

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ujeścisko
w rejonie ulic Łódzkiej i Orłąt Lwowskich w mieście Gdańsku**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), **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 **Ujeścisko w rejonie ulic Łódzkiej i Orłąt Lwowskich w mieście Gdańsku** (o numerze ewidencyjnym 1852) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 1,62 ha, położony w południowym rejonie dzielnicy Ujeścisko pomiędzy ulicami Łódzką, Świętokrzyską i Orłąt Lwowskich, jak na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 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 zieleni;
- 2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą**, tj. mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego), na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 3) **obowiązująca linia zabudowy** maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;
- 4) **maksymalna 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;

- 5) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:
- a) wolnostojąca,
 - b) bliźniacza,
 - c) szeregową i łańcuchową,
 - d) grupową (dywanową, tarasową),
 - e) pierzejową,
 - f) pierzejową ciągłą,
 - g) zwarta zabudowa śródmiejska.

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

- 7) **rekreacyjna zieleń przydomowa** – przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:
- a) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),
 - b) powierzchnia co najmniej 100 m²,
 - c) zwarta forma – szerokość minimum 5 m,
 - d) zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni,
 - e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
 - f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);
- 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 zamkniętym;
- 9) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób

ze szczególnymi potrzebami. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;

10) **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) płaty 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 płatów 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;

11) **zielen do utrzymania lub wprowadzenia** – obszar zieleni wyznaczony w planie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przestrzennie powodów środowiskowych, takich jak: ochrona istniejących skupisk zieleni, wskazania do pokrycia terenu zielenią (np. skarpy, zagrożenie osuwiskami, podmokłości), lokalne powiązania ekologiczne, zielen izolacyjna. Na obszarze tej zieleni obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i kondygnacji podziemnych oraz utrzymanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów inny jej udział. Jako zielen towarzysząca innym funkcjom pełni rolę retencyjną, jest utrzymywana i pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może zatem być urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób nie kolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania lub wprowadzenia dopuszcza się: ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i place zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej;

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

§ 3. Symbole przeznaczeń terenów:

- 1) **M23 tereny zabudowy mieszkaniowej wszystkich rodzajów;**
- 2) **M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.**

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

§ 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	
1	2	3	strefa nieograniczonego parkowania	4	5
1.	budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	min. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0	
2.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	min. 1,2	min. 0,8	
3.	domy studenckie, internaty	1 pokój	min. 0,1	min. 1	
4.	hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	min. 0,4	min. 0,3	
5.	schroniska młodzieżowe, hostele	100m ² pow. mieszkalnej	min. 1	min. 5	
6.	hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	min. 0,5	min. 0,2	
7.	pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze)	1 apartament	min. 1	min. 0,2	
8.	hotele wyższych kategorii (***) i więcej z restauracją i zapleczem konferencyjnym	1 pokój	min. 0,6	min. 0,2	
9.	motele	1 pokój	min. 1	min. 0,2	
10.	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100m ² pow. użytkowej	min. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	min. 0,3	
11.	domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	100m ² pow. użytkowej	min. 0,5 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 0,1	
12.	obiekty handlowe	1000 m ² pow.	min. 32	min. 20	

	o pow. sprzedaży do 2000 m ²	sprzedaży		
13.	targowiska	1000 m ² pow. terenu	min. 50	min. 10
14.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m ² pow. konsumpcyjnej	min. 10	min. 8
15.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m ² pow. użytkowej	min. 3	min. 2
16.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	min. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 2
17.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	min. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 2
18.	kościół, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	min. 12	min. 5
19.	domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	min. 3	min. 3
20.	kina	100 miejsc siedzących	min. 5	min. 5
21.	teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	min. 15	min. 2
22.	muzea	1000 m ² pow. wystawienniczej	min. 20	min. 8
23.	szkoły podstawowe	1 pomieszczenie do nauki	min. 1,0	min. 3
24.	szkoły ponadpodstawowe	1 pomieszczenie do nauki	min. 1,0	min. 5
25.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 pomieszczenie do nauki	min. 4	min. 6
26.	przedszkola, świetlice	1 oddział	min. 3	min. 3
27.	szpitale, kliniki	1 łóżko	min. 0,8 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 0,1
28.	rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	min. 2	min. 1
29.	małe boiska (boiska do np. piłki ręcznej, koszykówki, siatkówki)	100 widzów oraz 100 m ² pow. pola gry	min. 20 oraz min. 1	min. 3 oraz min. 1
30.	kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	min. 4	min. 3
31.	kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	min. 5	min. 5
32.	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	min. 2	min. 2

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

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

Lp.	Ogólna liczba miejsc do parkowania	Procentowy udział miejsc przeznaczonych do parkowania
-----	------------------------------------	---

	samochodów osobowych	pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
1.	4÷100	4%
2.	101÷300	3%
3.	≥301	2%
4.	0÷3	Dopuszcza się miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

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

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

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

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

§ 6. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki:

1) regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:

- a) wolnostojących budynków usługowych,
- b) budynków użyteczności publicznej,
- c) budynków technicznych,
- d) budowli i obiektów inżynierskich,
- e) 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). W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu dla całego zespołu budynków,
- 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. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,

- d) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
- 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. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
- 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. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
- g) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 3) regulacje planu w zakresie posadzek w przestrzeniach publicznych określonych w kartach terenów: ustala się spójną kompozycję posadzki na podstawie całościowej koncepcji zagospodarowania przestrzeni publicznej.

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

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

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

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **001-M/U31** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **UJEŚCISKO W REJONIE ULIC ŁÓDZKIEJ I ORŁAT LWOWSKICH W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1852**

1. Numer terenu: 001.

2. Powierzchnia terenu: 1,41 ha.

3. **Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, zawierającej zabudowę mieszkaniową – wszystkie rodzaje oraz / lub zabudowę usługową komercyjną i / lub publiczną z dopuszczeniem małych hurtowni do 2000 m² powierzchni użytkowej. W obszarze "c" wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu, ustala się wymóg lokalizacji biblioteki publicznej o powierzchni minimum 250 m².

4. **Funkcje wyłączone:**

- 1) w obszarach "b" i "c" wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu, zabudowa mieszkaniowa ekstensywna – domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkanie;
- 2) w obszarze "c" wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu, mieszkania w kondygnacji parteru w pierzejach eksponowanych, o których mowa

w ust. 12 pkt 3; dopuszcza się wejścia do lokali mieszkalnych położonych nad lokalami usługowymi i na ich zapleczu;

- 3) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) stacje paliw;
- 5) salony samochodowe z serwisem;
- 6) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 7) myjnie samochodowe;
- 8) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 9) parkingi i garaże inne niż na potrzeby inwestycji;
- 10) garaże, za wyjątkiem podziemnych, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2.

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, 11, 12, 13, 18;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączący ciąg pieszo-rowerowy biegnący wzdłuż południowej granicy parku leśnego (poza zachodnią granicą planu) w miejscu wlotu, o którym mowa w pkt 4 z ulicą Łódzką (poza wschodnią granicą planu);
- 3) ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączący ulicę Kozacza Góra (poza północno-zachodnią granicą planu) z ciągiem pieszo-rowerowym, o którym mowa w pkt 2;
- 4) wlot ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w pkt 2, jak na rysunku planu;
- 5) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, pomiędzy linią rozgraniczającą ulic Łódzkiej i Świętokrzyskiej a elewacjami budynków. Ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren;
- 6) zakaz lokalizacji zapleczy usługowych, w parterach budynków pierzei eksponowanych, o których mowa w ust. 12 pkt 3;
- 7) w obszarze "c" wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu, poziom wejść do budynków w pierzei wzdłuż ulicy Świętokrzyskiej dostosowany do poziomu tej ulicy, z tolerancją do 1 m w górę.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy maksymalne nieprzekraczalne w odległości:
 - a) 4 m, oraz w rejonie skrzyżowania ulic Łódzkiej i Świętokrzyskiej 16 m, od północno-wschodniej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu, przy czym dopuszcza się odsunięcie elewacji parteru lub jego części maksymalnie do 3 m w głąb terenu od tej linii zabudowy,
 - b) 7,5 m, oraz w rejonie skrzyżowania ulic Łódzkiej i Świętokrzyskiej 10 m, od południowo-wschodniej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu, przy czym dopuszcza się odsunięcie elewacji parteru lub jego części maksymalnie do 3 m w głąb terenu od tej linii zabudowy,
 - c) 5 m od południowo-zachodniej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu,

- d) 65 m od południowo-wschodniej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%, przy czym w obszarze objętym OSTAB należy zachować minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2 lit. a;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – w obszarach wyznaczonych na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami:
- a) "a" – 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6,
- b) "b" i "c" – 2,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,4;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna – w obszarach wyznaczonych na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami:
- "a" – 14 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a tiret pierwsze,
 - "b" – 18 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a tiret drugie,
 - "c" – 21 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a tiret trzecie,
- b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
- a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – w obszarach wyznaczonych na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami:
- "a" – 4,
 - "b" – 5,
 - "c" – 6,
- b) maksymalna długość elewacji budynku lub zespołu połączonych budynków od strony ulicy Łódzkiej: 40 m, z zastrzeżeniem, że budynki te mogą być połączone jedynie w kondygnacjach podziemnych lub/i łącznikiem o funkcji usługowej w kondygnacji parteru,
- c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy:
- a) wzdłuż ulicy Łódzkiej i Świętokrzyskiej: zabudowa pierzejowa,
- b) na pozostałej części: dowolne;
- 8) kształt dachu: mansardowy, który spełnia następujące warunki:
- a) symetryczny układ połaci dachowych,
- b) nachylenie połaci dolnej do poziomu między 83° a 85° , a górnej więcej niż 10° ,
- c) powierzchnia rzutu lukarn nie przekracza połowy całej powierzchni przekrytej dachem odwzorowanym na rzucie poziomym;

9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż $0,3 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$ powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Łódzkiej (poza granicami planu);
- 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 kanalizacji deszczowej zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 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, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzącym płat strukturalny OSTAB;
- 2) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu:
 - a) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
 - b) zachowanie zadrzewień na 90 % powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w lit. a;
- 3) na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m^2 każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
 - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
 - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 4) szpaler drzew do wprowadzenia, wzdłuż ulicy Łódzkiej, jak na rysunku planu, skład gatunkowy zadrzewień zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; dopuszcza się:

- a) rezygnację z wprowadzenia szpaleru w przypadku realizacji szpaleru poza północno-wschodnią granicą planu, wzdłuż linii rozgraniczającej terenu,
 - b) przerwanie szpaleru w celu dojazdu do terenu i prowadzenia infrastruktury technicznej;
- 5) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 6) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 7) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11, 13, 18;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6, zasady te należy stosować również do całego zespołu budynków zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu;
- 3) pierzeje eksponowane od strony ulicy Łódzkiej i Świętokrzyskiej w obszarach "b" i "c" wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu:
 - a) wykończenie elewacji materiałami wysokiej jakości: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem itp.,
 - b) w obszarze „c” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu, obowiązek urządzenia w parterach budynków przeszklonych, oświetlonych witryn lokali usługowych na minimum 70% długości elewacji;
- 4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2 oraz ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 3:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne:
 - a) obowiązkowe oświetlenie ciągów pieszo-rowerowego i pieszego,
 - b) pozostałe: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 4;
- 3) zielen: 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, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,27;
- 2) w obszarze "a" wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu, dla zabudowy ekstensywnej – domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowe – dopuszcza się realizację garaży boksowych w liczbie nie większej niż 2 na działce budowlanej objętej inwestycją;
- 3) na części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od wężła ulic Świętokrzyskiej i Havla.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zalecana lokalizacja ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, jak na rysunku planu;
- 2) zalecana lokalizacja ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 3, jak na rysunku planu;
- 3) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;
- 4) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002-M23 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UJEŚCISKO W REJONIE ULIC ŁÓDZKIEJ I ORŁAT LWOWSKICH W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1852

1. Numer terenu: 002.

2. Powierzchnia terenu: 0,21 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M23 teren zabudowy mieszkaniowej wszystkich rodzajów z dopuszczeniem:

- 1) usług spełniających równocześnie poniższe warunki:
 - a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
 - b) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem;

2) wybranych budynków zamieszkania zbiorowego, niekolizyjnych z funkcją mieszkaniową, np.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom pomocy społecznej, opieki społecznej, dom zakonny, dom dziecka, z wyłączeniem obiektów hotelarskich.

4. Funkcje wyłączone: garaże, za wyjątkiem podziemnych, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2.

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, 11, 12, 18;
- 2) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, pomiędzy południowo-zachodnią linią rozgraniczającą terenu a elewacjami budynków.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
 - a) obowiązująca w odległości 6,0 m od południowo-wschodniej linii rozgraniczającej teren, jak na rysunku planu,
 - b) maksymalne nieprzekraczalne w odległości:
 - 18,0 m od południowo-wschodniej linii rozgraniczającej teren, jak na rysunku planu,
 - od 8,5 m do 12,2 m od południowo-zachodniej linii rozgraniczającej teren, jak na rysunku planu,
 - 7,2 m od północno-zachodniej linii rozgraniczającej teren, jak na rysunku planu,
 - 12,8 m od północno-wschodniej linii rozgraniczającej teren, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna:
 - a) dla domów mieszkalnych do dwóch mieszkań: 40%,
 - b) dla pozostałej zabudowy: 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,0;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna – w obszarach wyznaczonych na rysunku planu linią podziału wewnętrznego (położoną w odległości 3 m od linii zabudowy o której mowa w pkt 1 lit. b tiret drugie, jak na rysunku planu) i oznaczonych literami:
 - "a": 7 m,
 - "b": 14 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 59,0 m n.p.m.,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: połaciowy, z wykluczeniem dachu mansardowego, który spełnia następujące warunki:
 - a) kąt nachylenia połaci od 25⁰ do 35⁰,
 - b) główna kalenica prostopadła do obowiązującej linii zabudowy, o której mowa w pkt 1 lit. a,
 - c) powierzchnia rzutu lukarn nie przekracza połowy całej powierzchni przekrytej dachem odwzorowanym na rzucie poziomym,
 - d) lukarny przekryte dachem dwupołaciowym o kącie nachylenia od 25⁰ do 45⁰;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² /1 m² powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od odcinka ulicy Orłąt Lwowskich położonego poza południowo-wschodnią granicą planu;
- 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 kanalizacji deszczowej zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 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, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w zabudowie wielorodzinnej, na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
 - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
 - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;

- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 3) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni parkingów oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 4) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11, 18;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6, zasady te należy stosować również do całego zespołu budynków zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym).

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, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,27;
- 2) dla zabudowy ekstensywnej – domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkanie – dopuszcza się realizację garaży boksowych w liczbie nie większej niż 2 na działce budowlanej objętej inwestycją.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do

poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;

2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

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

- 1) część graficzna – rysunek planu Ujeścisko w rejonie ulic Łódzkiej i Orłąt Lwowskich 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).

§ 12. Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Łostowice rejon Góry Kozaczej w mieście Gdańsku, uchwała nr LIII/1505/10 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 października 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 154, poz. 2978 z dnia 9 grudnia 2010 r.).

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

Przewodnicząca Rady
Miasta Gdańska

Agnieszka Owczarczak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2021 r.

Część graficzna - rysunek planu

PROJEKT PLANU WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
W DNIACH OD 13.09.2021 R. DO 11.10.2021 R.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

PROJEKT PLANU WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
W DNIACH OD 13.09.2021 R. DO 11.10.2021 R.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2021 r.

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

PROJEKT PLANU WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
W DNIACH OD 13.09.2021 R. DO 11.10.2021 R.