



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 29.05.2023 r.

Poz. 2610

### UCHWAŁA NR LXI/1570/23 RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 27 kwietnia 2023 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osowa - zbiornik retencyjny przy ulicy Raatza w mieście Gdańsku**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747, z 2023 r. poz. 553), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572) **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 roku, zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 roku) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Osowa - zbiornik retencyjny przy ulicy Raatza w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 2161) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 3,75 ha, położony w dzielnicy Osowa, graniczący od północy i zachodu z terenem niezabudowanym, od wschodu z ulicą Koziorożca, a od południa z ulicą Raatza.

§ 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) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) **układ odwadniający** – układ obejmujący cieki naturalne, kanały, rowy, drenaże oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, w tym zbiorniki retencyjne;
- 4) **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) **I-W-Z teren infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni;**
- 2) **KDL teren drogi lokalnej;**
- 3) **KDD teren drogi dojazdowej.**

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

§ 6. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 3 tereny numerowane kolejno od 01.1 do 03.1, 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.

**§ 7. KARTA TERENU OZNACZONEGO 01.1 I-W-Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSOWA - ZBIORNIK RETENCYJNY PRZY ULICY RAATZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2161**

1. **Numer terenu:** 01.1

2. **Powierzchnia terenu:** 3,72 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** **I-W-Z teren infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni** - zbiornik retencyjny "Osowa II" oraz publiczny park retencyjno-rekreacyjny.

- 1) Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;
- 2) Przeznaczenie wykluczone: nie ustala się.

4. **Funkcje i sposób zagospodarowania wyłączone - szczegółowe wykluczenia:** nie ustala się.

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

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

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

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Władysława Raatza (poza granicami planu) poprzez jeden zjazd, od drogi dojazdowej 02.1 KDD, od ulicy Kozioróżca (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
  - dla samochodów: wyklucza się,
  - dla rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

- 1) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 2) zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych;
- 3) grupa drzew do ochrony, jak na rysunku planu, wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej wegetacji;
- 4) lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust.11,13;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, małej architektury itp.).

**13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy publicznego parku retencyjno-rekreacyjnego, o którym mowa w ust. 3:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;
- 3) zieleni: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1, 3 i 4.

**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) należy wprowadzić zabezpieczenia przed wystąpieniem zagrożeń dla ruchu statków powietrznych 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 umocnienie brzegów zbiornika ponad linią wody materiałami naturalnymi;
- 2) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje).

**§ 8. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 02.1 KDD MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSOWA - ZBIORNIK RETENCYJNY PRZY ULICY RAATZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2161**

**1. Numer terenu:** 02.1

**2. Powierzchnia terenu:** 0,03 ha.

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12 m do 17 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 Zeusa (poza granicami planu).

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

**7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** stosuje się zasady ogólne.

**8. Zasady kształtowania krajobrazu:**

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust.11;

2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, małej architektury, itp.)

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

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) chodniki: chodnik o szerokości minimalnej 2 m, z zastrzeżeniem ust. 14;

2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych, z zastrzeżeniem ust. 14;

3) zieleń: dopuszcza się;

4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się;

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

**12. Stawka procentowa:** 30%.

**13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny bez wydzielonych jezdni i chodników.

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

**§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 03.1 KDL MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSOWA - ZBIORNIK RETENCYJNY PRZY ULICY RAATZA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2161**

**1. Numer terenu:** 03.1

**2. Powierzchnia terenu:** 0,01 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** KDL teren drogi lokalnej - fragment ulicy Kozioroźca.

**4. Parametry i wyposażenie:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 0 m do 2,5 m - jak na rysunku planu;

2) przekrój: zgodnie z ust. 14;

3) dostępność do terenów przyległych: zgodnie z ust. 14;

4) wyposażenie minimalne: zgodnie z ust. 14.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** zgodnie z ust. 14.

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

**7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** stosuje się zasady ogólne.

8. **Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 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:** nie dotyczy.

11. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) chodniki: zgodnie z ust. 14;
- 2) infrastruktura rowerowa: zgodnie z ust. 14;
- 3) zielen: dopuszcza się;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. **Stawka procentowa:** 30%.

13. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** teren stanowi integralną część pasa drogowego ulicy Koziorożca (poza granicami planu) o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikami. Dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń. Powiązanie z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Władysława Raatza (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Junony (poza granicami planu).

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

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

- 1) część graficzna - rysunek planu Osowa - zbiornik retencyjny przy ulicy Raatza 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).

§ 11. Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Osowa - rejon ulic Junony i Antygony w mieście Gdańsku, uchwała nr VII/112/07 z dnia 26 lutego 2007 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 98, z dnia 21.05.2007 r., poz. 1549).

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

Przewodnicząca Rady Miasta  
Gdańska

**Agnieszka Owczarczak**

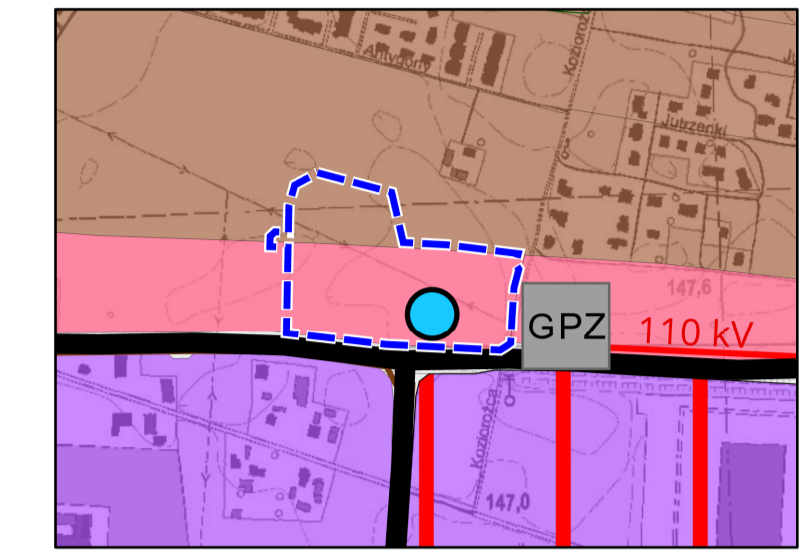
# 2161

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSOWA - ZBIORNIK RETENCYJNY PRZY ULICY RAATZA W MIEŚCIE GDAŃSKU



RYSunEK SPORZĄDZONY W UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 STREFA 6

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



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO  
MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO

WYPIS Z LEGENDY STUDIUM

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

- TEREN MIESZKANIOWO-USŁUGOWY
- TEREN MIESZKANIOWY WRAZ Z USŁUGAMI PODSTAWOWYMI
- TEREN PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWO-SKŁADOWY, TEREN PORTOWY
- TRANSPORT ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY**
- DROGA ZBIORCZA Z
- IDENTYFIKACJA OBSZARÓW I OŚRODKÓW USŁUGOWYCH**
- KONCENTRACJA HANDLU
- INŻYNIERIA ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA**
- STACJA TRANSFORMATOROWA WYSOKIEGO NAPIĘCIA (GPZ)
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- ZBIORNIK RETENCYJNY

### LEGENDA

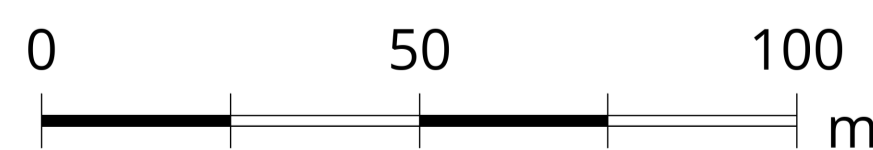
#### USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO  
MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 01.1 I-W-Z**  
OZNACZENIA TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:  
- DWIE PIERWSZE CYFRY TO NUMER W RAMACH PLANU MIEJSCOWEGO,  
- KOLEJNE CYFRY (PO KROPCIE) TO CIĄGŁA NUMERACJA W RAMACH  
DANEGO PRZEZNACZENIA,  
- SYMBOL LITEROWY OKREŚLA PRZEZNACZENIE TERENU
- KDL** TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ LUB WÓD LUB ZIEMIENI
- GRUPA DRZEW DO OCHRONY

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	
MIASTO GDAŃSKA	
ul. Wały Piastowskie 24, 80-855 Gdańsk	
www.brg.gda.pl	
GDAŃSK - 2023 r.	

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

Gdańsk dn. \_\_\_\_\_ (podpis osoby upoważnionej)



Skala: 1:1 000



Projekt planu był wyłożony  
do publicznego wglądu  
wraz z prognozą oddziaływania na środowisko  
w dniach od 6.02.2023 r. do 6.03.2023 r.

		<b>MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSOWA - ZBIORNIK RETENCYJNY PRZY ULICY RAATZA W MIEŚCIE GDAŃSKU</b>	<b>2161</b>
ul. Wały Piastowskie 24 80-855 Gdańsk www.brg.gda.pl GDAŃSK - 2023 r.		RYSUNEK PLANU	SKALA 1:1000
<b>FUNKCJA</b>	<b>ZESPÓŁ AUTORSKI</b>	<b>PODPIS</b>	
<b>DYREKTOR BIURA GENERALNY PROJEKTANT</b>	mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek		
<b>ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA</b>	mgr inż. arch. Wiesława Szermier		
<b>PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY</b>	mgr inż. arch. Maria Dąbrowska		
<b>KIEROWNIK ZESPOŁU</b>	mgr inż. arch. Małgorzata Momont		
<b>PROJEKTANT PROWADZĄCY</b>	mgr inż. arch. Ewa Lichota		
<b>ZESPÓŁ PROJEKTOWY</b>	mgr inż. Karolina Rospek-Aszyk		
	mgr inż. Magdalena Andrzejczuk		
	mgr Katarzyna Hryniewicz		
	inż. Grażyna Opalińska		
	mgr Justyna Przeworska		

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXI/1570/23  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia 27 kwietnia 2023 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 6.02.2023 r. do 6.03.2023 r.

W ustawowym terminie tj. do dnia 20.03.2023 r. do projektu planu wniesiono 3 pisma z 5 uwagami.

#### **1. Osoby fizyczne – e-mail z dnia 21.02.2023 r. (Lp. 1086/022023)**

Zakwestionowano ustalenie w projekcie planu zbiornika retencyjnego.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

#### **Uzasadnienie:**

Celem przystąpienia do zmiany planu była poprawa bezpieczeństwa przeciwpowodziowego mieszkańców Osowy. Potrzeba ta realizuje interes publiczny przez zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia. Rezerwa terenu dla zbiornika retencyjnego Osowa II została ustanowiona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Osowa – rejon ulic Junony i Antygony w mieście Gdańsku, uchwalonym w 2007 r. (uchwała Nr VII/112/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 lutego 2007 r.), lokalizację, jak i wielkość wskazano na podstawie opracowania „Konceptja kanalizacji deszczowej dla dzielnicy Klukowo, Rębiechowo, Osowa i Owczarnia”, sporządzonego przez Biuro Projektów i Doradztwa Technicznego HYDROPROJEKT W GDAŃSKU SP. z o.o. w roku 1996. W koncepcji tej, zgodnie z obowiązującym wówczas stanem prawnym, jako miarodajny do obliczeń przyjęto opad o prawdopodobieństwie 10%, tj. występujący przeciętnie 1 raz na 10 lat.

W wyniku zmian w planowanym zagospodarowaniu obszaru zlewni zbiornika, w roku 2013 wykonana została "Konceptja budowy zbiornika retencyjnego Osowa II wraz z kanalizacją deszczową w Osowej", autorstwa Biura Projektów Budownictwa Komunalnego S.A. Objętość zbiornika Osowa II wyznaczono przy uwzględnieniu deszczu

o prawdopodobieństwie wystąpienia 1 raz na 10 lat w wielkości 15 000 m<sup>3</sup>. Jednocześnie określono wymaganą objętość retencji dla wody stuletniej (1 raz na 100 lat) – 43 000 m<sup>3</sup>.

Ustalona rezerwa terenu pozwalała na wykonanie otwartego zbiornika retencyjnego o objętości zapewniającej zgromadzenie jedynie wody 10-letniej – i dla takich parametrów zbiornik został zaprojektowany i wykonany.

Zmiany klimatu skutkujące niekorzystnymi zmianami charakteru opadów, spowodowały konieczność zmiany podejścia do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych. Szczegółowe analizy działań adaptacyjnych zostały dokonane przez podmioty zewnętrzne podczas tworzenia Miejskiego Planu Adaptacji do zmian klimatu dla miasta Gdańska. Działania adaptacyjne powinny być prowadzone między innymi poprzez zwiększanie możliwości zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych w miejscu wystąpienia opadu oraz zwiększanie bioróżnorodności. Za prawidłowe rozwiązanie uznano także tworzenie rozproszonej sieci obiektów retencyjnych, odtwarzających naturalne procesy transformacji opadu w odpływ. Układ taki powinien w maksymalnym stopniu wykorzystywać grawitacyjny proces spływu wody nadmiarowej do kolejnych jego elementów.

Realizując zalecenia Miejskiego Planu Adaptacji do zmian klimatu oraz spełniając wymogi nowej ustawy Prawo wodne, na terenie Gminy Miasta Gdańsk wprowadzono trójstopniowy system zarządzania wodami opadowymi. Opad o prawdopodobieństwie wystąpienia 10%

(1 raz na 10 lat) powinien być zagospodarowany przez właściciela nieruchomości. Deszcz

100-letni powinna zagospodarować gmina w systemie miejskim, który tworzą m. in. zbiorniki retencyjne. Opady o mniejszym prawdopodobieństwie wystąpienia, a także ich skutki pozostają w kompetencji służb zarządzania kryzysowego.

W ramach wdrażania nowej polityki Gdańska w zakresie gospodarowania wodami opadowymi niezbędne jest przystosowanie zbiornika retencyjnego Osowa II do realizacji retencji dla wody 100-letniej. Uzyskanie wymaganej retencji rzędu 43 000 m<sup>3</sup> w obrębie istniejącej rezerwy terenowej wymagałoby zastosowania pompowni i głębokich zbiorników podziemnych oraz całkowitej przebudowy układu hydraulicznego i czaszy zbiornika. Działania takie stałyby się źródłem ogromnych kosztów z jednoczesnym zagrożeniem trwałości eksploatacji (system pompowy). Ponadto w przypadku przyjęcia takiego rozwiązania, zbiornik stałby się jedynie obiektem kanalizacji deszczowej, który nie mógłby być wykorzystywany do celów rekreacyjnych i nie spełniał jednego z obecnie fundamentalnych warunków – t.j. zwiększenia bioróżnorodności oraz ogólnej poprawy jakości wody przy wykorzystaniu systemów roślinnych.

Należy wskazać, iż zbiornik Osowa II zlokalizowany jest w zlewni rzeki Strzelenki.

Wody ze zbiornika odprowadzane są poprzez kolektor w ul. Keplera oraz Rów M1 i Rów M, stanowiący lewostronny dopływ rzeki Strzelenki. Istniejące i planowane w obrębie tej zlewni obiekty retencyjne lokalizuje się, stosownie do wielkości zrzutów, wynikających

z przewidywanego przyszłego zagospodarowania zlewni cząstkowych oraz warunków

i możliwości terenowych, a także przepustowości koryt cieków i układów odprowadzających. Zgodnie z opisaną zasadą, redukcja opadu w zlewni ciężącej do zbiornika Osowa II winna zostać dokonana w obrębie tego obiektu.

Wobec intensywnych zmian urbanizacyjnych w zagospodarowaniu całej zlewni rzeki Strzelenki, zapewnienie zatrzymania wody 100-letniej w obrębie zbiornika Osowa II zgodnie

z przyjętą polityką miasta otwiera możliwość zaprojektowania zbiorników retencyjnych na granicy z Gminą Żukowo (również na wodę 100-letnią). Szerokie analizy hydrologiczne, hydrauliczne, techniczne oraz ekonomiczne wskazywały na zasadność realizacji zbiornika otwartego, spełniającego warunek retencionowania wody 100-letniej przy maksymalnym wykorzystaniu istniejących elementów obiektu, a więc czaszy i układu doprowadzającego oraz odprowadzającego, a także odpowiadającego wymogom przyjętej polityki gospodarowania wodami opadowymi. Wyznaczenie powierzchni niezbędnej dla realizacji zwiększenia retencji zbiornika Osowa II oparto zatem na podstawowych założeniach:

- istniejący zbiornik nie może zostać przebudowany;
- woda deszczowa z kolektorów doprowadzających winna powyżej przepływu nominalnego zasilać część suchą poprzez filtry roślinne;
- powierzchnia części suchej zbiornika powinna być ogólnie dostępna.

Osiągnięcie tego zamierzenia wymagało dokonanego w planie zwiększenia rezerwy terenowej dla zbiornika Osowa II, co stanowi cel publiczny. Koncepcje ustaleń planu konsultowano z mieszkańcami dzielnicy Osowa oraz osobami zainteresowanymi podczas warsztatów zorganizowanych w październiku i grudniu 2020 roku. W wyniku tych konsultacji dokonano korekty kształtu terenu rezerwowanego pod zbiornik celem uwzględnienia interesów prawnych poszczególnych właścicieli nieruchomości przy zachowaniu zakładanej wielkości retencji.

Ustalenia planu umożliwiają realizację dodatkowej retencji częściowo w obrębie istniejącej czaszy zbiornika oraz na terenie obniżenia terenowego wokół zbiornika. Wykształcona niecka zostanie zagospodarowana zielenią i przystosowana do pełnienia funkcji rekreacyjnej.

Należy zaznaczyć, iż możliwość połączenia funkcji przeciwpowodziowej z wykreowaniem prawie 2 ha terenu zielonej przestrzeni publicznej ma szczególne znaczenie w obrębie obszaru zlewni zbiornika Osowa II, a także całej dzielnicy Osowa, gdzie odczuwalny jest znaczny niedobór terenów miejskich przeznaczonych dla rekreacji mieszkańców.

Ponadto w piśmie podniesiono kwestię nie stanowiącą uwagi w świetle art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zwrócono się z wnioskiem o wykonanie zjazdu z ul. Raatza na działkę nr 19/10 obręb 3 (poza obszarem planu) w celu zapewnienia obsługi ww. działki dla celów rolniczych. Złożony wniosek



o wykonanie zjazdu z ulicy Raatza nie może zostać rozpatrzony w procedurze przedmiotowego projektu planu, natomiast możliwe jest wystąpienie o lokalizację zjazdu z istniejącej drogi publicznej i należy się w tym celu zwrócić do jednostki zarządzającej,

tj. Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni.

**2. Tanus Nieruchomości s.c. , T.P.P Anusiewicz, 81-589 Gdynia, ul. Lukrecjowa 43B/1 oraz osoba fizyczna – uwagi tej samej treści (pisma Lp. 1471/032023 oraz 1510/032023).**

**2.1** Zakwestionowano lokalizację zbiornika retencyjnego na terenie składających uwagę. Składający uwagę twierdzą, że projekt MPZP zawiera zapisy rażąco sprzeczne

z interesem właścicieli nieruchomości objętych planem, natomiast gmina nie podjęła żadnych działań w celu wypracowania rozwiązań kompromisowych, ani też nie zaproponowała właścicielom gruntów podjęcia jakichkolwiek działań, które mogłyby chociaż częściowo zrekompensować ich szkodę majątkową wynikającą z planowanych zmian.

*Składający uwagę argumentują:*

a) *Obecny kształt zbiornika został wypracowany w toku procedury planu miejscowego MPZP Osowa - rejon zbiornika retencyjnego przy ulicy Koziorozca w mieście Gdańsku*

*[nr ewidencyjny 2157], od którego odstąpiono w maju 2022 roku. Plan ten obejmował znacznie szerszy obszar, tj. także sąsiadujący z otoczeniem istniejącego zbiornika teren*

*o przeznaczeniu mieszkaniowym (m.in. działki będące we własności składających uwagę). Wypracowane w ówczesnym projekcie [2157] ustalenia zakładały rozbudowę istniejącego zbiornika o część suchą oraz zwiększenie możliwości inwestycyjnych terenów mieszkaniowych (teren 004-M23 obowiązującego na tym terenie planu – Osowa – rejon ulic Junony i Antyfony, o numerze 2125), poprzez znaczne zwiększenie intensywności zabudowy.*

*Ze względu na fakt, że odstąpiono od planu [2157], składający uwagę zgłaszają sprzeciw wobec przeznaczenia terenu na funkcję I-W-Z zbiornik retencyjny z publicznym parkiem rekreacyjnym, twierdząc, że jest to dla nich szkoda majątkowa oraz utracenie wartości rynkowej gruntów objętych planem oraz przymusowe odjęcie im prawa własności.*

b) *Według składających uwagę projektowane zmiany przeznaczenia terenu objętego projektem MPZP są nieuzasadnione i nieracjonalne ekonomicznie – realizacja projektu MPZP prowadzi do konieczności wypłaty przez gminę wysokich odszkodowań pieniężnych, co w ocenie wnioskujących pozostaje niezgodne z interesem publicznym, interesem majątkowym gminy oraz z zasadami dyscypliny finansów publicznych. Powiększenie zbiornika retencyjnego Osowa II o część suchą w zakresie projektowanej powierzchni spowoduje diametralny spadek wartości rynkowej nieruchomości objętej projektem planu, w tym działek stanowiących własność zgłaszających uwagi.*

c) *Brak racjonalnie uzasadnionej potrzeby rozbudowania zbiornika retencyjnego Osowa II, a wielkość, kształt oraz położenie planowanego zbiornika są nieadekwatne do potrzeb i ukształtowania terenu. Według opinii hydrologicznej (maj/lipiec 2021 r.), wykonanej przez autorów projektu istniejącego zbiornika Osowa II wynika, że istniejący zbiornik zapewnia wystarczający i adekwatny do rzeczywistych potrzeb poziom retencji. Autorzy opinii wskazują, że najbardziej zrównoważonym – pod względem realizacji interesów publicznych i prywatnych, oraz pod względem finansowym – byłoby uregulowanie stanu prawnego jeziora Wysockiego, wybudowanie zbiornika retencyjnego przy ul. Meteorytowej, wykorzystanie wąwozu rowu M1 poniżej ul. Meteorytowej. Cel bezpieczeństwa zlewni zbiornika retencyjnego Osowa II można zrealizować również poprzez powiększenie obecnego zbiornika na powierzchni ok. 7 000 m<sup>2</sup>, w formie zbiornika o jednej głębokości. Problem ewentualnej konieczności rozbudowy zbiornika Osowa II i jego przyszłej powierzchni jest bardzo istotny, ponieważ wielkość oraz rozmieszczenie zbiornika determinuje możliwość oraz sposób zabudowy nieruchomości sąsiednich – ze względu na zmieniający się poziom wód gruntowych.*

d) *Projektowane zmiany przeznaczenia terenu objętego projektem MPZP w sposób nadmierny i nieuzasadniony naruszają prawo własności podmiotów prywatnych – założenia projektu MPZP przekraczają władztwo planistyczne gminy.*

*Prawie cały obszar planu stanowią grunty prywatne, zatem ingerencja w prawo własności jest duża, zatem wszelkie zapisy planu powinny być wszechstronnie*

*i wnikliwie rozważone. Na pobliskim terenie Gmina Miasta Gdańska dysponuje własnymi gruntami, które mogłyby zostać przeznaczone na cele publiczne.*

*Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w art. 1 ust. 3 stanowi,*

*że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania organ sporządzający plan waży interesy publiczne oraz prywatne, w tym rozpatruje zgłaszane wnioski i uwagi.*

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

### **Uzasadnienie:**

#### **Ad.a**

Zbiorniki retencyjne stanowią cel publiczny w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Art. 6, pkt. 4.) Planowanie przestrzenne musi uwzględniać przede wszystkim potrzeby interesu publicznego, w tym bezpieczeństwo ludzi i mienia. Zabezpieczenia przeciwpowodziowe służą ogółowi społeczeństwa. Gmina ustalając rezerwę terenową pod zbiornik kierowała się zasadą proporcjonalności, ważąc interes publiczny i prywatny.

Zgodnie z art. 36 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

W sytuacji, gdy na skutek zmiany planu miejscowego lub uchwalenia planu miejscowego dla terenu objętego obowiązującym w dniu uchwalenia tego planu planem miejscowym, korzystanie z nieruchomości lub jej części w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone - wartość nieruchomości określa się na podstawie dotychczasowego przeznaczenia wynikającego z planu miejscowego, który jest zmieniany lub uchylany. Wartość nieruchomości w celu ustalenia kwoty wykupu jest wyceniana każdorazowo w formie operatu szacunkowego przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego.

W 2021 r. przystąpiono do sporządzania planu miejscowego Osowa – rejon zbiornika retencyjnego przy ulicy Kozioróżca w mieście Gdańsku [nr planu 2157], uwzględniając wnioski o zmianę planów związane z realizacją celu publicznego (wniosek Gdańskich Wód, z czerwca 2019 r.) oraz wnioski prywatne. Oprócz standardowych elementów partycypacji społecznej – takich jak możliwość składania wniosków po przystąpieniu do planu, wyłożenie planu do publicznego wglądu wraz z dyskusją publiczną oraz możliwość złożenia uwag do planu, zorganizowano dodatkowe spotkania, m.in. z mieszkańcami oraz radnymi dzielnicowymi (w tym warsztaty dla interesariuszy przeprowadzone za pomocą środków porozumiewania się na odległość w dniach 29.10.2020 r. i 17.12.2020 r. oraz publiczną debatę w dniu 19.05.2022 r. dla wszystkich zainteresowanych w szkole podstawowej przy ul. Siedleckiego). W wyniku tych konsultacji (na wniosek składających uwagę) dokonano korekty kształtu terenu rezerwowanego pod zbiornik celem uwzględnienia interesów prawnych poszczególnych właścicieli nieruchomości przy zachowaniu zakładanej wielkości retencji.

W toku procedury planistycznej nie udało się jednak wypracować ustaleń, które byłyby satysfakcjonujące dla wszystkich stron. Zaproponowane parametry zabudowy, które spełniały oczekiwania inwestorów (w tym również składających uwagę) spotkały się ze sprzeciwem lokalnej społeczności. Do planu złożono ponad 300 uwag, kwestionujących zintensyfikowanie zabudowy mieszkaniowej na tym terenie, a co za tym idzie zwiększenia liczby nowych mieszkańców na tym obszarze. Decyzją Rady Miasta Gdańska odstąpiono od procedowania planu, ponieważ kontynuacja prac nad planem blokowała realizację celu publicznego, jakim jest rozbudowa istniejącego zbiornika.

Rozwój dzielnicy Osowa pociąga za sobą konieczność zapewnienia dodatkowej retencji, w tym również z terenów stanowiących tereny inwestycyjne składających uwagę.

**Argumentacja dotycząca konieczności rozbudowy istniejącego zbiornika Osowa II jak w pkt 1.**

#### **Ad. b,c,d**

Przeznaczenie w planie terenu pod cel publiczny – zbiornik retencyjny ma na celu zapewnienie bezpieczeństwa przeciwpowodziowego i realizuje potrzeby interesu publicznego dotyczącego bezpieczeństwa ludzi i mienia. W celu realizacji zbiornika gmina będzie musiała wykupić grunty od obecnych właścicieli. Kwota wykupu będzie ustalona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Wycena będzie uwzględniała wartość terenu dla dotychczasowego przeznaczenia wynikającego z obowiązującego obecnie planu miejscowego. W przypadku braku porozumienia między Gminą Miasta Gdańska i właścicielami terenów, dotyczącego polubownego uregulowania tej kwestii, gmina będzie mogła pozyskać grunt poprzez procedurę wywłaszczenia w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

### **Argumentacja dotycząca konieczności rozbudowy istniejącego zbiornika Osowa II jak w pkt 1.**

**2.2** Składający uwagę zarzucają, iż projekt MPZP pozostaje niezgodny (sprzeczny) z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego projektem MPZP.

*Składający uwagę argumentują:*

*Treść studium nie zawiera zapisów w zakresie potrzeby zwiększenia zbiornika retencyjnego zlokalizowanego na terenie planu. Zgodnie z treścią studium i rysunkiem nr 5 Systemy wodociągowo-kanalizacyjne, zbiornik retencyjny zlokalizowany miał być w zakresie obszarowym istniejącego zbiornika z kilku metrowym marginesem dla rozbudowy. Ze Studium nie wynika cel mający polegać na zwiększeniu rezerw terenowych przeznaczonych pod funkcję retencyjną, zwiększeniu pojemności retencyjnej istniejącego zbiornika Osowa II ani też na powiększeniu czaszy tego zbiornika o tzw. część suchą, a więc zmiany które wprowadza procedowany plan miejscowy (zakładając również wykorzystanie części suchej zbiornika na realizację terenu rekreacyjnego).*

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

#### **Uzasadnienie:**

We wstępie studium omówiono zakres dokumentu oraz jak należy dokument interpretować (strona 10 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska z 2018 r.):

*„Oznaczenia na rysunkach (linie i punkty) należy interpretować z uwzględnieniem ogólnego i strategicznego charakteru dokumentu oraz zgodnie ze skalami rysunków. Przede wszystkim pokazują one cele, idee i zasady rozwoju przestrzennego miasta, a nie ściśle lokalizacje obiektów czy przebieg sieci infrastruktury technicznej. Studium wyznacza jedynie kierunek zagospodarowania przestrzennego miasta, a nie konkretny sposób użytkowania terenu czy przebieg sieci. [...] Przeznaczenie dominujące nie oznacza ustalenia na danym obszarze wyłączności ani nawet konkretnego, mierzalnego udziału tytułowego przeznaczenia wśród innych przeznaczeń (np. niedominujących) występujących na tym obszarze, choć zwykle dominujące będzie przeważać ilościowo. Przestrzeń miejska, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, powinna być wielofunkcyjna, z zastrzeżeniem jedynie eliminacji ewidentnych sytuacji konfliktowych. Ustalenie dominującego przeznaczenia obszaru oznacza wskazanie takiego jego przeznaczenia, które będzie określało główne cechy przyszłego typu i charakteru przestrzeni miejskiej, zarówno funkcjonalne (wymagania i warunki funkcjonowania), jak i fizjonomiczne (wizualne, krajobrazowe), a co za tym idzie – rolę danej części miasta w jego strukturze funkcjonalno-przestrzennej.”*

Nie można zatem mówić o niezgodności projektu planu ze studium. Rozwój infrastruktury związany z gospodarką wodami opadowymi jest działaniem celu publicznego i służy przede wszystkim zapewnieniu odpowiedniego bezpieczeństwa przeciwpowodziowego. Rozbudowa istniejącego już zbiornika wodnego, mimo że w studium teren ten jest przeznaczony pod funkcję mieszkaniowo-usługową oraz mieszkaniową jako dominujące, jest możliwy i nie stoi w sprzeczności z jego ustaleniami. Ponadto, ze względu na charakter inwestycji, tj. poszerzenie zbiornika w celu jego okresowego zalewania i udostępnienie go jako publiczny teren rekreacyjny stanowić będzie dopełnienie funkcji mieszkaniowej i znacznie zwiększy dostępność do terenów zieleni, których deficyt w dzielnicy Osowa jest odczuwalny.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXI/1570/23

Rady Miasta Gdańska

z dnia 27 kwietnia 2023 r.

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

**I. BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:**

**Karta terenu nr 02.1 KDD** - teren ulicy dojazdowej - odcinek ulicy dojazdowej o przekroju jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikiem, placem do zawracania, wraz z uzbrojeniem terenu - odcinek o długości około 20 m.

W skład uzbrojenia dróg (w miarę potrzeb) wchodzi:

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

wraz z urządzeniami sieciowymi.

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

**II. BUDOWA URZĄDZEŃ I SIECI MAGISTRALNYCH**

**Karta terenu nr 01.1 I-W-Z** - budowa części suchej istniejącego zbiornika retencyjnego "Osowa II", powierzchnia ok. 2,0 ha.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXI/1570/23

Rady Miasta Gdańska

z dnia 27 kwietnia 2023 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 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**