

Druk Nr 729  
BPMG.0006.262.2020

UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia ..... 2020 r.



**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osowa rejon ulic Jednorożca i Delfina w mieście Gdańsku**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 1086, poz. 471), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańsk z dnia 23 kwietnia 2018 roku, zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańsk z dnia 27 czerwca 2019 roku) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Osowa rejon ulic Jednorożca i Delfina w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 2155) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 1,22 ha, położony w dzielnicy Osowa, w rejonie ulic Jednorożca, Delfina i Perseusza.

§ 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) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopiętrowych, jak garaże lub magazyny wielopiętrowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę

krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:

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

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

**6) dach stromy** – dach, który spełnia następujące warunki:

- a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem równym lub większym niż  $30^\circ$ ,
- b) w przypadku dachu mansardowego – dolna połać nachylona jest do poziomu pod kątem nie większym niż  $70^\circ$ , górna połać – pod kątem równym lub większym niż  $10^\circ$ , okap o maksymalnym wysunięciu od lica ściany: 30cm,
- 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 połączkami o nachyleniu do poziomu mniejszym niż  $30^\circ$ , 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) miejsce do parkowania rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru oraz przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca do parkowania rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc do parkowania lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym) oraz minimum 20% miejsc na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia. Zaleca się:

- a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,
- b) sytuowanie zewnętrznych miejsc do parkowania w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamkniętym;

**8) 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;

- 9) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

### § 3. Symbole przeznaczeń.

#### 1. U33 tereny zabudowy usługowej.

#### 2. KD81 tereny ulic lokalnych.

§ 4. 1. Ustalone w planie parametry i wskaźniki: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna, 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 Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy, 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 rowerów:

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc do parkowania rowerów
			obszar całego miasta
1	2	3	4
1.	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 0,3
2.	domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	100m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 0,1
3.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m <sup>2</sup> pow. konsumpcyjnej	MIN. 8
4.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 2
5.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN.2
6.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty duże powyżej 200 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN.2

	pow. użytkowej		
7.	domy kultury	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 3
8.	przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN. 3
9.	kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 3

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

3. Ustala się następujący minimalny udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych (określonej w ustaleniach szczegółowych w kartach terenów), 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 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 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. Informacje: obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska.

§ 7. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 2 tereny oznaczone numerami trzycyfrowymi od 001 do 002.

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

**§ 8. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSOWA REJON ULIC JEDNOROŻCA I DELFINA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2155**

**1. Numer terenu: 001.**



**2. Powierzchnia terenu:** 0,46 ha.

**3. Przeznaczenie terenu: U33 - teren zabudowy usługowej** komercyjnej i/lub publicznej zawierający w zależności od potrzeb usługi społeczne takie jak: dom sąsiedzki, biblioteka, świetlica, siedziba rady dzielnicy, usługi nauki, kultury, rekreacji, ochrony zdrowia, pomocy i opieki społecznej. Dopuszcza się mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą oraz jako usługi dopełniające - usługi oświaty, opieki nad dziećmi do lat 3, sportu, gastronomii oraz biura.

**4. Funkcje wyłączone:** wszystkie pozostałe niewymienione w ust. 3.

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

**6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 9, 11,12,13.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z ulicą Jednorożca oraz wzdłuż linii podziału wewnętrznego ograniczających obszar "c" - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40 %;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,0, 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:
    - dla obszaru wydzielonego liniami wewnętrznego podziału i oznaczonego literą "a": 13 m,
    - dla obszaru wydzielonego liniami wewnętrznego podziału i oznaczonego literą "b": 10 m,
    - dla pozostałego obszaru - nie dotyczy,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) dla obszaru wydzielonego liniami wewnętrznego podziału i oznaczonego literą "a": maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części pojedynczego budynku - 450 m<sup>2</sup>,
  - b) dla obszaru wydzielonego liniami wewnętrznego podziału i oznaczonego literą "b": maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części pojedynczego budynku - 350 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się łączenie nadziemnych części budynków, o których mowa w lit. a i b, jednokondygnacyjnymi łącznikami, łączącymi nie więcej niż 2 sąsiadujące budynki,
  - d) do maksymalnej powierzchni rzutu, o której mowa w lit. a i b nie wlicza się powierzchni rzutu łączników, o których mowa w lit. c, wiatrołapów, ganków, werand,

- e) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: stromy, przy czym: dla łączników między budynkami, wiatrołapów, ganków i werand - dowolny.

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

**9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Jednorozca (002-KD81);
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
  - a) dla samochodów osobowych: minimalnie 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z zastrzeżeniem § 5 uchwały,
  - b) dla rowerów: zgodnie z §5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 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) w przypadku nowych nasadzeń zieleni należy zastosować gatunki zgodne z warunkami siedliskowymi;
- 2) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11,13;
- 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 usługowym).

**13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy obszaru wydzielonego liniami wewnętrznego podziału i oznaczonego lit. „c”:

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



3) zielen: należy urządzić przestrzeń publiczną w formie skweru o minimalnej powierzchni 700 m<sup>2</sup>.

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

**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:** teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego - 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 niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 2) zaleca się maksymalne zachowanie zadrzewień.

**§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSOWA REJON ULIC JEDNOROŻCA I DELFINA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2155**

**1. Numer terenu:** 002.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,76 ha.

**3. Klasa i nazwa ulicy:** KD81 ulica lokalna - odcinek ulicy Jednorożca.

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 21,5 m do 30,0 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Kozioróżca (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Wodnika (poza granicami planu).

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

**7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) szpalery drzew do utrzymania i uzupełnienia, jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację, dopuszcza się zmianę składu gatunkowego drzewostanu zgodną z warunkami siedliskowymi;

2) zieleni w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

**8. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7,11;
- 2) części nadziemne i naziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany.

**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 szerokości min. 2,0 m;
- 2) infrastruktura rowerowa: trasa rowerowa w formie drogi rowerowej szerokości min. 2,0 m obustronna lub pasy rowerowe;
- 3) zieleni: zgodnie z ust. 7;
- 4) usytuowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych: równoległe;
- 5) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 6) 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:** nie dotyczy.

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

**15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** zaleca się nasadzenia drzew lub krzewów pomiędzy odcinkami szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, o których mowa w ust. 7 pkt 1.

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

- 1) część graficzna - rysunek planu Osowa rejon ulic Jednorożca i Delfina 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).

**§ 11.** Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Osowej - rejonu ulic: Jednorożca i Koziorożca w mieście Gdańsku, uchwała nr XXIII/659/04 z dnia 29.04.2004r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 79 z 30.06.2004 r., poz.1477);



2) zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy urbanistycznej Osowa w mieście Gdańsku - w zakresie układu komunikacji drogowej, uchwała nr XLII/1294/2001 z dnia 20.12.2001r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 10 z 11.02.2002 r., poz. 165).

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

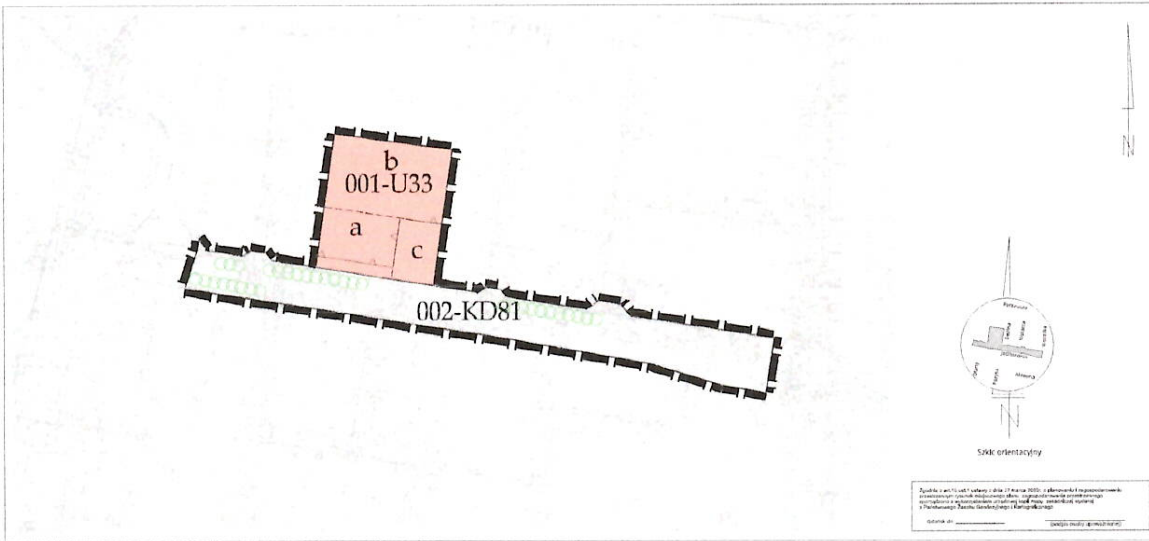
Przewodnicząca Rady  
Miasta Gdańska

**Agnieszka Owczarczak**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSOWA REJON ULIC JEDNOROŻCA I DELFINA W MIEŚCIE GDAŃSKU

# 2155

SKALA 1: 1000



### OZNACZENIA USTALENIA PLANU

	Granice obszaru objętego planem
	Linia rozgraniczająca tereny o różnych przeznaczeniach
<b>001-U33</b>	Uzyskanie terenów wydzielonych (zamiar) rozstrzygniętych. Rozstrzygnięte tereny oznaczają numer klucza i symbol ciałem literowym-cyfrowym oznaczają przeznaczenie terenu
<b>U33</b>	Tereny zabudowy usługowej
<b>KD81</b>	Tereny ulic lokalnych
	Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
	Linie podziału wewnętrznego
<b>a,b,c</b>	Obszary identyfikujące obszary wyznaczone literami podziału wewnętrznego
	Sapłaty drzew



Szkic orientacyjny

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 52, poz. 492, z późn. zmianami) niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 52, poz. 492, z późn. zmianami).

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z projektem oddziaływania na środowisko w dniach od 06.07.2020r. do 03.08.2020r.



### LEGENDA DO WYRSYU ZE STUDIUM

PRZEWIDYWANY KIERUNEK ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ I PRZEZNACZENIU TERENÓW - PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE ISTNIĄCYCH I PROJEKTOWANYCH

	obszary identyfikujące tereny z potencjałem podwyższenia
	obszary bez potencjału

### TRANSPORT I INFRASTRUKTURA

	droga obszarowa 2
--	-------------------

WYRSYU ZE STUDIUM UWAŻA SIĘ NADAWANIE KOLORÓW W ZAKRESIE WYKAZUJĄCYCH PRZESTRZENNEJ STRUKTURZE I PRZEZNACZENIU TERENÓW Z OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM. SKALA 1: 10 000

GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSOWA REJON ULIC JEDNOROŻCA I DELFINA W MIEŚCIE GDAŃSKU			
nr	opis	data	autor
1	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
2	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
3	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
4	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
5	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
6	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
7	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
8	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
9	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
10	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
11	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
12	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
13	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
14	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
15	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
16	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
17	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
18	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
19	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
20	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
21	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
22	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
23	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
24	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
25	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
26	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
27	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
28	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
29	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
30	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
31	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
32	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
33	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
34	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
35	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
36	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
37	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
38	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
39	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
40	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
41	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
42	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
43	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
44	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
45	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
46	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
47	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
48	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
49	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
50	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
51	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
52	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
53	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
54	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
55	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
56	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
57	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
58	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
59	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
60	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
61	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
62	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
63	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
64	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
65	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
66	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
67	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
68	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
69	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
70	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
71	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
72	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
73	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
74	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
75	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
76	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
77	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
78	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
79	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
80	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
81	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
82	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
83	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
84	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
85	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
86	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
87	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
88	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
89	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
90	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
91	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
92	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
93	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
94	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
95	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
96	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
97	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
98	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
99	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS
100	projekt koncepcyjny	2019	GRAJAK I BRZĄDZIŃSKI ARCHITECTS



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia.....2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Do projektu planu nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2020 r.

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

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



## UZASADNIENIE

### **Osowa rejon ulic Jednoróżca i Delfina w mieście Gdańsku. [nr planu 2155]**

#### **I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU**

##### **1. Podstawa prawna.**

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XI/176/19 z dnia 30 maja 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osowa rejon ulic Jednoróżca i Delfina w mieście Gdańsku [nr ewidencyjny planu 2155].

##### **2. Położenie.**

Obszar planu, o powierzchni ok. 1,22 ha położony jest w dzielnicy Osowa, w rejonie ulic Jednoróżca, Delfina i Perseusza.

##### **3. Cel sporządzenia planu.**

Celem sporządzenia planu jest ustalenie przeznaczenia terenu działki Gminy Miasta Gdańska o powierzchni 0,46 ha pod usługi komercyjne lub/i publiczne gdzie będzie można zrealizować w zależności od potrzeb dom sąsiedzki, bibliotekę, świetlicę, siedzibę rady dzielnicy, usługi nauki, kultury, ochrony zdrowia, pomocy i opieki społecznej. W ramach tego terenu dopuszcza się również, jako funkcje dopełniające, usługi: oświaty, opieki nad dziećmi do lat 3, sportu, gastronomii oraz biura.

Ponadto w projekcie planu zmieniona została klasa odcinka ulicy Jednoróżca (na odcinku od ulicy Wodnika do ulicy Kozioróżca) ze zbiorczej na lokalną, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska z 2018 roku. Wprowadzona zmiana planu wskazuje lokalizację centrum społeczno-kulturalnego niezbędnego dla funkcjonowania dzielnicy. Teren, będący własnością Gminy Miasta Gdańska, stanowi jeden z niewielu niezainwestowanych, komunalnych obszarów w Osowej. Położony jest w centrum dzielnicy, z dogodnym dostępem dla mieszkańców i w pobliżu przystanków komunikacji publicznej (autobusy) – planowane usługi uzupełnią strukturę przestrzenną dzielnicy Osowa i będą sprzyjać integracji mieszkańców.

Obniżenie klasy ulicy Jednoróżca do rangi lokalnej jest uzasadnione analizami w dzielnicy oraz przyjętym w Studium schematem ulic zbiorczych w Osowej (który nie włącza ulicy Jednoróżca do ulic zbiorczych) i pozwoli na obsługę transportową terenów przyległych do tej ulicy bez ograniczeń.

##### **4. Plany obowiązujące.**

Na obszarze planu obowiązują:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Osowej - rejonu ulic: Jednoróżca i Kozioróżca w mieście Gdańsku, o numerze ewidencyjnym 2120,
- zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy urbanistycznej Osowa w mieście Gdańsku – w zakresie układu komunikacji drogowej, o numerze ewidencyjnym 2104.

Ww. plany miejscowe przeznaczają teren pod funkcje mieszkaniowo-usługowe z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej do maksymalnie 4 mieszkań oraz odcinek ulicy Jednoróżca pod ulicę klasy zbiorczej.

## **5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów.**

Obecnie teren działki gminnej jest niezagospodarowany i pokrywa go zieleń nieurządzona. Odcinek ulicy Jednorożca jest urządzoną ulicą z oświetleniem, zatokami postojowymi, chodnikami oraz drogami rowerowymi i odcinkami szpalerów drzew. Grunt stanowi własność Gminy Miasta Gdańska.

## **6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP (uchwała Nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 r. zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 r.).**

Przeznaczeniem dominującym, określonym w Studium dla obszaru objętego planem miejscowym, jest funkcja mieszkaniowa z usługami podstawowymi. Przedmiotowy plan miejscowy ustala dla tego obszaru funkcję usług społecznych oraz odcinek ulicy lokalnej a także ustala charakter zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej. W związku z powyższym ustalenia planu w pełni odpowiadają kierunkom wskazanym w Studium, a więc nie naruszają jego ustaleń.

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

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, kształtujących układ przyszłej zabudowy od strony ulicy Jednorożca. Ponadto działkę podzielono na trzy obszary: „a”, położony bliżej ulicy i „b” zlokalizowany wewnątrz działki, dla których ustalono różne parametry zagospodarowania oraz obszar „c” wyłączony z zabudowy. Dla obszaru „a” plan dopuszcza większą wysokość zabudowy – do 13 m (3 kondygnacje) i powierzchnię rzutu pojedynczego budynku do 450 m<sup>2</sup>. Dla obszaru „b”, położonego w głębi działki, wysokość została ograniczona do maksymalnie 10 m, a powierzchnia rzutu pojedynczego budynku do 350 m<sup>2</sup> (2 kondygnacji). Pozwoli to na wyższą zabudowę wzdłuż ulicy oraz zmniejszenie jej wysokości w głębi działki, w dostosowaniu do sąsiadującej, ekstensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Obszar wyłączony z zabudowy, oznaczony literą „c” należy urządzić jako teren zielony o powierzchni min. 700 m<sup>2</sup>. Zróżnicowanie parametrów zabudowy i ustalenie dachów stromych w planie pozwoli także na jej wpisanie w charakter krajobrazowy dzielnicy Osowa.

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

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

W planie ustalono realizację powierzchni biologicznie czynnej na minimalnie 40% powierzchni działki inwestycyjnej, zalecono maksymalne zachowanie już istniejących drzew. W przypadku nowych nasadzeń należy zastosować gatunki rodzime zgodnie z warunkami siedliskowymi. Ustalono także zachowanie i uzupełnienie szpalerów drzew na odcinkach ulicy Jednorożca, zgodnie z wytycznymi opracowania, zaleca się nasadzenia drzew także pomiędzy tymi szpalerami, jeżeli pozwoli na to lokalizacja infrastruktury podziemnej.



Obszar planu położony jest w zlewni Rowu M1, stanowiącego dopływ rzeki Strzelenki. W planie ustala się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie na terenie. Zaleca się także zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie poprzez rozsączanie i retencjonowanie. Realizacja retencji wód opadowych wymagana jest także w obrębie terenów zieleni zlokalizowanych w pasie drogowym ulicy Jednorożca.

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

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

Obszar objęty granicami planu nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej ani żaden obiekt nie jest wpisany do rejestru zabytków.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie odpowiedniego udziału miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez sprecyzowanie przeznaczenia terenu na usługi społeczne oraz podwyższenie parametrów zabudowy (intensywność zabudowy, wysokość). Teren gminny został przeznaczony pod funkcję usługową komercyjną i/lub publiczną zawierającą w zależności od potrzeb różne rodzaje usług społecznych. Realizacja ustaleń planu podniesie jakość życia okolicznym mieszkańcom, zapewniając im dostęp do tego rodzaju usług, które przekładają się na lepszą integrację i aktywność lokalnej społeczności. Projekt mpzp umożliwi ożywienie społeczne i gospodarcze tego obszaru, w tym stworzy szanse utworzenia nowych miejsc pracy.

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

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały m.in. poprzez sprecyzowanie zakresu funkcji usługowych oraz zwiększenie parametrów zabudowy na terenie, który stanowi własność Gminy Miasta Gdańska. Rozszerzenie zakresu funkcji usługowych umożliwi lokalizację funkcji ważnych społecznie. Przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne wynikające z ustaleń projektu planu dotyczą gruntu Gminy Miasta Gdańska, realizując politykę przestrzenną miasta.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu niezagrażającego spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi, co zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie dla działki Gminy Miasta Gdańska funkcji usług społecznych. Umożliwi to realizację na tym obszarze centrum społeczno-kulturalnego w postaci domu sąsiedzkiego, zgodnie z wnioskiem Rady Dzielnicy Osowa. W centrum, pełniącym rolę ośrodka usług społecznych dla mieszkańców dzielnicy, mogą być zlokalizowane np. m.in.: biblioteka, punkt Centrum Pomocy Społecznej, świetlica dziennej opieki, a także siedziba rady dzielnicy, sale warsztatowe, małe gabinety zabiegowe, mieszkanie interwencyjne, jak również mała kawiarnia czy bar. Na terenie działki powinien również zostać urządzony teren zieleni w postaci skweru -



miejsca zajęć prowadzonych w plenerze. Dopełniając do ww. funkcji społecznych na terenie działki gminnej dopuszczona została możliwość lokalizacji np. pomieszczeń do nauki języków i innych zajęć dodatkowych, punktu opieki nad dziećmi do lat 3, biur stowarzyszeń itp.

Proponowane funkcje społeczne są niezbędne dla mieszkańców dzielnicy i realizują w pełni potrzeby interesu publicznego.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media w standardzie miejskim, a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów infrastruktury. Dostępność drogową do terenów objętych planem będzie zapewniać przede wszystkim ulica Jednorożca (002-KD81). Obniżona została klasa techniczna odcinka ulicy Jednorożca z klasy zbiorczej na lokalną, co umożliwi nieograniczoną akcesję z terenów przyległych do tej ulicy.

Istniejące sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowe oraz linie elektroenergetyczne mogą obsłużyć nową zabudowę na obszarze objętym planem.

W planie przewidziano zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, możliwe po jej rozbudowie, bądź indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

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

Sporządzając projekt planu Prezydent Miasta Gdańska zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Prezydent Miasta Gdańska ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej, a dodatkowo na stronach [www.gdansk.pl](http://www.gdansk.pl) i [www.brg.gda.pl](http://www.brg.gda.pl), o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osowa rejon ulic Jednorożca i Delfina w mieście Gdańsku i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

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

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

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

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

Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Prezydent Miasta Gdańska wziął pod uwagę zarówno interes publiczny, jak i interes prywatny.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że teren położony w Osowej w rejonie ulic Jednorożca i Delfina jest predysponowany do zabudowy usługowej, dla której ustalono parametry urbanistyczne pozwalające na optymalne wykorzystanie inwestycyjne terenu będącego własnością Gminy Miasta Gdańska.



Jednocześnie interes publiczny został uwzględniony poprzez wprowadzenie ustaleń umożliwiających lokalizację usług społecznych ważnych dla społeczności dzielnicy, na terenie położonym w centralnej części dzielnicy. Ustalono także parametry zabudowy, takie jak wysokość zabudowy i jej intensywność oraz maksymalna powierzchnia rzutu pojedynczego budynku, dachy strome, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie, chroniąc tym samym interes prywatny właścicieli sąsiadującej zabudowy.

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

Ustalenie przeznaczenia usługowego (usługi społeczne) jest zgodne z ideą przekształceń tego obszaru przyjętą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska. Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Teren położony jest w kwartale istniejącej zabudowy, i planowana zabudowa w postaci domu sąsiedzkiego będzie dopełnieniem struktury przestrzennej opartej o istniejące ulice. Obszar objęty granicami planu ma dobrą dostępność do publicznego transportu zbiorowego, przystanki autobusowe są zlokalizowane w ulicy Jednorozca, w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu.

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

Położenie terenu w centralnej części dzielnicy umożliwia dogodny pieszy i rowerowy dostęp mieszkańców do planowanych usług społecznych. Ulica Jednorozca spełnia również standard ulicy miejskiej i jest wyposażona w obustronne chodniki, drogi rowerowe oraz szpalery drzew, co ułatwia przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

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

Obszar objęty granicami planu stanowi część struktury funkcjonalno-przestrzennej dzielnicy Osowa, w otoczeniu planu istnieje zwarta struktura zabudowy mieszkaniowo-usługowej o charakterze ekstensywnym. Nowa zabudowa usługowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu, nie tylko uzupełni strukturę i program funkcjonalny dzielnicy, wprowadzając niezbędne usługi społeczne, ale także przyczyni się do zagospodarowania obszaru dotychczas niewykorzystanego.

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

Plan jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdańska w latach 2014-2017 oraz uchwałą Nr LVII/1694/18 RMG z dnia 27 września 2018 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż spełnia kryteria, o których mowa w uchwale oraz analizie, zwłaszcza w jej rozdziale 3.6. Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych.

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

Ustalenia projektu planu nie spowodują negatywnych skutków finansowych zawartych w art. 36 ustęp 1, 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stawka opłaty planistycznej 30% dla wszystkich gruntów położonych w granicach projektu planu - art. 36.4. – 1,2 ha.

Na budżet miasta będzie mieć wpływ realizacja, przewidzianego w planie w terenie 001-U33 domu sąsiedzkiego (z możliwością innych usług społecznych) o powierzchni użytkowej



ok. 2 tys. m<sup>2</sup>. Przedsięwzięcie to może być również finansowane lub współfinansowane ze środków zewnętrznych na podstawie odpowiednich umów.

### III. PROCEDURA

#### 1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu w dniach 06.07.2020 r. do 03.08.2020 r.

Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska w sali AKWEN budynku NSZZ Solidarność, przy ulicy Wały Piastowskie 24, 80-855 Gdańsk, w dniu 28.07.2020 r. o godz.18.00 przybyła 1 osoba.

W ustawowym terminie, tj. do 17.08.2020 r. do projektu planu nie wniesiono uwag.

#### 2. Podstawa uchwalenia.

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

##### ZESPÓŁ AUTORSKI:

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

ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA – mgr inż. arch. Wiesława Szermer

PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY – mgr inż. arch. Maria Dąbrowska

KIEROWNIK ZESPOŁU – mgr inż. arch. Małgorzata Momont

PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr inż. arch. Agata Piszczek

##### ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. arch. Małgorzata Jaroszkowska

mgr inż. arch. Ewa Łopacka

mgr inż. arch. Katarzyna Olejniczak

mgr inż. Magdalena Andrzejczuk

mgr inż. Aneta Woch-Szojda

mgr inż. Małgorzata Górecka

mgr Justyna Przeworska

mgr inż. arch. Irena Romasiuk

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA


Opinia Radcy Prawnego:

RADCA PRAWNY

Katarzyna Urban

Sporządził:

Agata Piszczek



Zaakceptował:

Edyta Damszel-Turek



Zatwierdził:

Piotr Grzelak

  
SEKRETARZ MIASTA GDAŃSKA  
Danuta Janczarek