

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2020 r.



BRMG.0006.2 68. 2020

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchanino
- rejon zbiornika wodnego Cyganka w mieście Gdańsku**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 1086, poz. 471), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), **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 Suchanino - rejon zbiornika wodnego Cyganka w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1234) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 1,56 ha, graniczący od północy z terenami zabudowy mieszkaniowej, od wschodu z ulicą Powstańców Warszawskich, od południa z ulicą Beethovena i od zachodu z terenem Szkoły Podstawowej nr 43 oraz terenami zabudowy mieszkaniowej.

§ 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) **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;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) **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”;

- 5) **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 m²,
 - 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);
- 6) **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 zamkniętym;
- 7) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzone 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;
- 8) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 9) **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:

1. M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. U33 tereny zabudowy usługowej.
3. ZP62 tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej.
4. D tereny odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej.
5. KD80 tereny ulic dojazdowych.

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

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

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc do parkowania	
			samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	rowerów
			strefa C obszary zabudowy miejskiej strefa nieograniczonego parkowania	obszar całego miasta
1	2	3	6	7
1.	budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	Min. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	Min. 1,2	Min. 0,8
3.	domy studenckie, internaty	1 pokój	Min. 0,1	Min. 1
4.	hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	Min. 0,4	Min. 0,3
5.	schroniska młodzieżowe, hostele	100m ² 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	100m ² pow.	Min. 1	Min. 0,3

	terapii zajęciowej	użytkowej	z zastrzeżeniem ust. 5	
11.	domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	100m ² pow. użytkowej	Min. 0,5 z zastrzeżeniem ust. 6	Min. 0,1
12.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	Min. 32	Min. 20
13.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m ² pow. konsumpcyjnej	Min. 10	Min. 8
14.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m ² pow. użytkowej	Min. 3	Min. 2
15.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	Min. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	Min. 2
16.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	Min. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	Min. 2
17.	kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	Min. 12	Min. 5
18.	domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	Min. 3	Min. 3
19.	szkoły podstawowe	1 pomieszczenie do nauki	Min. 1,0	Min. 3
20.	przedszkola, świetlice	1 oddział	Min. 3	Min. 3

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

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

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

4. Ustalenia ustępu 3 nie dotyczą budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

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

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

7. Dla 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) wolnostojących budynków usługowych,

- b) budynków użyteczności publicznej,
 - c) budynków technicznych,
 - d) budowli i obiektów inżynierskich;
- 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,
 - 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,
 - 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: obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska;

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na pięć terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 005.

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

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SUCHANINO - REJON ZBIORNIKA WODNEGO CYGANKA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1234

1. Numer terenu: 001.

2. Powierzchnia terenu: 0,58 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP62 - teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej.
Dopuszcza się obiekty obsługujące użytkowników niewymagające pozwolenia 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 ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 7, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszo-jezdny o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4,5 m, łączący ulicę Beethovena (poza południową granicą planu) z terenem zabudowy mieszkaniowej (poza północną granicą planu), jak na rysunku planu;
- 3) ciąg pieszo-jezdny o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4,5 m, przebiegający wzdłuż północnej linii rozgraniczającej terenu od strony terenu 002-M/U31 do ulicy Cygańska Góra (005-KD80), jak na rysunku planu;
- 4) ciąg pieszo-rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, przebiegający od ciągu pieszo-jezdnego o którym mowa w pkt 2, do terenów poza północną granicą planu;
- 5) wlot ciągu pieszego prowadzącego poza północną granicę planu w kierunku zabudowy mieszkaniowej.

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) od ulicy Cygańska Góra (005-KD80) poprzez ciąg pieszo-jezdny, o którym mowa w ust. 6 pkt 3,
 - b) od ulicy Beethovena (poza granicą planu) poprzez ciąg pieszo-jezdny, o którym mowa w ust. 6 pkt 2;
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,
 - b) dla 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 kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 3;
- 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: 80%;
- 2) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 3) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej wegetacji;
- 4) zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu, określony w przepisach odrębnych.

12. Zasady kształtowania krajobrazu: części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury itp.).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 12;
- 3) zieleni: obowiązkowa, kształtowana dowolnie;
- 4) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania łącznie z terenem 004-D.

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: nie dotyczy.

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

- 1) z ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, należy zapewnić dojazd do działek: 91, 92, 93, 95/2, 96, 321, 322/2 obr. 0065 (stan na dzień 07.01.2020 r.);
- 2) z ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 3, należy zapewnić dojazd do działek: 82, 322/1, 323/2 obr. 0065 (stan na dzień 07.01.2020 r.);
- 3) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,20.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączenie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;

- 2) zalecana lokalizacja ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 4, jak na rysunku planu;
- 3) zalecana lokalizacja wlotu ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 5, jak na rysunku planu.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SUCHANINO - REJON ZBIORNIKA WODNEGO CYGANKA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1234

1. Numer terenu: 002.

2. Powierzchnia terenu: 0,23 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową – wszystkie rodzaje oraz/lub zabudowę usługową komercyjną i/lub publiczną.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) stacje paliw;
- 2) warsztaty samochodowe;
- 3) myjnie samochodowe;
- 4) stacje obsługi samochodów;
- 5) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 6) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 7) salony samochodowe z serwisem;
- 8) usługi w terenie wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "a".

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 ust. 7, 11, 12;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych pomiędzy linią rozgraniczającą teren 001-ZP62 a linią zabudowy o której mowa w ust. 7 pkt 1 litera a.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy maksymalne nieprzekraczalne:
 - a) w odległości 4 m od południowej linii rozgraniczającej terenu – jak na rysunku planu,
 - b) od strony wschodniej po elewacji budynku przy ulicy Cygańska Góra 4 oraz na przedłużeniu tej linii – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%;

- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna:
- w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "a" i "b" - 11 m,
 - na pozostałym obszarze - 13 m,
- b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
- a) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku – 300 m²,
- b) maksymalna długość elewacji pojedynczego budynku – 18 m;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu:
- a) o nachyleniu połaci od 25⁰ do 50⁰ i symetrycznym kącie nachylenia połaci, z wykluczeniem: dachu mansardowego, dachu w kształcie kopuły i kolebki,
- b) powierzchnia rzutu połaci stanowi minimum 80% powierzchni rzutu budynku zawartej w zewnętrznych krawędziach ścian budynku,
- c) powierzchnia rzutu lukarn, przekrytych połaciami o nachyleniu do poziomu mniejszym niż 30⁰, nie przekracza 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na której zostały zlokalizowane;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/1 m² pow. użytkowej nowych mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Cygańska Góra (005-KD80), od ulicy Cygańska Góra (005-KD80) poprzez ciąg pieszo-jezdny w terenie 001-ZP62, o którym mowa w § 9 ust. 6 pkt 3;
- 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 kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 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: oznaczony na rysunku planu budynek mieszkalny przy ul. Cygańska Góra 4 objęty ochroną wartości kulturowych; zasady ochrony: ochronie podlega bryła budynku.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określony w przepisach odrębnych;
- 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;
- 3) na parkingach pomiędzy miejscami do parkowania należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² 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 wynikających z podanej proporcji.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek itp.);
- 2) elewacje eksponowane w południowej linii zabudowy oraz na odcinku w linii zabudowy położonej wzdłuż ulicy Cygańska Góra - jak na rysunku planu, wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem itp.

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: nie dotyczy.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,60.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do

poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;

2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SUCHANINO - REJON ZBIORNIKA WODNEGO CYGANKA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1234

1. Numer terenu: 003.

2. Powierzchnia terenu: 0,3 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 teren zabudowy usługowej komercyjnej i / lub publicznej z dopuszczeniem małych hurtowni do 2000 m² powierzchni użytkowej oraz budynków zamieszkania zbiorowego.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) stacje paliw;
- 2) warsztaty samochodowe;
- 3) myjnie samochodowe;
- 4) stacje obsługi samochodów;
- 5) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 6) salony samochodowe z serwisem.

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) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy Cygańska Góra (005-KD80) a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy od strony południowej. Ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren;
- 3) wejścia do budynku od strony ulicy Cygańska Góra (005-KD80) należy organizować w poziomie chodnika.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy maksymalne nieprzekraczalne:
 - a) w odległości 4 m od ulicy Cygańska Góra (005-KD80) - jak na rysunku planu,
 - b) od strony południowej - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 10%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m,

b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: wolnostojąca;

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 ulicy Cygańska Góra (005-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 kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust.18;

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) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu, określony w przepisach odrębnych;

2) na parkingach pomiędzy miejscami do parkowania należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² 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 wynikających z podanej proporcji.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek itp.);
- 2) elewacje eksponowane we wschodniej linii rozgraniczającej terenu oraz w południowej linii zabudowy i na odcinku linii zabudowy wzdłuż ulicy Cygańska Góra - jak na rysunku planu, wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem itp.

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: nie dotyczy.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,65.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;
- 2) istniejący wodociąg – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych;
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004-D MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SUCHANINO - REJON ZBIORNIKA WODNEGO CYGANKA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1234

1. Numer terenu: 004.

2. Powierzchnia terenu: 0,35 ha.

3. Przeznaczenie terenu: D teren odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej - zbiornik retencyjny przeciwpowodziowy wraz z drogą eksploatacyjną. Dopuszcza się miejską zieleń urządzoną ogólnodostępną.

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, 12, 13.

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) od ulicy Cygańska Góra (005-KD80) poprzez ciąg pieszo-jezdny, o którym mowa w § 9 ust. 6 pkt 3,
 - b) od ulicy Beethovena (poza granicą planu) poprzez ciąg pieszo-jezdny, o którym mowa w § 9 ust. 6 pkt 2;
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,
 - b) dla 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: 80%;
- 2) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 3) drzewo do zachowania, jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać jego naturalnej roślinności;
- 4) zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych;
- 5) zastosowanie materiałów wzmacniających brzeg zbiornika, które zapewnią rozwój roślinności hydrogenicznej;
- 6) wszystkie powierzchnie, poza zbiornikiem i powierzchniami niezbędnymi dla eksploatacji zbiornika, przeznaczyć pod miejską zielenią urządzoną ogólnodostępną.

12. Zasady kształtowania krajobrazu: części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury itp.).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

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

- 3) zieleni: obowiązkowa, kształtowana dowolnie;
- 4) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania łącznie z terenem 001-ZP62.

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: nie dotyczy.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: istniejący wodociąg – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych.

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 005-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SUCHANINO - REJON ZBIORNIKA WODNEGO CYGANKA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1234

1. Numer terenu: 005.

2. Powierzchnia terenu: 0,11 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD80 teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy Cygańska Góra.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 9,5 m do 31,0 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Powstańców Warszawskich (poza granicą planu).

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

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zieleni w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

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

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: chodnik o szerokości min. 2,0 m;

- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się;
- 4) usytuowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych: dowolne;
- 5) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 6) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie ustala się.

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

- 1) część graficzna - rysunek planu Suchanino - rejon zbiornika wodnego Cyganka 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).

§ 15. Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Siedlce - rejon ul. Cygańska Góra w mieście Gdańsku, uchwała nr LXII/889/98 Rady Miasta Gdańska z dnia 17.06.1998 r. (Dz. Urz. Woj. Gd. Nr 49, poz. 180 z dnia 11.08.1998 r.).

§ 16. 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
Rady Miasta Gdańska
z dnia.....2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do projektu planu nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2020 r.

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

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

UZASADNIENIE

Suchanino - rejon zbiornika wodnego Cyganka w mieście Gdańsku (nr planu 1234)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna.

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr VIII/110/19 z dnia 28 marca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchanino - rejon zbiornika wodnego Cyganka w mieście Gdańsku.

2. Położenie.

Obszar planu, o powierzchni ok. 1,6 ha położony jest na Suchaninie i graniczy:

- od północy z terenami zabudowy mieszkaniowej,
- od wschodu z ulicą Powstańców Warszawskich,
- od południa z ulicą Beethovena,
- od zachodu z terenem Szkoły Podstawowej nr 43 oraz terenami zabudowy mieszkaniowej.

3. Cel sporządzenia planu.

Celem sporządzenia planu jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobu jego zagospodarowania i zabudowy, umożliwiających realizację celu publicznego zgodnego z polityką miasta zawartą w Studium dotyczącą zwiększenia dostępności do zieleni, szczególnie wokół zbiorników retencyjnych. Objęcie granicami opracowania terenów zabudowy pozwoli na realizację kolejnego celu, zgodnego z polityką miasta zawartą w Studium, promującego ideę rozwoju miasta do wewnątrz.

Zbiornik retencyjny wraz z zagospodarowaniem rekreacyjnym zostanie przeznaczony pod zielen ogólnodostępną, w ramach której znajdują się zapisy związane z realizacją polityki przeciwpowodziowej miasta. Ponadto zmiany obowiązujących przepisów ograniczyły możliwości inwestycyjne terenu, dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej usankcjonuje prawo właścicieli do realizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami planu z 1998 r.

4. Plany obowiązujące.

Na północnym fragmencie obszaru planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Siedlce – rejon ul. Cygańska Góra w mieście Gdańsku z 1998 roku (1203). Ustalenia obowiązującego planu przeznaczają przedmiotowy teren pod zabudowę mieszkaniową z wykluczeniem zabudowy wielorodzinnej i zabudowę mieszkaniowo-usługową gdzie funkcja mieszkaniowa powinna obejmować 50% powierzchni użytkowej, tu również wykluczono zabudowę wielorodzinną. W okresie kiedy plan ten został uchwalony do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zaliczano małe domy mieszkalne do 4 mieszkań – w wyniku zmiany obowiązującego prawa właściciele terenu utracili możliwość lokalizowania takiej zabudowy.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów.

Obszar planu obejmuje teren zbiornika retencyjnego w części centralnej, w części północnej budynek wielorodzinny oraz zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową. Wschodnią część opracowania zajmuje budynek dyskontu, w części zachodniej znajdują się niezagospodarowane tereny zielone na działkach gminnych. Na terenach zielonych występują cenne drzewa: 2 dęby, topola, lipa i jesion, oraz wierzba o pomnikowych rozmiarach jednakże z uwagi na uszkodzenia nie kwalifikuje się do ochrony.

Teren wokół zbiornika wodnego zgodnie z historycznymi mapami zawsze był terenem zabudowanym, po wielu zniszczeniach odbudowa obejmowała tereny wokół zbiornika wodnego będącego centralnym punktem wsi Zigankenberg.

Większość terenu stanowi własność gminną, jedynie w północnej części występują działki własności prywatnej i teren dyskontu w użytkowaniu wieczystym.

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUiKZP.

(uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 r. zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 r.)

Przeznaczeniem dominującym, określonym w Studium dla obszaru objętego planem miejscowym, jest funkcja mieszkaniowo-usługowa ze zbiornikiem retencyjnym i skwerem. Ustalone w planie przeznaczenie terenów pod zielen ogólnodostępną, zbiornik retencyjny, zabudowę mieszkaniowo-usługową i usługową odpowiada zatem kierunkom określonym w Studium.

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

1. Wymagania ład 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 maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalnego rzutu nadziemnej części budynku, ograniczenie długości elewacji pojedynczego budynku i ustalenie formy zabudowy jako wolnostojącej - wszystkie te ustalenia kształtują układ urbanistyczny przyszłej zabudowy i szczegółowe regulacje dla planowanych budynków. Od strony przestrzeni publicznych ustalone zostały pierzeje eksponowane.

Wprowadzone zostały również zapisy dotyczące 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 uwzględnienie 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 wprowadza różnego rodzaju formy ochrony istniejącej zieleni m. in. poprzez ustalenie drzew istniejących do zachowania (z zagospodarowaniem wokół, zapewniającym naturalną vegetację) czy zapis o zastosowaniu materiałów wzmacniających brzeg zbiornika, które zapewnią rozwój roślinności hydrogenicznej.

Ponadto w planie, dla zabudowy wielorodzinnej, ustalono wymóg realizacji zieleni przydomowej o powierzchni nie mniejszej niż $0,3 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$ pow. użytkowej mieszkań.

W planie zostały wprowadzone współczynniki wpływu określające maksymalne natężenie odpływu wód opadowych.

Na obszarze objętym granicą planu nie występują grunty rolne ani leśne.

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

Obszar objęty granicami planu nie znajduje się w strefie konserwatorskiej a żaden obiekt w granicach planu nie jest wpisany do rejestru zabytków. Na tym obszarze został objęty ochroną wartości kulturowych jedynie budynek mieszkalny przy ul. Cygańska Góra 4,

ochronie podlega bryła budynku. Ponadto ochroną zostały objęte cenne elementy krajobrazu naturalnego opisane w pkt 2.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez zapisy dotyczące dotrzymania odpowiednich standardów akustycznych. Ustalony także został 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 dla terenów 002-M/U31 i 003-U33 oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%. Wprowadzenie przeznaczenia mieszkaniowo-usługowego i usługowego terenu oraz intensyfikacja parametrów urbanistycznych wpłyną na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej tego obszaru, a realizacja nowej zabudowy pozwoli na podniesienie standardu zagospodarowania i jakości zabudowy w tej części Suchanina.

Realizacja ustaleń planu umożliwi ożywienie gospodarcze obszaru, w tym stworzy szanse utworzenia nowych miejsc pracy. Nowa inwestycja to również większe wpływy z podatków, a więc większe możliwości prowadzenia miejskich zadań publicznych, realizowanych dla dobra wszystkich mieszkańców Gdańska.

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

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały m.in. poprzez wprowadzenie zgodnego z wnioskiem właściciela terenu przeznaczenia na terenach, które stanowią własność prywatną w granicach opracowania. W granicach planu dominują grunty Gminy Miasta Gdańska i większość przekształceń funkcjonalno-przestrzennych wynikających z ustaleń projektu planu dotyczy 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 niezagrażającego spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi, co zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez zapewnienie sprawnej i bezpiecznej obsługi drogowej terenu inwestycyjnego i terenów sąsiadujących. Biegący w kierunku północnej granicy obszaru opracowania ciąg pieszo-rowerowy, umożliwi połączenie terenów zieleni urządzonej z usytuowanym w części północnej osiedlem mieszkaniowym. Zaprojektowano nowy wlot ciągu pieszego oraz tereny zieleni ogólnodostępnej zapewniając tym samym dogodną komunikację pieszą i rozwój funkcji rekreacyjnej w powiązaniu z istniejącym zbiornikiem retencyjnym.

Wymagania te również zostaną zrealizowane poprzez możliwość wykorzystania dla nowej zabudowy istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej, zaś nowa zabudowa poprawi jakość przestrzeni i dopełni strukturę przestrzenną tej części miasta.

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.

Dostępność drogową do terenów objętych planem będzie zapewniać przede wszystkim ul. Powstańców Warszawskich, ul. Beethovena a także ulica Cygańska Góra (005-KD80).

Istniejące sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczne, gazowe i ciepłownicze obsłużą nową zabudowę na obszarze objętym planem.

Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

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, a dodatkowo na stronach www.gdansk.pl i www.brg.gda.pl, o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchanino – rejon zbiornika wodnego Cyganka w mieście Gdańsku i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu, a w trakcie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

W trakcie procedowania planu, zastosowane zostały dodatkowe działania niewynikające z ustawy takie jak udostępnienie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz projektu planu Radzie Dzielnicy Suchanino z prośbą o przedstawienie stanowiska.

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.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że teren położony w sąsiedztwie ul. Cygańska Góra predysponowany jest do intensywniejszej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla której parametry urbanistyczne takie jak intensywność czy wysokość zabudowy powinny zostać podwyższone w stosunku do planu obowiązującego. Ponadto taką zmianę przeznaczenia terenu uzasadniło sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej. Zmiana przeznaczenia i podwyższenie parametrów urbanistycznych wpłynie na polepszenie jakości zabudowy i zagospodarowania, a realizacja przestrzeni publicznej i ciągu pieszo-rowerowego na dojeździe do osiedla zabudowy wielorodzinnej wpłyną na poprawę funkcjonowania osiedla i integrację mieszkańców.

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

Zmiana przeznaczenia na mieszkaniowo-usługowe z zabudową wielorodzinną oraz intensyfikacja parametrów urbanistycznych realizuje 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.

Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami planu ma bardzo dobrą dostępność do publicznego transportu zbiorowego – poprzez system autobusów miejskich (których przystanek znajduje się w sąsiedztwie obszaru planu).

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

Obszar planu położony jest w sąsiedztwie istniejących ulic: Powstańców Warszawskich oraz Beethovena, które wyposażone są w chodniki ułatwiające przemieszczanie się pieszych. Obie ulice posiadają parametry umożliwiające poruszanie się po nich rowerzystów. Od strony ulicy Beethovena w kierunku północnym (do osiedla zabudowy wielorodzinnej) został wyznaczony ciąg pieszo-rowerowy stanowiący najdogodniejsze dojście (i dojazd rowerem) dla mieszkańców osiedla do przystanku komunikacji zbiorowej. Ponadto wzdłuż ul. Cygańska Góra został ustalony chodnik jednostronny jako wyposażenie minimalne.

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 osiedla zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu uzupełni strukturę i program funkcjonalny osiedla. Powiększenie terenu parku przyczyni się do zwiększenia dostępności do zieleni, szczególnie wokół zbiorników retencyjnych. Nowa zabudowa i wykształcenie eksponowanej elewacji od strony przestrzeni publicznych poprawią jakość przestrzeni i dopełnią strukturę przestrzenną tej części miasta.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2).

Plan jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdańska w latach 2014-2017 oraz uchwałą Nr LVII/1694/18 RMG z dnia 27 września 2018 roku 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 3.6. Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych.

16. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3).

Ustalenia projektu planu nie spowodują negatywnych skutków finansowych zawartych w art. 36 ust. 1, 2 i 3.

Dla całego obszaru planu (ok. 1,56 ha) ustalona została 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.

Inwestycje publiczne dotyczą urządzenia terenów zielonych w ramach terenów 001-ZP62 oraz 004-D o łącznej powierzchni ok. 0,75 ha oraz realizacji dwóch ciągów pieszo-jezdnymi i ciągu pieszo-rowerowego w terenie 001-ZP62.

Jeśli tereny 002-M/U31 i 003-U33 zostałyby w całości przekształcone, to w ramach nowej, zgodnej z projektem planu zabudowy mogłoby powstać około 28 mieszkań, co przełożyłoby się na około 54 mieszkańców, a w usługach możliwe byłoby stworzenie około 60 miejsc pracy.

Prognozuje się zwiększenie dochodów gminy wynikające ze wzrostu wpływów do budżetu Miasta z tytułu opłat i podatków.

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 i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 03.08.2020 r. do 31.08.2020 r.

Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska w budynku NSZZ Solidarność, ul. Wały Piastowskie 24, sala AKWEN w dniu 25.08.2020 r. o godz.18.00 nikt oprócz projektantów planu nie przybył.

W ustawowym terminie, tj. do 14.09.2020 r. do projektu planu nie wniesiono uwag.

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 AUTORSKI:

DYREKTOR BIURA, GENERALNY PROJEKTANT – mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek

ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA – mgr inż. arch. Wiesława Szermer

PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY – mgr inż. arch. Maria Dąbrowska

KIEROWNIK ZESPOŁU – mgr inż. arch. Monika Rościszewska

PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr inż. arch. Katarzyna Rosiak

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. Alicja Gumienna

mgr inż. Marzena Mruk-Wszalek

inż. Grażyna Opalińska

Grzegorz Karbowski

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Aleksandra Dulciewicz
Opinia Radcy Prawnego:

Anna Kotejko
RADCA PRAWNY

Sporządził:
Katarzyna Rosiak



Zaakceptował:
Edyta Damszel-Turek



Zatwierdził:
Piotr Grzelak

SECRETARE MIASTA GDAŃSKA


Danuta Janczarek