



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 26.06.2024 r.

Poz. 2997

UCHWAŁA NR III/16/24 RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 6 czerwca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Owczarnia rejon węzła Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta 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, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 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 2024 r. poz. 609) **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 Owczarnia rejon węzła Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 2162) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 2 ha, położony w Owczarni; od północy graniczący z Rodzinnym Ogrodem Działkowym „Owczarnia”, od wschodu z ulicą Owczarnia, od południa z ulicą Meteorytową, a od zachodu z węzłem Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu zdefiniowanym w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
- 2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą**, tj. mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego), na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopoziomowych, jak garaże lub magazyny wielopoziomowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

5) **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”;

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 połącią 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 dojazdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;

10) **układ odwadniający** – układ obejmujący ciekі naturalne, kanały, rowy, drenaże oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, w tym zbiorniki retencyjne;

- 11) **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) **MN-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;**
- 2) **U teren usług;**
- 3) **KDL teren drogi lokalnej;**
- 4) **KDD teren drogi dojazdowej;**
- 5) **KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej.**

§ 4. 1. Ustalane 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 otoczeniu lotniska oraz 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, w szczególności ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczanych 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 strefa nieograniczonego parkowania	obszar całego miasta
1	2	3	4	5
1.	budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	MIN. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	domy studenckie, internaty	1 pokój	MIN. 0,1	MIN. 1
3.	hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MIN. 0,4	MIN. 0,3
4.	schroniska młodzieżowe, hostele	100m ² pow. mieszkalnej	MIN. 1	MIN. 5
5.	hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MIN. 0,5	MIN. 0,2
6.	pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze)	1 apartament	MIN. 1	MIN. 0,2
7.	hotele wyższych kategorii (***) i więcej) z restauracją i zapleczem konferencyjnym	1 pokój	MIN. 0,6	MIN. 0,2

8.	motele	1 pokój	MIN. 1	MIN. 0,2
9.	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,3
10.	domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 0,5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,1
11.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MIN. 32	MIN. 20
12.	targowiska	1000 m ² pow. terenu	MIN. 50	MIN. 10
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.	kościół, 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.	kina	100 miejsc siedzących	MIN. 5	MIN. 5
20.	teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MIN. 15	MIN. 2
21.	muzea	1000 m ² pow. wystawienniczej	MIN. 20	MIN. 8
22.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 4	MIN. 6
23.	przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN. 3	MIN. 3
24.	szpitale, kliniki	1 łóżko	MIN. 0,8 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 0,1
25.	rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2	MIN. 1
26.	warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	MIN. 2	MIN. 0,5
27.	duże boiska (boiska do np. piłki nożnej, rugby)	100 widzów oraz 100 m ² pow. pola gry	MIN. 20 oraz MIN. 0,2	MIN. 5 oraz MIN. 1
28.	małe boiska (boiska do np. piłki ręcznej, koszykówki, siatkówki)	100 widzów oraz 100 m ² pow. pola gry	MIN. 20 oraz MIN. 1	MIN. 3 oraz MIN. 1
29.	kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 4	MIN. 3
30.	kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	MIN. 5	MIN. 5
31.	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	MIN. 2	MIN. 2

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

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

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

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

5. Dla domów dziennego pobytu, warsztatów terapii zajęciowej minimalny udział miejsc 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) wolnostojących budynków usługowych,
- b) budynków użyteczności publicznej,
- c) budynków magazynowych,
- d) budynków technicznych,
- e) budowli i obiektów inżynierskich,
- f) sztuki na elewacjach (np. murale, sgraffito, malatura, itp.);

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

- a) dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących o adresie),
- b) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e,
- c) dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem lit. e i lit. f lub historyczne formy stolarki,
- d) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e,
- e) dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach w obrębie jednego budynku dopuszcza się inny niż w pozostałej części budynku kolor i formę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem jednolitej wielkości, podziałów i koloru we wszystkich lokalach usługowych usytuowanych na parterze,
- f) dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę lub formy historyczne,
- g) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku.

3) regulacje planu w zakresie posadzek w przestrzeniach publicznych określonych w kartach terenów: ustala się spójną kompozycję posadzki na podstawie całościowej koncepcji zagospodarowania przestrzeni publicznej.

§ 7. Informacje: obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska.

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 5 terenów numerowanych kolejno od 01.1 do 05.1, 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 U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OW CZARNIA REJON WĘZŁA ZACHODNIEJ OBWODNICY TRÓJMIASTA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2162

1. **Numer terenu:** 01.1.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,75 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** U teren usług;

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

2) **przeznaczenie wykluczone:** usługi handlu wielkopowierzchniowego.

4. **Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia:**

1) budynki i lokale związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takie jak szkoły, przedszkola, opieka nad dziećmi do lat 3, internaty, domy dziecka itp.;

2) szpitale, domy pomocy i opieki społecznej;

3) stacje paliw;

4) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;

5) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;

6) budynki zamieszkania zbiorowego.

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, 11 i 12.

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

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne w centralnej i południowej części terenu, jak na rysunku planu; od Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta (poza granicami planu) ww. linia zabudowy dotyczy również: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 30%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 20 %, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych 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: 10 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 157 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b,

b) wysokość nadziemnych budowli wielopoziomowych, jak garaże lub magazyny wielopoziomowe mierzona od najniższej rzędnej terenu na obrysie budowli do najwyższego punktu budowli: minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m, jednak nie więcej niż 157 m n.p.m.,

c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

a) rzut budynków na planie prostokąta,

b) dla budynków o wysokości od 5 m do 10 m:

- powierzchnia rzutu nadziemnej części pojedynczego budynku: maksymalnie 300 m²,
- dopuszcza się łączenie maksymalnie dwóch nadziemnych części budynków, o których mowa w tiret pierwszym, jednokondygnacyjnym łącznikiem o wysokości do 4 m, wycofanym względem elewacji łączonych części tych budynków o min. 2 m i przeznaczonym wyłącznie na funkcję komunikacyjną,
- do maksymalnej powierzchni rzutu, o której mowa w tiret pierwszym, nie wlicza się powierzchni rzutu łączników, o których mowa w tiret drugim;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt i układ dachu:

- a) symetryczny, dwuspadowy o nachyleniu połaci minimum 20 stopni; dla łączników między budynkami – dowolny,
- b) układ dachu w pierwszej linii zabudowy kalenicowy w stosunku do ulicy wewnętrznej (03.1 KR), przy czym w południowej części działki położonej przy skrzyżowaniu ulicy Meteorytowej (05.1 KDL) i ulicy wewnętrznej (03.1 KR) kalenicowy w stosunku do ulicy Meteorytowej (05.1 KDL),
- c) dla zabudowy lub części budynku poza pierwszą linią zabudowy – układ dachu szczytowy lub kalenicowy.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej 03.1 KR;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 3) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 4) nakaz realizacji w ogrodzeniach przejść ekologicznych umożliwiających migrację drobnej zwierzyny (płazów), realizowanych w wybranej formie:
 - a) otworów o średnicy minimum 15 cm wykonanych w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5 m,

- b) prześwitów o szerokości minimum 10 cm pomiędzy podmurówką a przesłami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek, w formie słupów oświetleniowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym);
- 3) pokrycie dachu: materiałami matowymi.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren migracji zwierząt chronionych (płazów) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się zagospodarowanie 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 kanał sanitarny 0,5/0,6 m jak na rysunku planu – zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości 4 m od skrajni kolektora sanitarnego;
- 3) zaleca się prowadzić roboty ziemne poza sezonem migracji gatunków chronionych (płazów).

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO 02.1 MN-U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OW CZARNIA REJON WĘZŁA ZACHODNIEJ OBWODNICY TRÓJMIASTA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2162

1. Numer terenu: 02.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,64 ha.

3. Przeznaczenie terenu: MN-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** usługi handlu wielkopowierzchniowego.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczególne wykluczenia:

- 1) hurtownie o powierzchni powyżej 2000 m² powierzchni użytkowej;
- 2) stacje paliw;
- 3) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 4) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 5) nadziemne wielopoziomowe garaże i magazyny.

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, 11 i 12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna w odległości 4 m od ulicy Owczarnia, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40 %, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 156 m n.p.m.,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: stromy dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej 03.1 KR, od ulicy Owczarnia (04.1 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: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych niezależnie od zastosowanej nawierzchni, nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej;
- 3) nakaz realizacji w ogrodzeniach przejść ekologicznych umożliwiających migrację drobnej zwierzyny (płazów), realizowanych w wybranej formie:

- a) otworów o średnicy minimum 15 cm wykonanych w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5 m,
 - b) prześwitów o szerokości minimum 10 cm pomiędzy podmurówką a przęsłami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm;
- 4) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym);
- 3) regulacje z zakresu estetyki zgodnie z § 6 uchwały.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) istniejący gazociąg 350 mm wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren migracji zwierząt chronionych (płazów) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 2) istniejący kanał sanitarny 0,5/0,6 m jak na rysunku planu – zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości 4 m od skrajni kolektora sanitarnego;
- 3) zaleca się prowadzić roboty ziemne poza sezonem migracji gatunków chronionych (płazów).

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO 03.1 KR MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OW CZARNIA REJON WĘZŁA ZACHODNIEJ OBWODNICY TRÓJMIASTA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2162

1. Numer terenu: 03.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,16 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10 m do 34 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, plac do zawracania, z zastrzeżeniem ust. 14;

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Meteorytowa (05.1 KDL).

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

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń;

2) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;

3) nakaz realizacji pod ulicą przepustu dla drobnej zwierzyny (płazów).

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 minimalnej szerokości 2,0 m, z zastrzeżeniem ust. 14;

2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;

3) zieleń: zgodnie z ust. 7 pkt 1 i 2;

4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

1) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren migracji zwierząt chronionych (płazów) – 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: zaleca się prowadzić roboty ziemne poza sezonem migracji gatunków chronionych (płazów).

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO 04.1 KDD MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OW CZARNIA REJON WĘZŁA ZACHODNIEJ OBWODNICY TRÓJMIASTA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2162

1. Numer terenu: 04.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,20 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDD teren drogi dojazdowej – odcinek ulicy Owczarnia.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10 m do 14 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 Meteorytową (05.1 KDL).

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

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń;
- 2) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;
- 3) nakaz realizacji pod ulicą przepustu dla drobnej zwierzyny (płazów).

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 minimalnej szerokości 2,0 m;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: zgodnie z ust. 7 pkt 1 i 2;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren migracji zwierząt chronionych (płazów) – 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: zaleca się prowadzić roboty ziemne poza sezonem migracji gatunków chronionych (płazów).

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO 05.1 KDL MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OW CZARNIA REJON WĘZŁA ZACHODNIEJ OBWODNICY TRÓJMIASTA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2162

1. Numer terenu: 05.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,30 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDL teren drogi lokalnej – odcinek ulicy Meteorytowej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 15 m do 36 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez węzeł Owczarnia Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta (poza zachodnią granicą planu).

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

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) drzewo do zachowania jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać jego naturalnej, długotrwałej vegetacji w warunkach miejskich;
- 2) wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń;
- 3) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;
- 4) nakaz realizacji przejść ekologicznych umożliwiających migrację drobnej zwierzyny (płazów).

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 minimalnej szerokości 2,0 m po południowej stronie jezdni;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: zgodnie z ust. 7 pkt 1-3;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren migracji zwierząt chronionych (płazów) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” – lokalizacja pętli autobusowej wraz z wyposażeniem; dopuszcza się obiekty obsługujące użytkowników:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 10%;
- 2) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,4 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,2;
- 3) wysokość zabudowy: wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 5 m.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zaleca się prowadzić roboty ziemne poza sezonem migracji gatunków chronionych (płazów).

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

- 1) część graficzna – rysunek planu Owczarnia rejon węzła Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta w mieście Gdańsku w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);

4) dane przestrzenne dla planu (załącznik nr 4).

§ 15. Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Barniewice Wschodnie-Owczarnia, uchwała nr XLIX/605/97 Rady Miasta Gdańska z dnia 22 maja 1997 (Dz. Urz. Woj. Gdańskiego Nr 26 z 11.07.1997 r., poz. 77).

§ 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 1 do uchwały Nr III/16/24
Rady Miasta Gdańska
z dnia 6 czerwca 2024 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OWCZARNIA REJON WĘZŁA ZACHODNIEJ OBWODNICY TRÓJMIASTA W MIEŚCIE GDAŃSKU

2162

Skala: 1:1 000

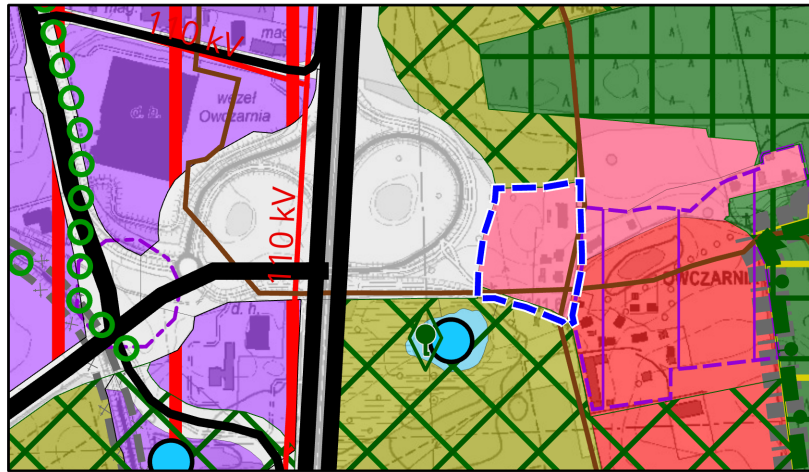
0

50

100

m

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



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO
MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

WYPIS Z LEGENDY STUDIUM
GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE

-
- GRANICA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ

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

-
- LAS I PARK LEŚNY

PRZYRODA - FORMY OCHRONY ISTNIEJĄCE DO ZACHOWANIA I PLANOWANE

-
- GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO

OGÓLNOMIEJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNIE (OSTAB)

-
- OSNOWA PRZYRODNICZA

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

-
- KRAJOBRAZ OTWARTY

IDENTYFIKACJA OBSZARÓW I OŚRODKÓW USŁUGOWYCH

-
- KONCENTRACJA HANDLU

TRANSPORT ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY

-
- DROGA EKSPRESOWA S

INŻYNIERIA ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA

-
- ZBIORNIK RETENCYJNY



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

-
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

-
- LINIA PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO

-
- LITERA IDENTYFIKUJĄCA OBSZAR WYZNACZONY
-
- LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO

-
- DRZEWO DO ZACHOWANIA

ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH,
INFORMACJE, ZALECENIA

-
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG

-
- ISTNIEJĄCY GRAWITACYJNY KANAŁ SANITARNY

Projekt planu był wyłożony
do publicznego wglądu
wraz z prognozą oddziaływania na środowisko
w dniach od 26.02.2024 r. do 25.03.2024 r.

RYСУNEK SPORZĄDZONY W UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 STREFA 6



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 Zasadu Geodezyjnego i Kartograficznego

Gdańsk dn. _____ (podpis osoby upoważnionej)

 ul. Wały Piastowskie 24 80-855 Gdańsk www.brg.gda.pl GDANSK - 2024 r.	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OWCZARNIA REJON WĘZŁA ZACHODNIEJ OBWODNICY TRÓJMIASTA W MIEŚCIE GDAŃSKU RYSUNEK PLANU	2162 SKALA 1:1000
FUNKCJA	ZESPÓŁ AUTORSKI	PODPIS
DYREKTOR BIURA GENERALNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek	
ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA	mgr inż. arch. Wiesława Szermmer	
PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY	mgr inż. arch. Maria Dąbrowska	
KIEROWNIK ZESPÓŁU	mgr inż. arch. Małgorzata Momont	
PROJEKTANT PROWADZĄCY	mgr inż. arch. Ewa Łopacka	
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. Aneta Woch-Szójka	
	mgr inż. Joanna Zielińska	
	mgr inż. Kinga Kasińska	
	mgr inż. arch. Joanna Bobel	
	mgr Katarzyna Hryniewicz	
	mgr Jolanta Florczyk	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/16/24

Rady Miasta Gdańska

z dnia 6 czerwca 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 26.03.2024 r. do 25.03.2024 r.

W ustawowym terminie tj. do dnia 08.04.2024 r. do projektu planu wniesiono w 3 pismach trzynaście uwag.

1. Łączpol Sp. z o.o. (pełnomocnik Nowosielski i Partnerzy – Adwokaci i Radcy Prawni), pismo z dnia 04.04.2024 r. (Lp. 971/042024) – dotyczy działek nr 128/4 i 128/5 obręb 3.

- 1.1.** Składający uwagę wnosi o usunięcie z § 9 ust. 3 pkt 2 przeznaczenie wykluczone: usługi handlu wielkopowierzchniowego.

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

Uzasadnienie:

Usługi handlu wielkopowierzchniowego w terenie usługowym (01.1U) zostały wykluczone z uwagi na realizację polityki przestrzennej miasta ustalonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (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, która nie predysponuje terenu do koncentracji handlu.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Barniewice Wschodnie – Owczarnia z 1997 r., w zakresie funkcji usługowych dopuszczał m.in. usługi handlu detalicznego. Funkcje te zostały też dopuszczone w projekcie planu i nie stanowią uciążliwości dla istniejącej i projektowanej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej. Odpowiadają też charakterowi dawnej wsi Owczarnia, który to charakter zarówno plan obowiązujący, jak i sporządzany, chroni odpowiednimi zapisami.

- 1.2.** Składający uwagę wnosi o usunięcie z §9 ust 7 pkt 1 linii zabudowy lub znaczne przesunięcie jej w kierunku działek 129/6 i 127/4 (podobnie jak jest w przypadku karty terenu 02.1MN-U). Linia zabudowy nie znajduje żadnego uzasadnienia, nie wynika ono ani z obowiązujących przepisów, ani żadnych innych względów. Zupełnie nieprzekonywujące jest stanowisko, iż takie usytuowanie linii zabudowy wynika z konieczności pozostawienia rezerwy pod rozbudowę Obwodnicy. Określenie linii zabudowy w sposób jak na rysunku planu, bez opisanie żadnych wymiarów na tej linii, takich jak odległość lub odległość od granicy działek, stanowi wadliwą regulację mpzp.

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

Uzasadnienie:

Ustalona w terenie usługowym (01.1U) w §9 ust 7 pkt 1 nieprzekraczalna linia zabudowy została wyznaczona w oparciu o złożony wniosek do sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Owczarnia rejon węzła Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta w mieście Gdańsku przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad (GDDKiA) (pismo nr O/GD.Z-3.438.21.2023.AI z dnia 06.03.2023 r.). W piśmie tym powołało się na przepisy: "W strefie wzajemnego oddziaływania terenów objętych planem i drogi ekspresowej S6 obowiązują zapisy: ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1518) w zakresie dostępności komunikacyjnej i odległości zabudowy. Należy zwrócić uwagę, iż zgodnie z art. 43 ust. 1 Lp. 2 tabeli ww. ustawy o drogach publicznych obiekty budowlane przy drogach ekspresowych poza terenem zabudowy powinny być usytuowane w odległości co najmniej 40,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej, w tym jezdni łącznicy. Jezdnia łącznicy stanowi część węzła

drogi ekspresowej S6, a zatem bezspornym jest, że wyznaczona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy powinna być wrysowana w odległości min. 40,00 m od zewnętrznej krawędzi tej jezdni (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 9.12.2015 r., sygn. akt II OSK 893/14). Niezależnie od powyższego należy wskazać, że planowana jest rozbudowa drogi ekspresowej S6 o dodatkowe pasy ruchu oraz dostosowanie do obowiązujących parametrów całej infrastruktury łącznie z węzłami. Warunkiem uzgodnienia procedowanego planu jest uwzględnienie powyższych uwag”.

Sporządzany plan był dwukrotnie uzgadniany z GDDKiA. W toku uzgodnień doprecyzowano definicję linii zabudowy tak, aby dotyczyła ona również części podziemnych obiektów budowlanych.

Uzupełniono więc zapis w karcie terenu 01.1 U dotyczący linii zabudowy, który otrzymał ostateczne brzmienie: „linie zabudowy: nieprzekraczalne w centralnej i południowej części terenu, jak na rysunku planu; od zachodniej Obwodnicy Trójmiasta (poza granicami planu) ww. linia zabudowy dotyczy również: balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych”. GDDKiA uzgodniła projekt mpzp Owczarnia rejon węzła Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta pismem z dnia 18.01.2024 r.

Obowiązujący plan miejscowy (Barniewice Wschodnie – Owczarnia z 1997 r.), którego integralną część stanowi uchwała i rysunek, pomimo braku znaku graficznego na rysunku w terenie 020-31, zawiera zapis w karcie terenu, który brzmi: „linie zabudowy - jak w stanie istniejącym i wg prawa budowlanego”. Nie ma rozbieżności pomiędzy planem obowiązującym a projektem planu co do interpretacji i spełnienia przepisów. Oba dokumenty spełniają wymogi stawiane przez GDDKiA, które muszą – niezależnie od czasu realizacji inwestycji – wynikać z aktualnych na dany czas przepisów prawa budowlanego.

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (teren 02.1 MN-U) nie sąsiaduje bezpośrednio z terenem Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta i znajduje się w odległości dalszej niż 40 m od niej, zatem nie dotyczą go przywołane wyżej przepisy.

Uwaga zawiera też zastrzeżenia co do sposobu opisu linii zabudowy – „jak na rysunku planu”. Zwymiarowanie elementów liniowych na rysunku planu nie jest obowiązkowe. Rysunek planu zawiera podziałkę i skalę, co pozwala na precyzyjne zmierzenie każdego wymiaru na mapie.

- 1.3. Składający uwagę wnosi o zmianę w § 9 ust. 7 pkt 2 poprzez zwiększenie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją do 60%, ponieważ 30% jest niewystarczające dla zabudowy usługowej.

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

Uzasadnienie:

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Barniewice Wschodnie – Owczarnia (uchwała nr XLIX/605/97 Rady Miasta Gdańska z dnia 22 maja 1997 r.) zakładał 30% pokrycia działki zabudową. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Owczarnia rejon węzła Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta ustalając wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją – minimalna: dowolna, maksymalna: 30% sankcjonuje istniejące założenia obowiązującego planu miejscowego. Projekt planu, podobnie jak plan obowiązujący określa pewne ramy możliwości inwestycyjnych na konkretnych terenach.

Należy podkreślić, iż do ustalonych parametrów: minimalnego pokrycia działki zabudową, powierzchni biologicznie czynnej (20%) i maksymalnego procentu powierzchni zabudowy (30%), nie wlicza się powierzchni utwardzonych, takich jak: drogi wewnętrzne, parkingi, place manewrowe oraz ciągi piesze, które to elementy są składowymi zagospodarowania terenu inwestycji.

Postulat zwiększenia zabudowy z 30% na 60% jest niemożliwy do spełnienia z uwagi na konieczność uwzględnienia warunków zabudowy określonych przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad, jak i Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w toku uzgodnień projektu planu miejscowego. Warunki te dotyczą całego obszaru projektu planu, również terenu 02.1 MN-U (w większości już zainwestowanego na powyższych zasadach), sąsiadującego bezpośrednio z terenem 01.1U.

- 1.4. Składający uwagę wnosi o zmianę w § 9 ust. 7 pkt 5 litera a i b poprzez zwiększenie maksymalnej wysokości budynków i nadziemnych budowli wielopiętrowych do 180 m n.p.m. lub co najmniej 20 m, zamiast 10 m. Zwiększenie wysokości zabudowy jest potrzebne z uwagi na generowany hałas przez samochody i zapobiegania ich przenikaniu do zabudowy zrealizowanej na terenie 02.1 MN-U. Ustalenie w projekcie planu wysokości zabudowy jak w planie obowiązującym dla terenu 024.33 (stadnina koni i dawny folwark) – dopuszczalna wysokość zabudowy do wysokości ściany lasu TPK i (...) maksymalnie 180 m n.p.m.

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

Uzasadnienie:

W obowiązującym planie miejscowym dla terenu składającego uwagę, ustalono: „dopuszczalna wysokość zabudowy – 10 m od najwyższego punktu terenu do kalenicy”. Projekt sporządzanego planu zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został uzgodniony z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (PWKZ) z zapisem dla terenu 01.1 U – teren usług (§ 9), ust. 7 zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu pkt 5 lit. a: ”wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 157 m n.p.m., b: wysokość nadziemnych budowli wielopiętrowych, jak garaże lub magazyny wielopiętrowe mierzona od najniższej rzędnej terenu na obrysie budowli do najwyższego punktu budowli: minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m, jednak nie więcej niż 157 m n.p.m.”. Wersja projektu planu zakładająca maksymalną wysokość zabudowy wyższą o 2m tj. 12m nie została pozytywnie uzgodniona przez PWKZ (pismo nr ZN.5150.325.2023 MM z dnia 16.11.2023 r.). Warunkiem uzgodnienia było uwzględnienie w projekcie planu uwag: ”Wprowadzenie strefy ochrony ekspozycji czynnej i biernej folwarku Owczarnia, w granicy której wymagana jest konieczność harmonizowania nowoprojektowanej zabudowy z istniejącą zabudową historyczną (ograniczenie wysokości zabudowy do 10 m...)”. Budynki o wysokości 20 m nie wpisywałyby się ponadto w kontekst otoczenia (najbliżej sąsiadujące budynki w terenie 02.1 MN-U nie przekraczają wysokości 10 m).

- 1.5. Składający uwagę wnosi o usunięcie z § 9 ust. 7 pkt 6 litera b – dotyczy gabarytów i parametrów zabudowy dla budynków o wysokości od 5 m do 10 m. Dodatkowe ograniczenia nie znajdują żadnego uzasadnienia i nie ma ich w obowiązującym planie.

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

Uzasadnienie:

Wykreślenie zapisu z projektu planu z karty terenu 01.1 U ust. 7 pkt 6 lit b dotyczącego gabarytów i parametrów dla budynków o wysokości od 5 m do 10 m – powierzchnia rzutu nadziemnej części pojedynczego budynku maksymalnie 300 m² – jest niemożliwe z uwagi na wytyczne Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (w tym ustalenia po wizji lokalnej zespołu projektowego z przedstawicielem PWKZ). Sąsiedztwo terenu czytelnego do dziś założenia przestrzennego dawnego folwarku Owczarnia oraz konieczność ustaleń z zakresu kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu eksponowanego z ulicy Meteorytowej i/lub stanowiącego element sylwety dawnej Owczarni widzianej m.in. ze zjazdu z Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta powodują konieczność pozostawienia tej regulacji, co było jednym z wielu warunków umożliwiających uzgodnienie projektu planu.

Jednocześnie należy nadmienić iż obowiązujący plan miejscowy dla karty terenu 020.31, ma ustalony warunek konserwatorski: „nowe obiekty muszą harmonizować z istniejącą zabudową”. W związku z powyższym sporządzany projekt planu miejscowego kontynuuje ustalenia planu obowiązującego, a wytyczne konserwatorskie zostały na etapie obecnej procedury uszczegółowione i doprecyzowane.

2. Łączpol Sp. z o.o., pismo z dnia 08.04.2024 r. (Lp. 1007/042024)

- 2.1. Składający uwagę uważa, iż należy zaniechać uchwalenia projektu planu i opracować nowy promujący przemysł i usługi.

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

Uzasadnienie:

Realizacja polityki przestrzennej miasta została ustalona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - 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.), która zakłada przeznaczenie dominujące, dla obszaru objętego planem miejscowym. W przypadku rozpatrywanych działek przeznaczenie terenu określone jest jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i usługową odpowiada zatem kierunkom określonym w Studium. Nie można zgodzić się z analogią w zakresie przeznaczenia terenu w stosunku do obszaru położonego po drugiej stronie Obwodnicy w części produkcyjno-usługowej Barniewic. Teren ten przeznaczony jest pod funkcje przemysłowo-usługowo-składowe z koncentracją handlu. Kierunki rozwój terenów w rejonie węzła Owczarnia po zachodniej i po wschodniej stronie różnią się z uwagi na inne uwarunkowania m.in. dziedzictwa kulturowego. Wprowadzenie funkcji przemysłowej na terenie Owczarni jest nie tylko niezgodne z obowiązującym SUiKZP, ale również jest rażąco nieuzasadnione z punktu widzenia kształtowania ładu przestrzennego, biorąc pod uwagę kontekst miejsca (niestwarzanie sytuacji konfliktowych na styku nowych funkcji z już istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną).

- 2.2. Składający uwagę kwestionują zasadność rezerwacji terenu pod pętlę autobusową, w jego ocenie można ją zrealizować w oparciu o obowiązujący plan miejscowy.

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

Uzasadnienie:

Obowiązujący plan miejscowy z 1997 roku rezerwował teren wyłącznie pod ulicę Meteorytową, o klasie drogi lokalnej (042.81). W ramach przekroju ulicy zarezerwowanego w planie obowiązującym nie zmieści się rezerwa pod pętlę autobusową wraz z jej wyposażeniem (obiekt obsługujący użytkowników). W związku z powyższym projekt planu umożliwił jej realizację poprzez zmniejszenie terenu 02.1 MN-U (w planie obowiązującym teren 020-31). Wyznaczona została droga lokalna – odcinek ulicy Meteorytovej (teren 05.1 KDL) wraz z obszarem wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, która umożliwi lokalizację pętli autobusowej wraz z wyposażeniem (dopuszcza się obiekty obsługujące użytkowników).

Wniosek złożony przez Radę Dzielnicy Osowa wraz z pozytywnym stanowiskiem Zarządu Transportu Miejskiego co do konieczności zarezerwowania terenu pod pętlę autobusową dla wydłużenia linii autobusowych kursujących w dzielnicy Osowa, był podstawą do przystąpienia do zmiany planu w rejonie skrzyżowania ulic Meteorytovej i Owczarni. Realizacja ww. inwestycji poprawi dostępność do transportu zbiorowego dla mieszkańców i użytkowników Rodzinnych Ogrodów Działkowych.

- 2.3. Składający uwagę wnioskuje o usunięcie wykluczenia usług handlu wielkopowierzchniowego.

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

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwag 1.1.

- 2.4. Składający uwagę wnioskuje o nieustalenie linii zabudowy od strony Obwodnicy Trójmiasta. Kompromisem mogłoby być wpisanie konieczności uzgodnienia [projektu budowlanego] z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad jako właścicielem omawianego terenu.

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

Uzasadnienie:

Odnośnie linii zabudowy – jak w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwag 1.2.

Należy dodać, że projekt planu przed wyłożeniem do publicznego wglądu zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym musi uzyskać wszystkie uzgodnienia m.in. od Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad i taki warunek formalny został spełniony. Wytyczne GDDKiA są podstawą ustaleń planu miejscowego niezależnie od konieczności przeprowadzenia późniejszych uzgodnień przez inwestora na etapie projektu budowlanego.

- 2.5. Składający uwagę wnioskuję o wykreślenie konieczności spełnienia zapisów ust. 7 pkt 6 litera b tiret pierwszy (odnoszący się do gabarytów zabudowy).

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

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwag 1.5.

- 2.6. Składający uwagę wnioskuję o ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%.

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

Uzasadnienie:

Projekt planu dla terenu 01.1 U ustala minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją 20%, z zastrzeżeniem, że nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych niezależnie od zastosowanej nawierzchni. Sąsiedztwo stanowiące zabudowę domków jednorodzinnych (teren 02.1 MN-U) ma ustalony minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją 40%. Zagospodarowanie wód opadowych w rejonie obszaru objętego projektem planu jest jednym z istotnych elementów prawidłowego funkcjonowania środowiska. Realizacja zabudowy usługowej spowoduje znaczne zwiększenie powierzchni szczelnych nawierzchni: dróg i terenów zabudowanych, a to wpłynie na zmniejszenie możliwości retencji wód opadowych w terenie. Zatem w celu zapewnienia niezbędnego minimum możliwości retencyjnych wód opadowych do ustaleń projektu planu wprowadzono zapis o dwudziestoprocentowym udziale powierzchni biologicznie czynnej w terenie 01.1 U. Dla usług został on ustalony o połowę mniejszy, niż dla zabudowy mieszkaniowej, co jest zgodne ze standardami stosowanymi w planach miejscowych w Gdańsku.

- 2.7. Składający uwagę wnioskuję o dopuszczenie wysokości zabudowy zgodnej z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – wysokość do 180 m n.p.m. lub do wysokości ściany lasu TPK.

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

Uzasadnienie:

Jak w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwag 1.4.

3. **Maria Kadlubowska, Fundacja Parkowisko, e-mail z dnia 08.04.2024 r.** (Lp. 1008/042024) – dzierżawa działki nr 117/3 ul. Meteorytowa 1 – kwestionuje sposób odprowadzenia wód opadowych z ulicy Meteorytowej do zbiornika retencyjnego Owczarnia (obawy wynikają z ciągłego podtapiania terenu dzierżawionego: teren położony jest poniżej terenu procedowanego planu).

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

Uzasadnienie:

Zapis zastosowany w projekcie planu „odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego” wyczerpująco określa sposób odprowadzenia wód opadowych i roztopowych.

Zagospodarowanie na terenie oznacza zaprojektowanie urządzeń lub obiektów, które uniemożliwiają odpływ wód opadowych na działki sąsiednie, takie jak studnie chłonne, niecki retencyjne, zbiorniki bezodpływowe, ogrody deszczowe itp. i powodują wykorzystanie wody opadowej tylko na terenie działki inwestora.

Ponadto wszelką działalność właściciel terenu musi wykonać zgodnie z obowiązującą ustawą Prawo Wodne (tekst jednolity: Dz.U. z 2017., poz.1566 z późn. zm.) art. 234 pkt 1. "Właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:

- 1) zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- 2) odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie”.

Zapisy planu i przepisy prawa powszechnego wykluczają możliwość odpływu wód opadowych na działki sąsiednie.

Natomiast określenie „do układu odwadniającego” w projekcie uchwały Rady Miasta Gdańska w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Owczarnia rejon węzła Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta w mieście Gdańsku należy rozumieć zgodnie z § 2, pkt 14 gdzie „układ odwadniający to układ obejmujący cieki naturalne, kanały, rowy, drenaże oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, w tym zbiorniki retencyjne”. Oznacza to, że dopływ wód opadowych do zbiornika retencyjnego musi odbywać się poprzez otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, wykluczony jest spływ powierzchniowy.

Zbiornik retencyjny znajdujący się na terenie sąsiadującym od południa z obszarem projektu planu posiada odpływ do Potoku Prochowego poprzez kanalizację deszczową. Wobec tego jest on prawidłowym odbiornikiem wód opadowych.

Realizacja zapisów planu spowoduje, że nie będzie dochodziło do sytuacji podtopień terenu dzierżawionego przez składającego uwagę.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/16/24

Rady Miasta Gdańska

z dnia 6 czerwca 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

Karta terenu nr 05.1 KDL, teren drogi lokalnej – pętla autobusowa wraz z wyposażeniem – powierzchnia około 700 m².

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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr III/16/24

Rady Miasta Gdańska

z dnia 6 czerwca 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