

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 2020 r. poz. 713, poz. 1378),
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 zamykanym;
- 9) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób

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

10) **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 utrzymanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów inny jej udział. Jako zielen towarzysząca innym funkcjom, utrzymywana lub pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może ona 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 | |
| | | | strefa C obszary zabudowy miejskiej | rowerów |
| | | | strefa nieograniczonego parkowania | obszar całego miasta |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą | 1 mieszkanie | min. 2 z zastrzeżeniem ust. 4 | 0 |
| 2. | 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 ŁWOWSKICH 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 dwumieszkaniowe;
- 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 ładu 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 ulic 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 0,5 m.

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 zachodniej 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 obszarze wyznaczonym na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego:
- "a" – 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6,
 - "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 obszarze wyznaczonym na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a:
- "a" – 14 m,
 - "b" – 18 m,
 - "c" – 21 m,
- b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
- a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – w obszarze wyznaczonym na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego:
- "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 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 stanowiska archeologicznego; 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, przy czym zasady, o których mowa w § 6 stosuje się 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 ORŁĄT 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: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12, 18.

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 od południowo-zachodniej, północno-zachodniej oraz 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 obszarze wyznaczonym na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego:

– "a": 7 m,

– "b": 14 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 59 m n.p.m.,

c) 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 lukarn nie przekracza 60% 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 ulicy Orłąt Lwowskich (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 stanowiska archeologicznego; 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. 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 dwumieszkańowe – 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 14.06.2021 DO 12.07.2021**

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 14.06.2021 DO 12.07.2021**

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 14.06.2021 DO 12.07.2021**

UZASADNIENIE

Ujeścisko w rejonie ulic Łódzkiej i Orłąt Lwowskich w mieście Gdańsku (nr planu 1852)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna.

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XVII//360/19 z dnia 28 listopada 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ujeścisko w rejonie ulic Łódzkiej i Orłąt Lwowskich w mieście Gdańsku.

2. Położenie.

Obszar planu, o powierzchni ok. 1,62 ha położony jest w dzielnicy Ujeścisko - Łostowice w pobliżu pętli tramwajowej Świętokrzyska, pomiędzy parkiem leśnym Góra Kozacza a terenami zielonymi doliny Potoku Oruńskiego i graniczy:

- od północy: z parkiem leśnym Góra Kozacza,
- od wschodu: z ulicą Łódzką,
- od południa: z ulicą Świętokrzyską,
- od zachodu: z terenami zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej położonymi przy ulicy Orłąt Lwowskich.

3. Cel sporządzenia planu.

- zabezpieczenie terenu pod lokalizację biblioteki publicznej wraz miejscem spotkań i integracji międzypokoleniowej oraz lokalnej społeczności,
- zniesienie wymogu minimalnego 50% udziału usług na terenie położonym u zbiegu ulic Świętokrzyskiej i Łódzkiej, objęcie terenu jedną strefą funkcyjną M/U31 oraz weryfikacja pozostałych parametrów zabudowy,
- dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej w sąsiedztwie zabudowy szeregowej przy ulicy Orłąt Lwowskich.

4. Plany obowiązujące.

Na obszarze planu obowiązuje plan Łostowice rejon Góry Kozaczej w mieście Gdańsku z 2010 r., o numerze ewidencyjnym 1831. Plan ten część zachodnią projektu planu przeznacza na ekstensywną zabudowę mieszkaniową, a część wschodnią na funkcje mieszkaniowo-usługowe z wymogiem przeznaczenia przynajmniej 50% powierzchni użytkowej na usługi.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów.

W trakcie opracowywania planu na wschodniej części obszaru toczyła się inwestycja – budowa budynku mieszkaniowego z lokalem usługowym w parterze od strony ulicy Świętokrzyskiej. Część zachodnia nie jest zainwestowana. W północnej części, na styku z parkiem leśnym znajdują się niewielkie kępy zadrzewień o charakterze leśnym. Niemal cały obszar planu jest w rękach prywatnych.

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP.

(uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 r. zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 r.)

Przeznaczeniem dominującym, określonym w Studium dla obszaru objętego planem miejscowym, jest funkcja mieszkaniowa z usługami podstawowymi.

Przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej oraz pozostałe ustalenia 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 maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, z ograniczoną możliwością odsunięcia od nich budynków, kształtujących układ urbanistyczny przyszłej zabudowy. Od strony istotnych ciągów komunikacyjnych ustalone zostały pierzeje eksponowane dla których wprowadzono zapisy odnośnie ich wykończenia. Zapisy planu wykluczają również lokalizację parkingów, placów manewrowych i ulic wewnętrznych przed tymi pierzejami. W pobliżu węzła z pętlą tramwajową i przystanku autobusowego, w miejscu najlepszej dostępności pieszej wyznaczono lokalizację biblioteki publicznej z miejscem spotkań i integracji międzypokoleniowej oraz lokalnej społeczności. Przed wejściem do biblioteki wprowadzono niewielkie odsunięcie linii zabudowy celem poszerzenia przestrzeni wejściowej. Wzdłuż ulicy Łódzkiej wprowadzono wymóg kontynuacji istniejącego szpaleru drzew. W terenie 001-M/U31 wprowadzono gradację wysokości zabudowy, ograniczono długość elewacji oraz wprowadzono wymóg realizacji dachów o takiej samej geometrii jak dach zrealizowanego budynku. W terenie 002 -M23 wprowadzono szereg zapisów mających na celu wkomponowanie budynku wielorodzinnego w grzebieniowy układ zabudowy szeregowej położonej przy ulicy Orłąt Lwowskich, takich jak ustalenie obowiązującej linii zabudowy przy ulicy Orłąt Lwowskich, obniżenie wysokości zabudowy od strony zachodniej celem wykształcenia tarasów, szczegółowe zapisy odnośnie geometrii dachów. Wprowadzono też zasady regulacji estetyki dla całych zespołów budynków w granicach poszczególnych terenów.

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

W północnej części planu utrzymano zasięg płatu strukturalnego OSTAB, ponadto zwiększono obszar zieleni do utrzymania lub wprowadzenia obejmując ochroną położone przy granicy z parkiem leśnym zadrzewienia, które będą również pełnić funkcję retencyjno-infiltracyjną. Nakazano także kontynuację szpaleru drzew wzdłuż ulicy Łódzkiej. Ponadto w planie ustalono wymóg realizacji zieleni przydomowej dla mieszkańców o powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² / 1 m² pow. użytkowej mieszkań.

W celu zmniejszenia negatywnych skutków uszczelnienia części terenu w zapisach projektu planu ustalono maksymalne natężenie spływu odprowadzanych wód opadowych i roztopowych na poziomie 0,27, co stanowi realizację wniosku Gdańskich Wód. Dodatkowo, w celu zwiększenia możliwości retencji i infiltracji wód opadowych i roztopowych wprowadzono szereg zaleceń dotyczących odpowiedniego zagospodarowania wód opadowych na terenie.

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

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

Części terenów 001-M/U31 i 002-M23 objęte zostały strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych, w obrębie której wszelkie prace ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.

Ponadto nie występują na tym obszarze żadne elementy dziedzictwa kulturowego, zabytków czy dóbr kultury współczesnej, co zostało potwierdzone poprzez brak wniosków i zastrzeżeń Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez odpowiednie zapisy przeciwpowodziowe. W celu zabezpieczenia przeciwpowodziowego ustalono m.in. wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wprowadzono szereg zapisów zachęcających do stosowania tzw. „małej retencji” mającej na celu zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych (retencjonowanie i rozsączanie) na terenie. Ponadto w planie wprowadzono nakaz realizacji oświetlenia przestrzeni publicznych, ustalono także odpowiedni udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie komercyjnych funkcji dla całości terenu oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%. W planie zniesiono wymóg 50% udziału usług w terenie 001-M/U3, w zamian wprowadzając wymóg realizacji usług w parterach pierzei eksponowanych, a w terenie 002-M23 dopuszczono realizację zabudowy wielorodzinnej, co przy obecnych uwarunkowaniach podnosi walory ekonomiczne obszaru.

Nowa inwestycja to również większe wpływy z podatków, a więc większe możliwości prowadzenia miejskich zadań publicznych, realizowanych dla dobra wszystkich mieszkańców Gdańska.

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

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały m.in. poprzez utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia oraz poprawę warunków inwestowania na terenach, które stanowią własność prywatną.

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

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

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie wymogu realizacji filii biblioteki publicznej, która ma stanowić miejsce spotkań i integracji międzypokoleniowej oraz lokalnej społeczności oraz przez wyznaczenie jej lokalizacji w miejscu o bardzo dobrej dostępności pieszej – w pobliżu przejść dla pieszych oraz przystanku autobusowego. Projekt planu zakłada również kontynuację ciągów: pieszo-rowerowego biegnącego wzdłuż południowej granicy parku leśnego do ulicy Łódzkiej oraz pieszego łączącego ulicę Kozacza Góra i Łódzką. Odpowiedzią na potrzebę interesu

publicznego jest także wymóg realizacji usług w parterach budynków położonych u zbiegu ulic Łódzkiej i Świętokrzyskiej.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media w standardzie miejskim, a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów infrastruktury.

Dostępność drogową do terenów objętych planem będą zapewniać istniejące ulice Łódzka i Orłąt Lwowskich.

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;

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 Ujeścisko w rejonie ulic Łódzkiej i Orłąt Lwowskich w mieście Gdańsku i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

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

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

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

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

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

Na prywatnych terenach zwiększono możliwości inwestycyjne poprzez dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej w terenie 002-M23 oraz zniesienie wymogu 50% udziału usług w terenie 001-M23 i niewielkie modyfikacje parametrów zabudowy. Interesowi publicznemu służy przede wszystkim ustalenie wymogu realizacji filii biblioteki publicznej z miejscem spotkań i integracji międzypokoleniowej oraz lokalnej społeczności w lokalizacji o bardzo dobrej dostępności.

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

Przeznaczenie terenu na funkcje mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe oraz intensyfikacja parametrów urbanistycznych w pobliżu pętli tramwajowej realizuje ideę rozwoju miasta do wewnątrz, która została przyjęta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, w celu jak najlepszego i najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej.

Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami planu ma bardzo dobrą dostępność do publicznego transportu zbiorowego – poprzez system autobusów i tramwajów miejskich których przystanki znajdują się w sąsiedztwie obszaru planu.

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 poprzez kontynuację ciągów: pieszo-rowerowego biegnącego wzdłuż południowej granicy parku leśnego do ulicy Łódzkiej oraz pieszego łączącego ulicę Kozacza Góra z ulicą Łódzką. Ponadto, w obszarze „c” terenu 001- M/U31 ustalono wymóg dostosowania poziomu wejść do budynków w pierzei wzdłuż ulicy Świętokrzyskiej do poziomu tej ulicy.

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

Obszar objęty granicami planu stanowi część struktury mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi położonej przy pętli tramwajowej z atrakcyjnymi terenami rekreacyjnymi, takimi jak park leśny Góra Kozacza. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu harmonijnie uzupełni strukturę i program funkcjonalny okolicznych osiedli, wzbogacając ich program funkcjonalny, w szczególności o filię biblioteki publicznej.

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

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

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

Ustalenia planu powodują skutki finansowe, o których mowa w art. 36.

Realizacja ustaleń planu w zakresie funkcji celu publicznego – ciągu pieszego i pieszo-rowerowego – wiąże się z kosztami nabycia przez Gminę praw do około 0,04 ha gruntów prywatnych.

Gmina poniesie koszty związane z urządzeniem ciągu pieszego i pieszo-rowerowego o łącznej długości około 0,15 km. Inwestycje mogą być współfinansowane ze środków zewnętrznych na podstawie umowy.

Uchwalenie analizowanego projektu planu nie wpłynie negatywnie na wartość nieruchomości położonych w granicach planu, jak również poza jego granicami.

Dla całego obszaru planu ustalona została stawka procentowa w wysokości 30% , która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez prezydenta miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy.

Potencjalne zwiększenie dochodów gminy wynika również z wzrostu wpływów z opłat i podatków wynikających z możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej.

III. PROCEDURA

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

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

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od.....2021 r. do2021 r.

Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska w siedzibiew dniu o godz.17.00..... przybyło w sumieosób.

W ustawowym terminie, tj. do2021 r. do projektu planu wniesiono uwagi, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

lub

W ustawowym terminie, tj. do2021 r. do projektu planu nie wniesiono uwag.

2. Podstawa uchwalenia.

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

ZESPÓŁ AUTORSKI:

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

ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA – mgr inż. arch. Wiesława Szermer

PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY – mgr inż. arch. Maria Dąbrowska

KIEROWNIK ZESPOŁU – mgr inż. arch. Agnieszka Ostrzycka

PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr inż. arch. Magdalena Olejnik

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. Karolina Rospęk-Aszyk

mgr inż. Jowita Olech

mgr Beata Ochmańska

mgr inż. Barbara Stefańska

mgr Anna Gralewska

mgr inż. arch. Joanna Bober

Wnioskodawca:

Opinia Radcy Prawnego:

Sporządził:
Magdalena Olejnik

.....

Zaakceptował:
Edyta Damszel-Turek

.....

Zatwierdził:
Piotr Grzelak

.....

**PROJEKT PLANU WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
W DNIACH OD 14.06.2021 DO 12.07.2021**