

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA
z dnia 2024 r.

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

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

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta 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 Orunia - zbiornik retencyjny w rejonie ulicy Równej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1622) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 8,64 ha, położony w dzielnicy Orunia, którego granice przebiegają:

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

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu zdefiniowanym w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopoziomowych, jak garaże lub magazyny wielopoziomowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:
 - a) wolnostojąca,
 - b) bliźniacza,
 - c) szeregową i łańcuchową,
 - d) grupową (dywanową, tarasową),
 - e) pierzejową,
 - f) pierzejową ciągłą.

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

5) **struktura przestrzenna zespołu zabudowy** - zespół następujących cech: układ dróg i ulic, placów, zieleni, system wód otwartych, osie kompozycyjne, dominanty przestrzenne, typ zabudowy, historyczne granice i podziały;

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

- a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem równym lub większym niż 30°;
- b) w przypadku dachu mansardowego – dolna połać nachylona jest do poziomu pod kątem nie większym niż 70°, górna połać – pod kątem równym lub większym niż 10°, okap o maksymalnym wysunięciu od lica ściany: 30 cm,
- c) powierzchnia rzutu połaci stromych (wraz z górną połacią w przypadku dachu mansardowego) stanowi minimum 80% powierzchni rzutu budynku zawartej w zewnętrznych krawędziach ścian budynku,
- d) powierzchnia rzutu lukarn, przekrytych połaciami o nachyleniu do poziomu mniejszym niż 30°, nie przekracza 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na której zostały zlokalizowane.

Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;

7) **przestrzeń współdzielona** – ulica lub jej odcinek o przekroju jednoprzestrzennym, tj. bez standardowego podziału na strefy ruchu kołowego, rowerowego i pieszego, w której priorytet ma użytkownik pieszy, a ruch kołowy prowadzony jest w sposób uspokojony. Przestrzeń współdzieloną należy realizować zgodnie z projektowaniem uniwersalnym;

8) **miejsce do parkowania rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru oraz przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca do parkowania rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc do parkowania lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym) oraz minimum 20% miejsc na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia. Zaleca się:

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

9) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojrzdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;

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

11) **Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z podobnymi terenami poza granicami miasta. OSTAB tworzą:

- a) osnowa przyrodnicza miasta, obejmująca najcenniejsze lasy, zadrzewienia, rzeki, stanowiące regionalne korytarze ekologiczne, z dopuszczeniem jedynie niezbędnych elementów infrastruktury technicznej i transportowej oraz rekreacyjno-wypoczynkowej,

b) płyty strukturalne, złożone z pozostałych terenów otwartych oraz terenów zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej, o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu i o zasadach zabudowy sprzyjających utrzymaniu powiązań przyrodniczych. W granicach pól OSTAB całą wymaganą powierzchnię biologicznie czynną realizuje się na poziomie terenu (z wykluczeniem powierzchni na dachach kondygnacji nadziemnych budynków), chyba że w karcie terenu ustalono inaczej,

c) ciągi łączące, które zapewniają zachowanie w obrębie OSTAB ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej, w sposób określony w karcie terenu;

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

§ 3. Symbole i nazwy klas przeznaczeń terenów:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Ustalenia ustępu 3 nie dotyczą budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

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

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

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

§ 6. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki:

1) regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:

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

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

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

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

§ 7. Informacje:

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

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

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

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

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

1. Numer terenu: 01.1.

2. Powierzchnia terenu: 7,85 ha.

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

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

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

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

6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

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

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

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

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Równej (03.1 KDD), od ulicy Przybrzeżnej (05.3 KDD);
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) samochodów osobowych: wyklucza się,
 - b) rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

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

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

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

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

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

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

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

1. Numer terenu: 02.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,13 ha.

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

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

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

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

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna w odległości 6,0 m od wschodniej linii rozgraniczającej terenu - od strony ulicy Przybrzeżnej (05.3 KDD), jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 20%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 70%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 9,0 m (dwie kondygnacje nadziemne),
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: dowolna, maksymalna: 9,0 m;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalny wymiar rzutu pojedynczego budynku: 16,0 m x 10,0 m,
 - b) maksymalna długość elewacji frontowej budynków mieszkalnych lokalizowanych wzdłuż ulicy Przybrzeżnej: 16,0 m,
 - c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: stromy, symetryczny względem kalenicy, o nachyleniu połaci pod kątem od 40 do 50 stopni, z wykluczeniem dachów w kształcie kopuły i kolebki.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

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

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

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

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

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

1. Numer terenu: 03.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,62 ha.

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

4. Parametry i wyposażenie:

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

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

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

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

8. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

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

12. Stawka procentowa: 30%.

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

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

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

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

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

1. Numer terenu: 04.2.

2. Powierzchnia terenu: 0,019 ha.

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

4. Parametry i wyposażenie:

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

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

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

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

8. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

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

12. Stawka procentowa: 30%.

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

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

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

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

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

1. Numer terenu: 05.3.

2. Powierzchnia terenu: 0,029 ha.

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

4. Parametry i wyposażenie:

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

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

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

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

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

8. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

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

12. Stawka procentowa: 30%.

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

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

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

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

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

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

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

Przewodnicząca Rady Miasta
Gdańska

Agnieszka Owczarczak

UZASADNIENIE

Orunia – zbiornik retencyjny w rejonie ulicy Równej w mieście Gdańsku (nr planu 1622)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna.

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr LIX/1480/23 z dnia 9 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Orunia – zbiornik retencyjny w rejonie ulicy Równej w mieście Gdańsku.

2. Położenie.

Obszar planu, o powierzchni ok. 8,6 ha położony jest w dzielnicy Orunia – w rejonie ulic Równej, Przybrzeżnej i graniczy:

od północy z polem uprawnym i terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
od zachodu z polem uprawnym i ogrodami działkowymi – ROD im. Stefana Okrzei,
od wschodu z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz odcinkowo z brzegiem rzeki Motławy,
od południa z terenem sortowni odpadów,

3. Cel sporządzenia planu.

Głównym celem sporządzenia planu jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobu jego zagospodarowania i zabudowy, umożliwiające realizację celu publicznego, jakim jest utworzenie zbiornika retencyjnego wraz z urządzeniami infrastruktury odwadniającej. Powyższy cel jest zgodny z polityką miasta zawartą w SUIKZP dotyczącą ochrony przeciwpowodziowej.

4. Plany obowiązujące.

Na obszarze planu nie obowiązują obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów.

Obecnie obszar ten jest niezagospodarowany, za wyjątkiem pojedynczej gminnej działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w północno-wschodniej części obszaru planu – przy ulicy Przybrzeżnej.

Grunt, w przeważającej części, stanowi własność Gminy Miasta Gdańska oraz w zachodnim fragmencie należy do osób fizycznych.

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 zieleni wraz z zbiornikiem retencyjnym oraz fragmentarycznie mieszkaniowa - w sąsiedztwie ulicy Przybrzeżnej, co zostało odwzorowane w ustaleniach planu miejscowego. Ustalone w planie przeznaczenie terenów głównie pod zielenią, wodę i infrastrukturę techniczną oraz fragmentarycznie zabudowę mieszkaniową jednorodziną odpowiada zatem kierunkom określonym w Studium.

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 ładu 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 nieprzekraczalnych linii zabudowy, kształtujących układ urbanistyczny przyszłej zabudowy.

Dodatkowo, zgodnie z SUIKZP części obszaru planu objęto ochroną ze względu na stan zachowania elementów historycznej struktury przestrzennej oraz wprowadzono ograniczenie wysokości zabudowy do maksymalnie 9,0m.

Na terenach, gdzie dopuszczono nową zabudowę ustalono zasady dotyczące wykończenia elewacji tj. dopuszczono jedynie materiał elewacyjny w postaci tynku (z wykluczeniem jaskrawych barw), cegły i/lub drewna. Dla pokrycia dachów ustalono jedynie możliwość stosowania dachówki ceramicznej, matowej o barwie naturalnego spieku ceramicznego, a maksymalny wymiar rzutu pojedynczego budynku ograniczono do wielkości odpowiadającej historycznej zabudowie zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie planu. W południowej części terenu przeznaczonego pod zbiornik retencyjny (teren nr 01.1 I-W-Z) ustalono pojedynczy szpaler drzew, w celu rozdzielania funkcjonalno-przestrzennego terenu zbiornika od terenów składowych – sortowni odpadów zlokalizowanej poza południową granicą planu.

Wprowadzone zostały również zapisy dotyczące sposobu realizacji (formy) części naziemnych i nadziemnych infrastruktury telekomunikacyjnej.

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

Wymagania dotyczące ochrony środowiska w projekcie planu zostały zrealizowane w oparciu o wytyczne i wnioski wynikające z Opracowania ekofizjograficznego podstawowego. W opracowaniu podkreślono fakt, iż teren ten cechuje się walorami przyrodniczymi typowymi dla przydepresyjnych terenów Żuław Wiślanych oraz posiada dogodne warunki do przywrócenia użytkowania rolniczego i ogrodniczego lub do zagospodarowania terenu na cele rekreacyjne.

Wytyczne z Opracowania ekofizjograficznego podstawowego potwierdzono w Prognozie oddziaływania na środowisko, a także zostały one zaaprobowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Realizacja ustaleń projektu planu wpłynie na zwiększenie potencjału przyrodniczo-rekreacyjnego poprzez wydzielenie w jego granicach terenu funkcjonalnego przeznaczonego pod utworzenie zbiornika retencyjnego wraz z urządzeniami infrastruktury odwadniającej i miejską zielenią urządzoną ogólnodostępną oraz wprowadzeniem szpaleru drzew. Na terenie tym udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na 80%. Zgodnie z ustaleniami projektu planu, w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ustalono wymóg realizacji części powierzchni biologicznie czynnej (udział pbc 70%) w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych.

Ustalenia projektu planu nie wpłyną na zmianę charakteru krajobrazu, który w dalszym ciągu będzie typowy dla obszarów podmiejskich oraz nie będą źródłem negatywnych oddziaływań na walory kulturowe obszaru objętego planem.

Obszar planu położony jest na polderze Orunia, który odwadniany jest obecnie za pomocą pompowni melioracyjnej nr 21 – Orunia, zlokalizowanej przy ul. Przybrzeżnej, na południe od granic planu. Jest to system melioracyjny rolniczy, zarządzany przez PGW Wody Polskie, który nie był projektowany na odbiór wód z obszarów miejskich.

Celem sporządzenia planu jest umożliwienie realizacji zbiornika retencyjnego Czerwony Most, wraz z urządzeniami infrastruktury odwadniającej. Zbiornik ma przejmować wody nadmiarowe z kanału Raduni, które dalej przetrucane będą do rzeki Motławy oraz dodatkowo zbiornik będzie pełnił funkcję odprowadzania wód opadowych z obszarów zainwestowania miejskiego dzielnicy Orunia. Planuje się 2 przepompownie odwadniające wraz z kanalizacją odwodnieniową.

Po powodzi, która miała miejsce w 2001 r., miasto Gdańsk zleciło wykonanie koncepcji pt. „Program inwestycyjny zabezpieczenia przeciwpowodziowego miasta Gdańska od wód ze zlewni Kanału Raduni”, (Gdańskie Melioracje, 2002 r.) w której zaplanowano kanał ulgi, w celu odprowadzenia nadmiaru wód z Kanału Raduni do rzeki Motławy za pośrednictwem „przypolderowego” przeciwpowodziowego zbiornika retencyjnego, zlokalizowanego przed wylotem do Motławy. Zasięg zbiornika przeciwpowodziowego wyznaczony został na podstawie koncepcji programowo-przestrzennej pt.: „Budowa zrzutów z Kanału Raduni na terenie Miasta Gdańska do rzeki Motławy przez Polder Orunia do zbiornika przypolderowego przy ul. Mysiej”, Hydroprojekt, 2010 r. zleconej przez Dyрекcję Rozbudowy Miasta Gdańska.

Obszar planu sąsiaduje od wschodu z Motławą oraz z lewostronnym obwałowaniem rzeki Motławy. W całości położony jest w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych. W obszarze tym występuje wysoki poziom wód gruntowych, w związku z czym w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej zalecono rezygnację ze stosowania podpiwniczeń i innych kubatur podziemnych.

Obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska oraz częściowo w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 112 Żuławy Gdańskie. Istnieją tu 3 czynne piezometry grupy P-9/UM/F01. W otworach tych cyklicznie wykonuje się pomiary poziomu lustra wody oraz badania parametrów jakości wód podziemnych. W przypadku kolizji z realizacją zbiornika retencyjnego powinny zostać przeniesione.

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

Cały obszar planu położony jest na południe od historycznego układu urbanistycznego miasta Gdańska wpisanego do rejestru zabytków i leży na terenach bezpośrednio łączących się z Żuławami Wiślanymi (w tej części nazywanych też Gdańskimi) z ich charakterystycznymi krajobrazami otwartymi.

Część terenu, w północno-wschodnim fragmencie planu, położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej zabudowy wzdłuż ul. Przybrzeżnej i rzeki Motławy z zachowanymi elementami historycznej struktury przestrzennej – jako fragment większego układu urbanistycznego Oruni i Starych Szkotów – dzielnicy przedmiejskiej o genezie z XV w. (zabudowa mieszkaniowa, rzemieślnicza i przemysłowa z XIX i XX w. – jej zachowane elementy znalazły się poza granicami planu).

Dla dopuszczonych w granicach planu zmian zagospodarowania ustalono sposób ochrony krajobrazu i historycznej struktury przestrzennej obszaru zurbanizowanego poprzez wskazanie konieczności zachowania:

- historycznego przebiegu ulicy Przybrzeżnej,
- historycznego sposobu sytuowania zabudowy na działkach wzdłuż ul. Przybrzeżnej, a ponadto dla nowych obiektów i budynków, adekwatnie do pełnionej funkcji, dostosowanie ich gabarytów i formy zabudowy do historycznych wzorów,
- elementu historycznego układu polderowego - rowu melioracyjnego w jego historycznej lokalizacji.

W związku z powyższym w projekcie planu ustalono ograniczenie wysokości zabudowy - w granicach terenu nr 02.1 MNW do maksymalnie 9,0 m (maksymalnie dwóch kondygnacji nadziemnych), w granicach terenu nr 01.1 I-W-Z do maksymalnie 7,0 m. Ponadto w terenie nr 02.1 MNW - dla nowej zabudowy określono wartości skrajne gabarytu poprzez ustalenie: maksymalnego wymiaru rzutu pojedynczego budynku: 16,0 m x 10,0 m i maksymalnej długości elewacji frontowej budynków mieszkalnych lokalizowanych wzdłuż ulicy Przybrzeżnej: 16,0 m.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez zapisy o obowiązującym dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ustalony także został odpowiedni udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

Na obszarze planu nie występują tereny inwestycyjne przeznaczone pod cel komercyjny.

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

Projekt planu przewiduje część gruntów prywatnych oraz Skarbu Państwa pod cel publiczny – zbiornik retencyjny, dlatego konieczny będzie wykup tych gruntów, o łącznej powierzchni 0,95 ha, przez Gminę Miasta Gdańska. Ustalenia projektu planu realizują politykę przestrzenną miasta i cel publiczny, jakim jest zwiększenie ochrony przeciwpowodziowej

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, co zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji - Ośrodkiem Zamiejscowym w Gdańsku.

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

Najważniejszym elementem planu jest projektowany zbiornik retencyjny mający pełnić funkcję przeciwpowodziową oraz dodatkowo funkcję regularnego odprowadzania wód opadowych z obszarów zainwestowania miejskiego dzielnicy Orunia, m.in. planowanych inwestycji transportowych – PKM wraz z przebudową układu drogowego.

Ponadto wymagania interesu publicznego w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez zaprojektowanie układu dróg publicznych, mającego za zadanie obsłużyć tereny inwestycyjne i zainwestowane, zlokalizowane w sąsiedztwie obszaru planu, jak również zapewnić dostęp dla obsługi planowanego zbiornika retencyjnego.

Dodatkowo planowany ciąg pieszy - przebiegający w północno-wschodniej części terenu nr 01.1 I-W-Z (pełniący jednocześnie funkcję drogi eksploatacyjnej wzdłuż planowanego kolektora deszczowego) - ma za zadanie pełnić rolę głównego wejścia na teren zbiornika i planowanych wokół niego terenów rekreacyjnych od strony ul. Przybrzeżnej i rzeki Motławy. Po północnej stronie ciągu pieszego zalecono lokalizację elementów rekreacyjnych: zieleni, oświetlenia, elementów małej architektury, w tym miejsc do siedzenia, elementów sztuki, zadaszeń, elementów wodnych (np. poidełek), jak również dopuszczono lokalizację publicznej toalety.

Zaplanowany ciąg pieszy oraz ww. elementy rekreacyjne i użytkowe mają zapewnić komfort użytkownika i bezpieczeństwo zarówno obecnym i przyszłym mieszkańcom sąsiadującym z planowanym zbiornikiem terenów, jak i innym użytkownikom – przykładowo kajakarzom korzystającym rekreacyjnie z sąsiadującego bezpośrednio koryta rzeki Motławy, czy przejeżdżającym ul. Przybrzeżną rowerzystom. Wszystkie ww. elementy wpłyną korzystnie na rozwój turystyki rekreacyjnej w tym rejonie Gdańska.

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 wprowadzenie wymogu zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media w standardzie miejskim, a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów infrastruktury.

Istniejące sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczne, gazowe i ciepłownicze obsłużą nową zabudowę na obszarze objętym planem. Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych oraz zaleca ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

Dostępność drogową do terenów objętych planem będzie zapewniać przede wszystkim ul. Równa (03.1 KDD) oraz ul. Przybrzeżna (04.2 KDD i 05.3 KDD).

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

Sporządzając projekt planu Prezydent Miasta Gdańska zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Prezydent Miasta Gdańska ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej, a dodatkowo na stronach www.gdansk.pl i www.brg.gda.pl, o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Orunia – zbiornik retencyjny w rejonie ulicy Równej 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.

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 Orunia-Św.Wojciech-Lipce z prośbą o przedstawienie stanowiska.

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

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że teren położony w najniższych partiach dzielnicy Orunia, w sąsiedztwie rzeki Motławy, predysponowany jest do lokalizacji zbiornika retencyjnego przeciwpowodziowego. Taka też funkcja znalazła swoje odzwierciedlenie w ustaleniach obowiązującego SUiKZP miasta Gdańska. Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Prezydent Miasta Gdańska wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Teren przeznaczony w planie pod zbiornik stanowi głównie własność Gminy Miasta Gdańska. Ewentualny wykup gruntu prywatnego dotyczy tylko części terenu nr 01.1 I-W-Z, co jest niezbędne do zrealizowania zbiornika retencyjnego i jego przyszłego prawidłowego funkcjonowania.

Wprowadzenie funkcji mieszkaniowej na terenie nr 02.1 MNW jest zgodne z aktualnym użytkowaniem gminnego terenu, a ustalone parametry zabudowy pozwalają na rozbudowę istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, znajdującego się w zasobie gminnych nieruchomości lub budowę nowego budynku mieszkalnego.

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

Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami planu ma ograniczoną dostępność do komunikacji miejskiej - znajduje się poza zasięgiem dogodnego dojścia do przystanków autobusowych (w analizach przyjmuje się zasięg dogodnego dojścia do 400 m). W stanie docelowym nie przewiduje się znacznego zwiększenia oferty transportu zbiorowego w bezpośrednim sąsiedztwie planu. Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej jest zbieżna z polityką przestrzenną miasta Gdańska, zgodnie z którą na terenach o gorszej dostępności do transportu zbiorowego lokalizuje się zabudowę o niskich parametrach urbanistycznych.

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

Na obszarze planu ustalono szereg rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. W kartach terenu ulicy Przybrzeżnej (04.2 KDD, 05.3 KDD) dopuszczono realizację przekroju ulicy z jednostronnym chodnikiem lub w formie przestrzeni współdzielonej. W wyposażeniu minimalnym ulicy Równej (03.1 KDD) ustalono obustronne chodniki. Ruch rowerów ma się odbywać po jezdni na zasadach ogólnych. Ponadto w północnej części planu ustalono ciąg pieszy, który będzie umożliwiał dogodne dojście z rejonu ulicy Przybrzeżnej do projektowanego zbiornika retencyjnego.

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

Obszar objęty granicami planu stanowi część istniejącej rozdrobnionej struktury mieszkaniowej zlokalizowanej głównie wzdłuż ulicy Przybrzeżnej. Nowe zagospodarowanie terenu w postaci zbiornika retencyjnego z infrastrukturą rekreacyjną (w tym wprowadzenie szpalery zieleni wysokiej - w sąsiedztwie terenów składowych), które może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu nie tylko uzupełni strukturę i program funkcjonalny tego fragmentu dzielnicy, ale także przyczyni się do poprawy wizerunku obszaru, który sąsiaduje od południa z sortownią odpadów. Ponadto m.in. poprzez ustalone w planie parametry urbanistyczne w planowanym terenie mieszkaniowym (02.1 MNW) i zapisy odnośnie wykończenia elewacji oraz nawierzchni w przestrzeniach publicznych, podniosą estetykę i jakość tego miejsca.

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

Plan jest zgodny z wynikami Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 2018 - 2022 oraz uchwałą Nr LXVIII/1736/23 RMG z dnia 28 września 2023 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż spełnia kryteria, o których mowa w uchwale oraz ocenie aktualności, zwłaszcza w jej rozdziale 6. Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych.

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

Ustalenia projektu planu wyznaczają funkcje celu publicznego na obszarze 8,51 ha gruntów i są to zbiornik retencyjny wraz z urządzeniami infrastruktury odwadniającej, drogą eksploatacyjną oraz miejską zielenią urządzoną ogólnodostępną (01.1 I-W-Z) oraz trzy tereny dróg dojazdowych (03.1 KDD, 04.2 KDD, 05.3 KDD). Cele publiczne na gruntach innych niż gminne dotyczą terenu zbiornika retencyjnego i wynoszą 0,95 ha, z tego 0,034 ha to grunt Skarbu Państwa. Grunty te wskazane są do wykupu przez Gminę Miasta Gdańska. Inwestycje publiczne dotyczą realizacji zbiornika retencyjnego wraz z dwiema pompowniami oraz drogi dojazdowej o długości ok. 320 m i ciągu pieszego o dł. ok 80 m.

W granicach opracowania nie znajdują się tereny inwestycyjne.

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 jest wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15.01.2024 r. do 12.02.2024 r.

2. Podstawa uchwalenia.

Plan został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

Z dniem 30 października 2020 r. weszła w życie zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakładająca na Prezydenta Miasta obowiązek tworzenia oraz prowadzenia, w tym aktualizacji i udostępniania, zbiorów danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 214) dla planu miejscowego. Zgodnie z art. 67a ust. 4 i 5 ustawy zbiorów danych przestrzennych opisuje się metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego, a dane przestrzenne tworzone dla planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały Rady Miasta w sprawie uchwalenia planu.

ZESPÓŁ AUTORSKI:

DYREKTOR BIURA – mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek

ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA – mgr inż. arch. Wiesława Szermer

PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY – mgr inż. arch. Maria Dąbrowska

KIEROWNIK ZESPOŁU – mgr inż. arch. Monika Rościszewska

PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr inż. arch. Tomasz Lewandowski

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. Alicja Gumienna

mgr inż. Barbara Stefańska

mgr inż. Agata Łukaszewska

mgr Justyna Przeworska

mgr inż. arch. Joanna Bober

Wnioskodawca:

Opinia Radcy Prawnego:

Sporządził:
Tomasz Lewandowski

Zaakceptował:
Edyta Damszel-Turek

Zatwierdził:
Piotr Grzelak

.....

.....

.....