

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA
z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Orunia - zbiornik
retencyjny w rejonie ulicy Równej w mieście Gdańsku**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739), w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688) **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 roku, zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 roku) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Orunia - zbiornik retencyjny w rejonie ulicy Równej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1622) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 8,64 ha, położony w dzielnicy Orunia, którego granice przebiegają:

- 1) od północy wzdłuż terenów pól uprawnych oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) od zachodu wzdłuż terenów pól uprawnych oraz ogrodów działkowych - ROD im. Stefana Okrzei;
- 3) od wschodu wzdłuż terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz odcinkowo wzdłuż brzegu rzeki Motławy;
- 4) od południa wzdłuż terenu sortowni odpadów.

§ 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) **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) szeregową i łańcuchową,
 - d) grupową (dywanową, tarasową),
 - e) pierzejową,
 - f) pierzejową ciągłą.

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

- 5) **struktura przestrzenna zespołu zabudowy** - zespół następujących cech: układ dróg i ulic, placów, zieleni, system wód otwartych, osie kompozycyjne, dominanty przestrzenne, typ zabudowy, historyczne granice i podziały;
- 6) **dach stromy** – dach, który spełnia następujące warunki:
 - a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem równym lub większym niż 30°,
 - b) w przypadku dachu mansardowego – dolna połać nachylona jest do poziomu pod kątem nie większym niż 70°, górna połać – pod kątem równym lub większym niż 10°, okap o maksymalnym wysunięciu od lica ściany: 30 cm,
 - c) powierzchnia rzutu połaci stromych (wraz z górną połacią w przypadku dachu mansardowego) stanowi minimum 80% powierzchni rzutu budynku zawartej w zewnętrznych krawędziach ścian budynku,
 - d) powierzchnia rzutu lukarn, przekrytych połaciami o nachyleniu do poziomu mniejszym niż 30°, nie przekracza 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na której zostały zlokalizowane.Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;
- 7) **przestrzeń współdzielona** – ulica lub jej odcinek o przekroju jednoprzestrzennym, tj. bez standardowego podziału na strefy ruchu kołowego, rowerowego i pieszego, w której priorytet ma użytkownik pieszy, a ruch kołowy prowadzony jest w sposób uspokojony. Przestrzeń współdzieloną należy realizować zgodnie z projektowaniem uniwersalnym;
- 8) **miejsce do parkowania rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru oraz przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca do parkowania rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc do parkowania lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym) oraz minimum 20% miejsc na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia. Zaleca się:
 - a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,
 - b) sytuowanie zewnętrznych miejsc do parkowania w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;
- 9) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojrzdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;
- 10) **układ odwadniający** – układ obejmujący ciekły naturalne, kanały, rowy, drenaże oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, w tym zbiorniki retencyjne;
- 11) **Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z podobnymi terenami poza granicami miasta. OSTAB tworzą:
 - a) osnowa przyrodnicza miasta, obejmująca najcenniejsze lasy, zadrzewienia, rzeki, stanowiące regionalne korytarze ekologiczne, z dopuszczeniem jedynie niezbędnych elementów infrastruktury technicznej i transportowej oraz rekreacyjno-wypoczynkowej,

- b) płyty strukturalne, złożone z pozostałych terenów otwartych oraz terenów zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej, o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu i o zasadach zabudowy sprzyjających utrzymaniu powiązań przyrodniczych. W granicach pól OSTAB całą wymaganą powierzchnię biologicznie czynną realizuje się na poziomie terenu (z wykluczeniem powierzchni na dachach kondygnacji nadziemnych budynków), chyba że w karcie terenu ustalono inaczej,
- c) ciągi łączące, które zapewniają zachowanie w obrębie OSTAB ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej, w sposób określony w karcie terenu;
- 12) **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 i nazwy klas przeznaczeń terenów:

- 1) **MNW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;**
- 2) **KDD teren drogi dojazdowej;**
- 3) **I-W-Z teren infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni.**

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

2. Cały obszar planu położony jest w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z usytuowania lotniska im. Lecha Wałęsy w Gdańsku, a także w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.

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

Lp	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc do parkowania	
			samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	rowerów
			strefa C obszary zabudowy miejskiej	obszar całego miasta
			strefa nieograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1.	budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	schroniska młodzieżowe, hostele	100 m ² pow. mieszkalnej	MIN. 1	MIN. 5
3.	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,3
4.	domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 0,5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,1
5.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m ² pow. konsumpcyjnej	MIN. 10	MIN. 8
6.	biura, urzędy, poczty,	100 m ²	MIN. 3	MIN. 2

	banki, kancelarie prawnicze	pow. użytkowej		
7.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN.2
8.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 4	MIN. 6
9.	przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN. 3	MIN. 3

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

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

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

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

§ 6. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki:

1) regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:

- a) budynków technicznych,
- b) budowli i obiektów inżynierskich,
- c) sztuki na elewacjach (np. murale, sgraffito, malatura, itp.);

2) regulacje planu w zakresie kolorystyki elewacji i kolorystyki dachów:

- a) dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących o adresie),
- b) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
- c) dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem lit. e i lit. f lub historyczne formy stolarki,
- d) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e,

- e) dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach w obrębie jednego budynku dopuszcza się inny niż w pozostałej części budynku kolor i formę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem jednolitej wielkości, podziałów i koloru we wszystkich lokalach usługowych usytuowanych na parterze,
 - f) dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę lub formy historyczne,
 - g) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku;
- 3) regulacje planu w zakresie posadzek w przestrzeniach publicznych określonych w kartach terenów: ustala się spójną kompozycję posadzki na podstawie całościowej koncepcji zagospodarowania przestrzeni publicznej.

§ 7. Informacje:

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

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 5 terenów numerowanych kolejno od 01.1 do 05.3, gdzie:

- 1) dwie pierwsze cyfry oznaczają kolejny numer w ramach planu miejscowego;
- 2) następne cyfry (po kropce) oznaczają ciągłą numerację w ramach danego przeznaczenia.

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

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO **01.1 I-W-Z** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA - ZBIORNIK RETENCYJNY W REJONIE ULICY RÓWNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1622

1. Numer terenu: 01.1.

2. Powierzchnia terenu: 7,85 ha.

3. Przeznaczenie terenu: I-W-Z teren infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni - zbiornik retencyjny wraz z urządzeniami infrastruktury odwadniającej, drogą eksploatacyjną oraz miejską zielenią urządzoną ogólnodostępną.

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** usługi - budynek obsługujący użytkowników w północno-wschodniej części terenu - toaleta.
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** nie ustala się.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczególne wykluczenia: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, pełniący jednocześnie funkcję drogi eksploatacyjnej, przebiegający w północno-wschodniej części terenu, jak na rysunku planu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna w odległości 6,0 m od wschodniej linii rozgraniczającej terenu, od strony ulicy Przybrzeżnej (05.3 KDD), jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 2%;

- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 80%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,04;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 7,0 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: dowolna, maksymalna: 7,0 m;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalny wymiar rzutu pojedynczego budynku, o którym mowa w ust. 3 pkt 1: 7,0 m x 5,0 m,
 - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: stromy, symetryczny względem kalenicy, o nachyleniu połaci pod kątem od 40 do 50 stopni, z wykluczeniem dachów w kształcie kopuły i kolebki.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Równej (03.1 KDD), od ulicy Przybrzeżnej (05.3 KDD);
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) samochodów osobowych: wyklucza się,
 - b) rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: 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: część terenu, jak na rysunku planu, położona w granicach strefy "A" ochrony konserwatorskiej - zabudowa wzdłuż ul. Przybrzeżnej i rzeki Motławy z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej jako fragment większego układu urbanistycznego Oruni i Starych Szkotów – dzielnicy przedmiejskiej o genezie z XV w. (zabudowa mieszkaniowa, rzemieślnicza i przemysłowa z XIX i XX w. – poza granicami planu); zasady ochrony:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12 i 13;
- 2) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna; należy zachować historyczny sposób sytuowania zabudowy na działkach wzdłuż ul. Przybrzeżnej;
- 3) zachowanie elementu historycznego układu polderowego - rowu melioracyjnego, o którym mowa w ust. 11 pkt 4 - w jego historycznej lokalizacji.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny;
- 2) zastosowanie materiałów do budowy zbiornika retencyjnego, które zapewnią rozwój roślinności;
- 3) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu:

- a) wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich,
 - b) dopuszcza się przerwanie szpaleru w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenu;
- 4) rów melioracyjny układu polderowego, jak na rysunku planu; zachowanie odkrytego koryta rowu odwadniającego; dopuszcza się miejscowe przykrycie rowu w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i transportowej z równoczesnym zapewnieniem przepustów dla drobnej fauny.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11 i 13;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (przykładowo: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu pod zielenią ogólnodostępną);
- 4) pokrycie dachu dachówką ceramiczną, matową o barwie naturalnego spieku ceramicznego;
- 5) dopuszczalne materiały wykończenia elewacji: tynkiem (z wykluczeniem jaskrawych barw), cegłą i/lub drewnem (oblicówka drewniana w kondygnacji poddasza).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 3;
- 3) zieleni: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2-4;
- 4) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania terenu uwzględniającą przede wszystkim: powiązania piesze i rowerowe, rodzaje nawierzchni, zieleni, oświetlenie, elementy małej architektury, w tym miejsca do siedzenia, elementy sztuki, zadaszenia, elementy wodne (np. poidelka) - na podstawie całościowej koncepcji, łącznie z ciągiem pieszym, o którym mowa w ust. 6 pkt 2 oraz terenem 03.1 KDD;
- 5) obiekty obsługujące użytkowników niewymagające pozwolenia na budowę: dopuszcza się.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: część terenu w strefie ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (poza granicami terenu) - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych - zaleca się rezygnację ze stosowania podpiwniczeń i innych kubatur podziemnych;
- 2) teren odwadniany mechanicznie;
- 3) na terenie występują liczne drzewa i krzewy;
- 4) zaleca się zachowanie zadrzewień;
- 5) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje);
- 6) zaleca się zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów komunikacyjnych;

- 7) zaleca się umocnienie brzegów zbiornika ponad linią wody materiałami naturalnymi;
- 8) istniejące otwory piezometryczne służące do regularnego monitorowania stanu i jakości wód podziemnych – w przypadku kolizji istniejących piezometrów z realizacją zbiornika retencyjnego powinny one zostać przeniesione;
- 9) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych,
- 10) zaleca się lokalizację elementów rekreacyjnych: zieleni, oświetlenia, elementów małej architektury, w tym miejsc do siedzenia, elementów sztuki, zadaszeń, elementów wodnych (np. poidełek) po północnej stronie ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2;
- 11) zaleca się umocnienie brzegów rowu melioracyjnego, o którym mowa w ust. 11 pkt 4, ponad linią wody przy użyciu materiałów naturalnych.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO 02.1 MNW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORUNIA - ZBIORNIK RETENCYJNY W REJONIE ULICY RÓWNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1622

1. Numer terenu: 02.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,13 ha.

3. Przeznaczenie terenu: MNW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się.

2) **przeznaczenie wykluczone:** nie ustala się.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczegółowe wykluczenia: 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 w ust. 7, 10, 11, 12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna w odległości 6,0 m od wschodniej linii rozgraniczającej terenu - od strony ulicy Przybrzeżnej (05.3 KDD), jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 20%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 70%;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,6;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 9,0 m (dwie kondygnacje nadziemne),

b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: dowolna, maksymalna: 9,0 m;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

a) maksymalny wymiar rzutu pojedynczego budynku: 16,0 m x 10,0 m,

b) maksymalna długość elewacji frontowej budynków mieszkalnych lokalizowanych wzdłuż ulicy Przybrzeżnej: 16,0 m,

c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: wolnostojąca;

8) kształt dachu: stromy, symetryczny względem kalenicy, o nachyleniu połaci pod kątem od 40 do 50 stopni, z wykluczeniem dachów w kształcie kopuły i kolebki.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Przybrzeżnej (05.3 KDD);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren jak na rysunku planu, położony w granicach strefy "A" ochrony konserwatorskiej - zabudowa wzdłuż ul. Przybrzeżnej i rzeki Motławy z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej jako fragment większego układu urbanistycznego Oruni i Starych Szkotów – dzielnicy przedmiejskiej o genezie z XV w. (zabudowa mieszkaniowa, rzemieślnicza i przemysłowa z XIX i XX w. – poza granicami planu); zasady ochrony:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11 i 12;
- 2) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna; należy zachować historyczny sposób sytuowania zabudowy na działkach wzdłuż ul. Przybrzeżnej;
- 3) nowa zabudowa: według gabarytów i formy zabudowy historycznej istniejącej przy ulicy Przybrzeżnej (adekwatnie do funkcji).

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;
- 3) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;
- 4) pokrycie dachu dachówką ceramiczną, matową o barwie naturalnego spieku ceramicznego;
- 5) dopuszczalne materiały wykończenia elewacji: tynkiem (z wykluczeniem jaskrawych barw), cegłą i/lub drewnem (oblicówka drewniana w kondygnacji poddasza, werandy).

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: część terenu w strefie ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (poza granicami terenu) - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów komunikacyjnych i parkingów;
- 2) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych - zaleca się rezygnację ze stosowania podpiwniczeń i innych kubatur podziemnych;
- 3) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 4) teren odwadniany mechanicznie;
- 5) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 6) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO 03.1 KDD MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORUNIA - ZBIORNIK RETENCYJNY W REJONIE ULICY RÓWNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1622

1. Numer terenu: 03.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,62 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDD teren drogi dojazdowej - odcinek ulicy Równej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 17,0 m do 20,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Przybrzeżną (04.2 KDD), poprzez skrzyżowanie z ulicą Równą (poza granicami planu).

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

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

8. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, małej architektury itp.).

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: obustronne o szerokości min. 2,0 m;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 8 pkt 2;
- 6) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania terenu łącznie z terenem 01.1 I-W-Z uwzględniającą przede wszystkim: powiązania piesze i rowerowe, rodzaje nawierzchni, zieleń, oświetlenie, elementy małej architektury, w tym miejsca do siedzenia, elementy sztuki, zadaszenia, elementy wodne (np. poidełka) - na podstawie całościowej koncepcji.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: część terenu w strefie ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (poza granicami terenu) - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren odwadniany mechanicznie;
- 2) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO 04.2 KDD MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORUNIA - ZBIORNIK RETENCYJNY W REJONIE ULICY RÓWNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1622

1. Numer terenu: 04.2.

2. Powierzchnia terenu: 0,019 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDD teren drogi dojazdowej - odcinek ulicy Przybrzeżnej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 9,0 m do 9,5 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, z zastrzeżeniem ust. 14.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Równą (03.1 KDD).

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

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

8. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, małej architektury itp.).

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 po zachodniej stronie jezdni, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) zieleń: dopuszcza się;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 8 pkt 2.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w strefie ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (poza granicami terenu) - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się realizację przekroju ulicy w formie przestrzeni współdzielonej.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren odwadniany mechanicznie;
- 2) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych.

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO 05.3 KDD MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORUNIA - ZBIORNIK RETENCYJNY W REJONIE ULICY RÓWNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1622

1. Numer terenu: 05.3.

2. Powierzchnia terenu: 0,029 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDD teren drogi dojazdowej - odcinek ulicy Przybrzeżnej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 7,0 m do 7,5 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, z zastrzeżeniem ust. 14.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Równą (03.1 KDD).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren jak na rysunku planu, położony w granicach strefy "A" ochrony konserwatorskiej - zabudowa wzdłuż ul. Przybrzeżnej i rzeki Motławy z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej jako fragment większego układu urbanistycznego Oruni i Starych Szkotów – dzielnicy przedmiejskiej o genezie z XV w. (zabudowa mieszkaniowa, rzemieślnicza i przemysłowa z XIX i XX w. – poza granicami planu); zasady ochrony:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 4, 7 i 11;
- 2) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna; należy zachować przebieg ulicy Przybrzeżnej.

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

8. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, małej architektury itp.).

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 po zachodniej stronie jezdni, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) zieleń: dopuszcza się;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 8 pkt 2.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w strefie ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (poza granicami terenu) - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się realizację przekroju ulicy w formie przestrzeni współdzielonej.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren odwadniany mechanicznie;
- 2) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych.

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

- 1) część graficzna - rysunek planu Orunia - zbiornik retencyjny w rejonie ulicy Równej w mieście Gdańsku (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);
- 4) dane przestrzenne dla planu (załącznik nr 4).

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

Przewodnicząca Rady Miasta
Gdańska

Agnieszka Owczarczak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORUNIA - ZBIORNIK RETENCYJNY W REJONIE ULICY RÓWNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU

1622

Skala: 1:1 000

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miasta Gdańska
z dnia 2024 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDAŃSKA Z NANIESIĄĄ GRANICĄ PLANU SKALA 1:10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

WYPIS Z LEGENDY STUDIUM

GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE

GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO

PRZEWIDYWANY KIERUNEK ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ I PRZEZNACZENIU TERENÓW - PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE

- OGRODY DZIAŁKOWE
- ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
- TEREN MIESZKANIOWO-USŁUGOWY
- TEREN MIESZKANIOWY WRAZ Z USŁUGAMI PODSTAWOWYMI
- TEREN PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWO-SKŁADOWY, TEREN PORTOWY
- TEREN TRANSPORTU
- TEREN ZIELENI
- WODY ŚRÓDLĄDOWE

OGÓLNOGMIJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNIE (OSTAB)

- OSNOWA PRZYRODNICZA
- PLĄT STRUKTURALNY
- CIĄG ŁĄCZĄCY

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

- GRANICA OBSZARU REHABILITACJI
- KRAJOBRAZ OTWARTY
- OBSZAR DO OBJĘCIA OCHRONĄ ZE WZGLĘDU NA STAN ZACHOWANIA ELEMENTÓW HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

TRANSPORT ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY

- DROGA ZBIORCZA Z
- LINIA KOLEJOWA

INŻYNIERIA ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA

- ZBIORNIK RETENCYJNY
- KORYTO WÓD PŁYNĄCYCH (OTWARTE LUB ZAMKNIĘTE)
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- WIELKOŚREDNICOWY PRZEWÓD : WODOCIĄGOWY, KANALIZACYJNY, GAZOWY, CIEPŁOWNICZY, NAFTOWY ORAZ LINIA KABLOWA WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- GRANICA DOPUSZCZENIA INSTALACJI SŁONECZNYCH WOLNOSTOJĄCYCH NA TERENACH ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Gdańsk dn. _____ (podpis osoby upoważnionej)



LEGENDA
USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OZNACZENIA TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI: - DWIE PIERWSZE CYFRY TO NUMER W RAMACH PLANU MIEJSCOWEGO, - KOLEJNE CYFRY (PO KROPCE) TO CIĄGŁA NUMERACJA W RAMACH DANEGO PRZEZNACZENIA, - SYMBOL LITEROWY OKREŚLA PRZEZNACZENIE TERENU
- 01.1 I-W-Z**
- MNW** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- I-W-Z** TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ LUB WÓD LUB ZIELENI
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- CIĄG PIESZY
- SZPALER DRZEW
- OGÓLNOGMIJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNIE (OSTAB) PLĄT STRUKTURALNY
- GRANICA STREFY "A" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, INFORMACJE, ZALECENIA
- ROWY MELIORACYJNE - ELEMENTY HISTORYCZNEGO UKŁADU POLDEROWEGO

RYSunEK SPORZĄDZONY W UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 STREFA 6

mgr inż. arch. Edyta Darniec-Turek	PROJEKTANT
mgr inż. arch. Wiesława Szermer	ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA
mgr inż. arch. Maria Dąbrowska	PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY
mgr inż. arch. Monika Ródszewska	KIEROWNIK ZESPÓLU
mgr inż. arch. Tomasz Lewandowski	PROJEKTANT PROWADZĄCY
mgr inż. Alina Gumiełna	ZESPÓŁ PROJEKTOWY
mgr inż. Barbara Stefańska	
mgr inż. Agnieszka Lukaszewska	
mgr inż. Justyna Przeworska	
mgr inż. arch. Joanna Bobber	

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z Państwowego Zespołu Geodezyjnego i Kartograficznego

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 15.01.2024 r. do 12.02.2024 r.

	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORUNIA - ZBIORNIK RETENCYJNY W REJONIE ULICY RÓWNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU	1622
ul. Wały Piastowskie 24 80-855 Gdańsk www.brg.gda.pl GDAŃSK - 2023 r.	RYSunEK PLANU	SKALA 1:1000
FUNKCJA	ZESPÓŁ AUTORSKI	PODPIS
DYREKTOR BIURA GENERALNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Edyta Darniec-Turek	
ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA	mgr inż. arch. Wiesława Szermer	
PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY	mgr inż. arch. Maria Dąbrowska	
KIEROWNIK ZESPÓLU	mgr inż. arch. Monika Ródszewska	
PROJEKTANT PROWADZĄCY	mgr inż. arch. Tomasz Lewandowski	
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. Alina Gumiełna	
	mgr inż. Barbara Stefańska	
	mgr inż. Agnieszka Lukaszewska	
	mgr inż. Justyna Przeworska	
	mgr inż. arch. Joanna Bobber	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 stycznia 2024 r. do 12 lutego 2024 r. W ustawowym terminie tj. do dnia 26 lutego 2024 r. do projektu planu wniesiono w jednym piśmie osiem uwag oraz zgłoszono jedną uwagę podczas dyskusji publicznej.

1. PreZero Service Północ Sp. z o.o., pismo z dnia 05.02.2024 r.

1.1. Składający uwagę wnosi o utrzymanie i uzupełnienie istniejącej linii drzew zlokalizowanych w południowej części obszaru 01.1 I-W-Z, przy granicy z terenem nr 03.1 KDD (zgodnie z załączonym do uwagi zdjęciem przedstawiającym zgrupowanie drzew).

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

Uzasadnienie:

W południowej części terenu przeznaczanego pod zbiornik retencyjny (teren nr 01.1 I-W-Z), w projekcie planu ustalono pojedynczy szpaler drzew. Wprowadzono go w celu rozdzielania funkcjonalno-przestrzennego terenu planowanego zbiornika z funkcją rekreacyjną od terenów produkcyjno-składowych zlokalizowanych poza południową granicą planu. Wskazane w uwadze drzewa znajdują się w rejonie ww. szpaleru. Zgodnie z ustaleniami planu istniejące drzewa będą mogły stanowić część zaplanowanego szpaleru.

1.2. Składający uwagę wnosi o odsunięcie zbiornika retencyjnego od ul. Równej i zakładów przemysłowych zlokalizowanych po południowej stronie ww. ulicy. Postuluje o odsunięcie zbiornika w kierunku północnym o 40,0 m od terenu nr 03. 1 KDD (odcinek ul. Równej) oraz bardziej precyzyjne wskazanie lokalizacji zbiornika.

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

Uzasadnienie:

Celem przystąpienia do sporządzenia planu jest umożliwienie realizacji celu publicznego - zbiornika retencyjnego. Zbiornik ma przede wszystkim przejmować wody nadmiarowe z kanału Raduni w sytuacji gdy poziom wody w kanale przekroczy poziom bezpieczeństwa. Projekt planu zabezpiecza teren pod planowany zbiornik retencyjny wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz terenami rekreacyjnymi wokół niego. Obszar przeznaczony pod zbiornik (teren nr 01.1 I-W-Z) jest zgodny z wnioskiem złożonym przez Gdańskie Wody. Teren pod zbiornik przeciwpowodziowy wyznaczony został w projekcie planu na podstawie koncepcji programowo – przestrzennej pt.: „Budowa zrzutów z Kanału Raduni na terenie Miasta Gdańska do rzeki Motławy przez Polder Orunia do zbiornika przypolderowego przy ul. Mysiej”, Hydroprojekt, 2010 r. zleconej przez Dyрекcję Rozbudowy Miasta Gdańska. Zbiornik zgodnie z ww. koncepcją jest co do zasady funkcjonowaniem zbiornikiem suchym. Wielkość zbiornika wynika z określonej niezbędnej pojemności retencyjnej, którą należy zgromadzić na płaskim terenie polderu, czyli obszaru odwadnianego mechanicznie, gdzie zwierciadło wód gruntowych jest położone bardzo płytko, a rzędna terenu przynajmniej w części znajduje się pod poziomem morza. Ostateczny kształt i lokalizacja zbiornika zostaną określone po uchwaleniu planu miejscowego, na etapie projektu budowlanego. W związku z powyższym niezasadne jest ograniczanie powierzchni terenu przeznaczanego pod zbiornik retencyjny.

1.3. Składający uwagę wnosi o wprowadzenie dodatkowego zapisu dla terenu nr 03.1 KDD o konieczności uwzględnienia drenażu wód gruntowych do rowu odwadniającego zlokalizowanego we wschodniej części obszaru 01.1 I-W-Z.

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

Uzasadnienie:

Polityka miasta zapisana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska z 2018r. przewiduje przebudowę systemów odwodnieniowych na obszarze polderów z rozdziałem na odrębne układy obsługujące obszary zurbanizowane i obszary rolnicze.

W ul. Równej istnieje kanalizacja deszczowa o średnicy 0,8/1m, która posiada ujście do rowu głównego C, który odwadniany jest obecnie za pomocą pompowni melioracyjnej nr 21 – Orunia, przy ul. Przybrzeżnej, znajdującej się na południe od granic planu. Docelowo odwodnienie z terenów zainwestowanych polderu ma się odbywać przez pompownie, które obsługiwać będą zbiornik retencyjny. W projekcie planu nie ustalono sposobu odwadniania ul. Równej, ponieważ decyzja ta będzie podjęta przez PGW Polskie Wody oraz Gdańskie Wody na etapie projektowania i realizacji zbiornika.

- 1.4. Składający uwagę wnosi o wskazanie w całym obszarze planu konieczności utrzymania obecnego poziomu wód gruntowych i zakazu jego regulacji.

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

Uzasadnienie:

Wskazanie nakazu utrzymania obecnego poziomu wód gruntowych oraz zakazu jego regulacji wykracza poza kompetencje ustaleń planu miejscowego. Tymi zagadnieniami zajmują się Polskie Wody oraz Gdańskie Wody. Gdańskie Wody zajmują się bezpieczeństwem przeciwpowodziowym na terenie miasta, realizując Gdańską Strategię Ochrony Przeciwpowodziowej.

- 1.5. Składający uwagę wnosi o utrzymanie obecnych podziałów własnościowych w zakresie ul. Równej (teren nr 03.1 KDD) z uwagi na obowiązujące decyzje Środowiskowe, charakter działalności podmiotów zlokalizowanych przy ul. Równej oraz sposób zagospodarowania zakładów przemysłowych.

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

Uzasadnienie:

W projekcie planu uwzględniono istniejące podziały własnościowe. Pas drogowy ulicy Równej (teren nr 03.1 KDD) został w całości wyznaczony na terenach gminnych - obejmuje fragmenty działek ewidencyjnych: 245/14, 245/15, 246, 247, 248, 251/3 obręb 111.

- 1.6. Składający uwagę wnosi o uwzględnienie w opisie i ograniczeniach dla obszaru planu charakteru działalności zakładu zlokalizowanego przy ul. Równej 17 a i b – baza transportowo-magazynowa firmy zajmującej się zbieraniem i przetwarzaniem odpadów.

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

Uzasadnienie:

Obowiązujące przepisy prawa zobowiązują przedsiębiorców do ograniczenia uciążliwości w granicach własnej działki. Zgodnie bowiem z art. 144. ust. 2 Ustawy Prawo ochrony środowiska dotyczącej zasad eksploatacji instalacji – cyt. „...Eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna, z zastrzeżeniem ust. 3, powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny...”. Dodatkowo zgodnie z art. 144. Kodeksu cywilnego, właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Ponadto żaden z obowiązujących przepisów prawa nie zobowiązuje organu sporządzającego plan miejscowy do wprowadzania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów znajdujących się w sąsiedztwie bazy transportowo-magazynowej o wskazanej w uwadze funkcji.

Odnosząc się do wniosku, aby w opisie do planu znalazła się informacja o charakterze działalności prowadzonej przez składającego uwagę na terenie zlokalizowanym poza granicami planu, należy stwierdzić, że taka informacja znajduje się w uzasadnieniu do planu i była publikowana podczas wyłożenia do publicznego wglądu. W ww. uzasadnieniu, w pkt I – Informacja o obszarze planu pkt 2 położenie, znajduje się informacja, iż cyt. "obszar planu graniczy od południa z terenem sortowni odpadów...".

Dodatkowo w ww. uzasadnieniu, w pkt II – Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pkt 1 - Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2) opisano, iż cyt. „...W południowej części terenu przeznaczanego pod zbiornik retencyjny (teren nr 01.1 I-W-Z) ustalono pojedynczy szpaler drzew, w celu rozdzielenia funkcjonalno-przestrzennego terenu zbiornika od terenów składowych – sortowni odpadów zlokalizowanej poza południową granicą planu...” oraz w pkt 14 - Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzenniej (art. 1 ust. 4 pkt 4) wskazano, iż cyt. „...Nowe zagospodarowanie terenu w postaci zbiornika retencyjnego z infrastrukturą rekreacyjną (w tym wprowadzenie szpaleru zieleni wysokiej - w sąsiedztwie terenów składowych), które może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu nie tylko uzupełni strukturę i program funkcjonalny tego fragmentu dzielnicy, ale także przyczyni się do poprawy wizerunku obszaru, który sąsiaduje od południa z sortownią odpadów...”. W związku z powyższym nie ma podstaw prawnych, aby wprowadzać dodatkowe ustalenia w planie miejscowym.

- 1.7. Składający uwagę wnosi o uwzględnienie oświetlenia i ścieżki rowerowej w przekroju ul. Równej (teren nr 03.1 KDD).

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

Uzasadnienie:

W ramach ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego każda droga publiczna posiada wykaz obowiązkowego wyposażenia, które musi zostać uwzględnione w przypadku budowy ulicy. Szerokość pasa drogowego ulicy 03.1 KDD wynosi od 17,0 m do 20,0 m i umożliwia realizację innych elementów wyposażenia, niż te ustalone jako obligatoryjne. Realizacja oświetlenia ulicznego jest możliwa w oparciu o zapisy zawarte w projekcie planu.

W terenie ulicy Równej (03.1 KDD) w wyposażeniu minimalnym drogi ustalono obligatoryjne obustronne chodniki. W zakresie obsługi ruchu rowerowego nie ustalono dedykowanej infrastruktury. W ustępie dotyczącym zasad kształtowania przestrzeni publicznych wskazano, że ruch rowerowy ma się odbywać po jezdni na zasadach ogólnych (ust. 11 pkt 2), m.in. ze względu na brak możliwości kontynuacji wydzielonej drogi rowerowej na ulicy Przybrzeżnej oraz na dalszym odcinku ulicy Równej (poza zachodnią granicą planu). Konstruując zapisy planu opierano się na dokumencie strategicznym, jakim jest STeR 2.0 (System Tras Rowerowych dla Gdańska), przyjętym uchwałą Rady Miasta Gdańska nr LXVI/1719/23 z dnia 21 sierpnia 2023 roku, w którym na ulicy Równej nie wskazano konieczności realizacji drogi rowerowej.

- 1.8. Składający uwagę wnosi o wskazanie lokalizacji przystanku autobusowego w terenie nr 03.1 KDD lub 01.1 I-W-Z.

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

Uzasadnienie:

Ustalanie lokalizacji przystanków transportu zbiorowego oraz wyznaczanie tras autobusów miejskich nie jest kwestią regulowaną przez plan miejscowy. Sprawy dotyczące organizacji transportu zbiorowego w Gdańsku są ustalane przez Zarząd Transportu Miejskiego.

2. **Osoba fizyczna** – uwaga złożona podczas dyskusji publicznej w dniu 24.01.2024 r.

Zdaniem składającego uwagę wydzielenie pasa drogowego 03.1 KDD obejmuje fragment terenu będącego częścią bazy przy ulicy Równiej 17a i b, dla którego składający uwagę posiada obecnie decyzje środowiskowe - niezbędne do prowadzenia działalności. Wnosi o uwzględnienie obecnego przebiegu granic podziału nieruchomości w planie. Informuje, że jego zdaniem zmiana nie wpłynie negatywnie na możliwość realizacji zbiornika.

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

Uzasadnienie:

Treść uwagi tożsama z treścią uwagi opisanej w pkt 1.5. Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi jak w pkt 1.5.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miasta Gdańska
z dnia.....2024 r.

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

I. BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:

Karta terenu 03.1 KDD, teren drogi dojazdowej – odcinek ulicy Równej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikami, wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 320 m.

W skład uzbrojenia dróg (w miarę potrzeb) wchodzi:

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

wraz z urządzeniami sieciowymi.

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

II. BUDOWA URZĄDZEŃ I SIECI MAGISTRALNYCH:

Karta terenu 01.1 I-W-Z – budowa zbiornika retencyjnego Czerwony Most, wraz z urządzeniami infrastruktury odwadniającej oraz drogą eksploatacyjną.

Realizacja finansowana przez właściciela sieci odwadniającej z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę