reguł (forma, wielkość, długość wysięgnika oraz jednakowa wysokość umieszczenia) w obrębie jednego budynku lub zespołu budynków;
- 3) dopuszcza się przysłonięcie szyldami maksymalnie 20% powierzchni otworu okiennego;
- 4) szyldy lokalizuje się na elewacji budynku w poziomie kondygnacji, na której znajduje się zewnętrzne wejście do prowadzonej działalności. W przypadku, gdy budynek nie graniczy bezpośrednio z chodnikiem dopuszcza się lokalizację szyldu lub szyldów na ogrodzeniu lub w przedogrodku posesji o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 0,5 m² każdy;
- 5) szyldy lokalizuje się w sposób uwzględniający podziały pionowe i poziome elewacji oraz inne charakterystyczne cechy i detale budynku lub zespołu budynków, nie powodując przy tym ich przesłaniania lub deformacji.

§ 7.

Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki.

1. Regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:

- 1) wolnostojących budynków usługowych, z wyłączeniem terenu 001-U33;
- 2) budynków użyteczności publicznej;
- 3) budynków produkcyjnych i magazynowych;
- 4) budynków technicznych;
- 5) budowli i obiektów inżynierskich;
- 6) sztuki na elewacjach [np. murale, sgraffito, malatura, itp.];
- 7) ogrodzeń wynikających z wymogów technologicznych, bezpieczeństwa i przepisów odrębnych;
- 8) ogrodzeń placów budowy.

2. Regulacje planu w zakresie kolorystyki elewacji i kolorystyki dachów

- 1) 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). W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu dla całego zespołu budynków;
- 2) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem pkt. 5. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 3) dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem pkt. 5 i pkt. 6. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 4) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem pkt. 5. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 5) dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział), zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 6) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków.

3. Regulacje planu w zakresie ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych

Zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.

§ 8.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 4 tereny oznaczone numerami trzycyfrowymi od 001 do 004.
2. Dla każdego z w/w terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

§ 9.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **001-U33** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1232

1. Numer terenu: 001.
2. Powierzchnia terenu: 0,952 ha.
3. Przeznaczenie terenu: **U33 teren zabudowy usługowej.**
4. Funkcje wyłączone:
 - 1) salony samochodowe (z serwisem);
 - 2) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej;
 - 3) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: nie ustala się.
6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7;
 - 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
 - 3) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m² i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
 - 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy o których mowa w ust. 7 pkt 1 dotyczą także lokalizacji wolnostojących nośników reklam;
 - 5) regulacje w zakresie estetyki jak w § 7;
 - 6) zasady, o których mowa w § 7 ust. 2. stosuje się do całego zespołu budynków w liniach rozgraniczających terenu;
 - 7) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, w formie latarni, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym).
7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w odległości od 10 m (w odcinku zachodnim) od północnej linii rozgraniczającej terenu, do 33 m na wschodnim końcu linii - 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: 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
 - 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 1,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,9 ;
 - 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - a) minimalna – nie ustala się,
 - b) maksymalna – 12 m z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
 - 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku 73 m n.p.m.,

- b) maksymalna powierzchnia rzutu pojedynczego budynku (lub obiektu budowlanego) – 550 m²,
 - c) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: stromy;
- 9) pokrycie dachu: dachówką ceramiczną, betonową lub materiałem dachówkopodbnym w naturalnym kolorze materiału ceramicznego.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) wielkość działki: dowolna;
 - 2) szerokość frontu działki: dowolna;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.
9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dostępność drogowa: od ulicy Wagnera (poza granicami planu) i z ciągu pieszo-jezdnego poza południową granicą planu;
 - 2) parkingi: parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały;
 - 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
 - 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego z zastrzeżeniem ust.17;
 - 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 i przyrody: w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm.
12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.
13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.
14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.
15. Stawka procentowa: 30%.
16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- 1) istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: teren w zlewni Potoku Królewskiego (zlewnia Strzyży), maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,3.
18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:
- 1) zaleca się stosowanie kolorystyki całego zespołu budynków, nawiązującej do materiałów naturalnych, takich jak: barwy kamienia, drewna, gliny;

- 2) w granicach terenu, w części południowej występują obszary potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, nie wykazane w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemnych;
- 3) istniejące ciepłociągi napowietrzne 2x400 mm oraz podziemny 2x150 mm – zaleca się umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych;
- 4) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 10.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **002-G** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1232

1. Numer terenu: 002.
2. Powierzchnia terenu: 0,013 ha.
3. Przeznaczenie terenu: **G - teren infrastruktury technicznej: gazownictwa** - stacja redukcyjno-pomiarowa gazu wysokiego ciśnienia.
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 ładu przestrzennego: zakaz lokalizacji nośników reklam.
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 Wagnera (poza granicami planu);
 - 2) parkingi: dopuszcza się maksymalnie 1 miejsce parkingowe;
 - 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
 - 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 bezprzewodowo;
 - 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 i przyrody: stosuje się zasady ogólne.
12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.
13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.
14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.
15. Stawka procentowa: 30%.
16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dotyczy.
18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie ustala się.

§ 11.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **003-M/U31** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1232

1. Numer terenu: 003.
2. Powierzchnia terenu: 0,010 ha.
3. Przeznaczenie terenu: **M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, zawierającej zabudowę mieszkaniową M22, o której mowa w § 3 ust. 1 i usługową U33, o której mowa w § 3 ust. 3, bez ustalania proporcji.
4. Funkcje wyłączone:
 - 1) domy mieszkalne powyżej 2 mieszkań;
 - 2) salony samochodowe (z serwisem);
 - 3) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: nie ustala się.
6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 17;
 - 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
 - 3) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 9 m² i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
 - 4) na ścianie (budynku) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się nośniki reklam o łącznej maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 36 m²;
 - 5) regulacje w zakresie estetyki jak w § 7;
 - 6) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, w formie latarni, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym).
7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 40%, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
 - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
 - 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 1,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,9 z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
 - 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - a) minimalna – nie ustala się,
 - b) maksymalna – 12 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
 - 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku 72 m n.p.m.,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
 - 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
 - 8) kształt dachu: stromy.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: dowolna;
 - 2) szerokość frontu działki: dowolna;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.
9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dostępność drogowa: od ulicy Wagnera (poza granicami planu) poprzez tereny przyległe i z ciągu pieszo-jezdnego poza południowo-wschodnią granicą planu;
 - 2) parkingi: parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
 - 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 i przyrody:
- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
 - 2) na terenie zabudowy mieszkaniowej obowiązuje standard akustyczny określony w przepisach odrębnych;
 - 3) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm.
12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.
13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.
14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.
15. Stawka procentowa: 30%.
16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, wzdłuż południowej granicy planu;
 - 2) teren integralnie związany z terenem przyległym, położonym poza południową granicą planu - dopuszcza się bilansowanie wskaźników zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej objętej inwestycją wspólnie z wyżej wymienionym terenem.
18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zagospodarowanie terenu integralnie związane z zagospodarowaniem terenu sąsiadującego poza południową granicą planu.

§ 12.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **004-KX** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1232

1. Numer terenu: 004.
2. Powierzchnia terenu: 0,013 ha.
3. Przeznaczenie terenu: **KX teren wydzielonego ciągu pieszego.**

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 ładu przestrzennego:
 - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 12;
 - 2) zakaz lokalizacji nośników reklam;
 - 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (przykładowo: formie latarni, małej architektury).
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 drogową: od ulicy Wagnera (poza granicami planu) i z ciągu pieszo-jezdnego poza południowo-wschodnią granicą planu;
 - 2) parkingi: wyklucza się;
 - 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
 - 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 i przyrody: stosuje się zasady ogólne.
12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) mała architektura: dopuszcza się;
 - 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 2;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3;
 - 5) zieleń: dopuszcza się.
13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.
14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.
15. Stawka procentowa: 30%.
16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dotyczy.
18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie ustala się.

§ 13.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna - rysunek planu Suchanino rejon ulic Sobieskiego i Wagnera 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).

§ 14.

Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Nowej Politechnicznej od ul. Rakoczego do zabudowań Politechniki Gdańskiej, uchwała nr III/33/2002 Rady Miasta Gdańska z dnia 5 grudnia 2002 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 44 , poz. 655 z 28 marca 2003 roku);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Siedlce rejon ulicy Wagnera w mieście Gdańsku, uchwała nr VI/68/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 18 stycznia 2007 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 88, poz. 1389 z 30 kwietnia 2007 roku).

§ 15.

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Gdańska

Bogdan Oleszek

z dnia.....2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego Suchanino rejon ulic
Sobieskiego i Wagnera w mieście Gdańsku



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego Suchanino rejon ulic
Sobieskiego i Wagnera w mieście Gdańsku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 01 lutego do 01 marca 2016 roku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchanino rejon ulic Sobieskiego i Wagnera w mieście Gdańsku nie zostały złożone żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego Suchanino rejon ulic
Sobieskiego i Wagnera w mieście Gdańsku

**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.

UZASADNIENIE

Suchanino rejon ulic Sobieskiego i Wagnera w mieście Gdańsku [nr planu 1232]

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały Nr VIII/164/15 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 marca 2015 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchanino rejon ulic Sobieskiego i Wagnera w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Obszar objęty granicami planu o powierzchni około 1,0 ha, znajduje się w północnej części dzielnicy Suchanino, a jego granice stanowią: od północy: ulica Sobieskiego, od wschodu: teren Pomorskich Szkół Rzemiosł, od zachodu: ulica Wagnera, od południa: granice działek nr 3/17, 3/15, 7/1 i 6/1.

3. Cele sporządzenia planu

Celem sporządzenia planu jest zmiana zapisów planu obowiązującego, która umożliwi szybszą realizację planowanego zadania inwestycyjnego – „Budowa Pogotowia Opiekuńczego przy ul. Sobieskiego w Gdańsku”. Zmiana zapisów obowiązującego planu dotyczy przede wszystkim ustaleń obsługi komunikacyjnej przedmiotowego terenu.

Ponadto celem sporządzenia planu jest dostosowanie jego ustaleń do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej.

4. Plan obowiązujący

Na przeważającej części obszaru objętego granicami opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Siedlce rejon ulicy Wagnera w mieście Gdańsku, uchwała nr VI/68/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 18 stycznia 2007 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 88 z 30.04.2007r. poz. 1389). Plan ustala dla większości obszaru teren zabudowy usługowej, a na fragmencie południowo-zachodnim teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Niewielki, północno-zachodni fragment położony jest w granicach obowiązującego mpzp rejonu ulicy Nowej Politechnicznej od ul. Rakoczego do zabudowań Politechniki Gdańskiej, uchwała nr III/33/2002 Rady Miasta Gdańska z dnia 5 grudnia 2002 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 44 z 28.03.2003r. poz. 655) i obejmuje niewielkie tereny: zieleni izolacyjnej (012-62) i funkcji wydzielonej niechronionej – stacji redukcyjno-pomiarowej II st. (013-52).

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Teren jest niezabudowany. W części zachodniej, przy ul. Wagnera, znajduje się gazowa stacja redukcyjno-pomiarowa II stopnia.

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP

Przyjęte rozwiązania programowo-przestrzenne nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska

uchwalonego Uchwałą Nr XVIII/431/2007 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007r., w którym przedmiotowy teren przeznaczony został głównie pod funkcję mieszkaniowo-usługową jako funkcję dominującą. Jedynie niewielki fragment terenu opracowania znalazł się na obszarze o dominującej funkcji mieszkaniowej.

Ustalona w projekcie planu głównie funkcja usługowa 001-U33, na której przewiduje się realizację placówki opiekuńczo-wychowawczej pieczy zastępczej dla dzieci, o niewielkich parametrach intensywności, wysokości i ograniczonym rzucie budynku, dostosowanych do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, właściwie wpisuje się w charakter dominującej tutaj funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej, wskazanej w SUiKZP miasta Gdańska. Fragment terenu o dominującej funkcji mieszkaniowej według Studium, jest w projekcie planu przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe.

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

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ulicy Sobieskiego, kształtującej układ urbanistyczny przyszłej zabudowy. Linia zabudowy została tak zaprojektowana, by chronić widok na gmach Pomorskich Szkół Rzemiosł z ulicy Schuberta.

Dodatkowo w celu zapewnienia sprawnego połączenia pieszego przyszłym mieszkańcom drugiej linii zabudowy ul. Wagnera do przystanków autobusowych zlokalizowanych przy ul. Sobieskiego, ustalono rezerwę terenową w postaci odrębnej strefy 004-KX dla realizacji publicznego ciągu pieszego. Z uwagi na znaczną różnicę poziomów terenu między ul. Wagnera a przyszłą drogą (poza granicami planu), przedmiotowy ciąg pieszy może zostać zrealizowany w postaci schodów terenowych.

Wprowadzone zostały również zapisy dotyczące ogrodzeń, kolorystyki dachów i elewacji, nośników reklamowych jak i sposobu realizacji (formy) części naziemnych i nadziemnych infrastruktury telekomunikacyjnej.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez realizację wytycznych wynikających z Opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie potwierdzone w Prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu, a także zaaprobowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Plan nie wprowadza żadnych form ochrony istniejącej zieleni oraz naturalnego ukształtowania terenu, aczkolwiek informuje o występowaniu w części południowej obszarów potencjalnie zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, nie wykazanych w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi.

Ponadto w planie ustalono wysoki procent powierzchni biologicznie czynnej oraz wprowadzono współczynniki spływu, określające maksymalne natężenie odpływu wód opadowych zgodnie z wnioskiem Gdańskich Melioracji.

Na obszarze opracowania nie występują tereny leśne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nieleśne.

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

Obszar objęty granicą planu nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, a żaden obiekt w granicy planu nie jest wpisany do rejestru zabytków. Nie występują tutaj żadne elementy dziedzictwa kulturowego, zabytków czy dóbr kultury współczesnej, co zostało potwierdzone poprzez brak wniosków i zastrzeżeń Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Ochroną krajobrazu został objęty jedynie cenny element w postaci widoku na gmach Pomorskich Szkół Rzemiosł, opisany w pkt 1.

Cały obszar objęty granicą planu ze względu na długoletni brak zagospodarowania, skutkujący zaśmieceniem i zaniedbaniem terenu, predysponowany jest do przekształceń funkcjonalno-przestrzennych. Realizacja obiektów kubaturowych i nowe zagospodarowanie terenu wpłynie pozytywnie na jego walory krajobrazowe.

Niewielki teren (003-M/U31) wzdłuż południowej granicy planu został uznany za integralnie związany z terenem poza południową granicą planu, w związku z tym znalazł się w obszarze rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej. Dopuszczono tutaj wspólne zagospodarowanie i bilansowanie wskaźników zabudowy.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art.1 ust. 2 pkt 5):

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez zapisy o zastosowaniu zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, znajdujących się w uciążliwościach akustycznych od ulicy Sobieskiego, w związku z wysokim natężeniem poziomu hałasu i przewidywanym pogorszeniem klimatu akustycznego. Ustalony został także odpowiedni udział miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie komercyjnych funkcji oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru stawki procentowej w wysokości – 30%. Realizacja ustaleń planu może spowodować ożywienie gospodarcze tego rejonu i utworzenie nowych miejsc pracy.

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

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały m.in. poprzez utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia na terenach, które stanowią własność prywatną. W granicach planu dominują grunty Gminy Miasta Gdańsk i przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne wynikające z ustaleń projektu planu dotyczą tylko tych gruntów, realizując politykę przestrzenną Miasta.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu niezagrożającego spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi a także uwzględnienie wnioskowanej infrastruktury teletechnicznej MW, co zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym.

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

Uchwalenie planu przyczyni się do realizacji Pogotowia Opiekuńczego na działce gminnej przy ulicy Sobieskiego. Ze względu na długoletni brak zagospodarowania przedmiotowego terenu jest on zaniedbany, zarośnięty i zamieszkiwany przez bezdomnych. Realizacja nin. inwestycji poprawi wizerunek tego rejonu i podniesie poziom bezpieczeństwa sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej. Natomiast realizacja zaplanowanego ciągu pieszego, wpłynie na poprawę komunikacji pieszej mieszkańców drugiej linii zabudowy ulicy Wagnera.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media w standardzie miejskim a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów infrastruktury. Istniejące sieci poza granicami planu (w pobliżu): wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe i ciepłownicze obsłużą nową zabudowę na obszarze objętym planem. Ze względu na dogodne położenie infrastruktury, zaleca się ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Obszar opracowania znajduje się w zlewni Potoku Królewskiego, będącego dopływem Strzyży, której zlewnia jest przeciążona i zgodnie z zapisami SUiKZP wymaga ograniczenia natężenia odprowadzanych wód deszczowych. Ze względu na ochronę przeciwpowodziową terenów leżących wzdłuż Potoku Królewskiego oraz Strzyży, wody opadowe mogą być zagospodarowane na terenie lub odprowadzone do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ograniczenia maksymalnego natężenia odpływu.

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

Sporządzając projekt planu Prezydent Miasta Gdańska zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Prezydent Miasta Gdańska ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchanino rejon ulic Sobieskiego i Wagnera w mieście Gdańsku oraz wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu. Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów.

W trakcie procedowania planu, zastosowane zostały działania nie wynikające z ustawy, takie jak udostępnienie projektu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu oraz projektu planu do zaopiniowania Radzie Dzielnicy Wrzeszcz Górny.

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

Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Prezydent Miasta Gdańska wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Najważniejszym ustaleniem projektu planu jest dopuszczenie obsługi komunikacyjnej dla terenu usługowego 001-U33 od ulicy Wagnera. Przeznaczenie oraz parametry urbanistyczne tego terenu pozostały niezmiennie w stosunku do planu

obowiązującego. Wprowadzono dodatkowo linię zabudowy maksymalną nieprzekraczalną od strony ulicy Sobieskiego, celem ochrony widoku na gmach Pomorskiej Szkoły Rzemiosł z ulicy Schuberta. Jednocześnie zrezygnowano z ustalania zieleni do utrzymania i wprowadzenia, która uniemożliwiłaby wykonanie zjazdu na teren inwestycji.

Na niewielkim terenie prywatnym wzdłuż południowej granicy, będącym częścią aktualnie zagospodarowanej nieruchomości zostało utrzymane dotychczasowe przeznaczenie. Dopuszczono się tutaj zagospodarowanie działki i bilansowanie wskaźników wspólnie z terenem przyległym, poza południową granicą planu.

Dostępność drogową do terenów objętych planem będzie zapewniać przede wszystkim ulica Wagnera (poza granicami planu). Dodatkowo ustalono dostępność z planowanego ciągu pieszo-jezdnej (poza granicą planu). Realizacja dojazdu z ww. ciągu pieszo-jezdnej wymaga uregulowania stanu prawnego (wydzielenia terenu oraz wykupu gruntów od prywatnych właścicieli) i będzie się wiązać z dodatkowym nakładem finansowym. Niestety wjazd od przylegającej do terenu ulicy Sobieskiego, (ustalony w dotychczas obowiązującym planie) nie jest możliwy do zrealizowania ze względu na spadki terenu oraz przeszkodę w postaci naziemnego ciepłociągu, którego przebudowa generowałaby dodatkowe koszty.

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

Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Realizują one ideę rozwoju miasta do wewnątrz, która została przyjęta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, w celu jak najlepszego i najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej. Obszar objęty granicami planu ma bardzo dobrą dostępność do publicznego transportu zbiorowego – poprzez system autobusów miejskich, którego przystanki znajdują się w sąsiedztwie obszaru planu przy ulicy Sobieskiego.

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

W celu zapewnienia sprawnego połączenia pieszego przyszłym mieszkańcom zabudowy drugiej linii ul. Wagnera do przystanków autobusowych zlokalizowanych przy ul. Sobieskiego, ustalono w projekcie planu rezerwę terenową w postaci odrębnej strefy 004-KX dla realizacji publicznego ciągu pieszego. Z uwagi na znaczną różnicę poziomów terenu przedmiotowy ciąg pieszcy może zostać zrealizowany w postaci schodów terenowych.

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

Obszar objęty granicami planu stanowi część istniejącej struktury mieszkaniowo-usługowej – dzielnicy Suchanino. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu nie tylko uzupełni strukturę i program funkcjonalny, ale także przyczyni się do poprawy wizerunku tego rejonu i wzrostu bezpieczeństwa sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej.

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

Plan jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdańska w latach 2010-2013 oraz uchwałą Nr LVI/1307/14 RMG z dnia 28 sierpnia 2014r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż spełnia kryteria, o których mowa w uchwale oraz analizie, zwłaszcza w jej rozdziale 2.7. Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych.

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

Ustalenia projektu planu nie spowodują negatywnych skutków finansowych zawartych w art. 36 ustęp 1, 2 i 3. Dla całego obszaru planu została ustalona stawka procentowa w wysokości 30%, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez Prezydenta Miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy. Zwiększenie dochodów gminy wynika z możliwości sprzedaży nieruchomości o powierzchni ok. 55m² przeznaczonych na zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz ok. 0,94 ha przeznaczonych na zabudowę usługową. Wzrost wpływów do budżetu Miasta może nastąpić również z tytułu opłat i podatków, w szczególności podatku od nieruchomości.

III. PROCEDURA

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 01.02.2016r. do 01.03.2016r. Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska w dniu 1 lutego 2016 r. o godz.17.00 nie przybył nikt, poza członkami Zespołu Projektowego oraz Dyrektorem Pogotowia Opiekuńczego w Gdańsku. W wyznaczonym terminie, tj. do 15 marca 2016 r. do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

2. Podstawa uchwalenia

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. z późniejszymi zmianami), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

DYREKTOR BIURA

mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek

KIEROWNIK ZESPOŁU, GŁÓWNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Wiesława Szermer

PROJEKTANT PROWADZĄCY

inż. arch. Dorota Korzeniowska

OCHRONA ŚRODOWISKA

mgr Marzena Mruk-Wszalek

KOMUNIKACJA

mgr inż. Joanna Kuchnowska

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

inż. Michał Kozłowski

PROGNOZA FINANSOWA

mgr Justyna Przeworska

DZIEDZICTWO KULTUROWE

Grzegorz Karbowski