



ANALIZA WNIOSKÓW W SPRAWIE SPORZĄDZENIA MPZP ROZPATRYWANYCH PRZEZ PREZYDENTA MIASTA GDAŃSKA
Zestawienie wniosków, które wpłynęły w drugim półroczu 2021 r. oraz wniosków zawieszonych w latach poprzednich.

ZACHÓD

LP.	PLAN OBOWIĄZUJĄCY	LOKALIZACJA	TREŚĆ WNIOSKU/ CEL ZMIANY	WNIOSKODAWCY	ANALIZA ZASADNOŚCI WNIOSKU	ZGODNOŚĆ	UWAGI
1	mpzp Osowa - rejon ulicy Chełmińskiej z 2010 r. (2135)	Osowa działka nr od 154/38, do 840/1 obręb 1 na północ od jez. Wysockiego	zarezerwowanie terenu pod ulicę będącą przedłużeniem ul. Chełmińskiej oraz ciąg pieszo-rowerowy wzdłuż jez. Wysockiego ustalenie funkcji rekreacyjnych ograniczenie zabudowy do wyłącznie jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi	Rada Dzielnicy Osowa 23.08.2021 r.	<u>wniosek zawieszony</u> Analiza funkcjonalno-przestrzenna: Obecnie trwają prace nad sporządzeniem mpzp Osowa pas przykolejowy w rejonie ulicy Barniewickiej (2180), którego ustalenia będą rzutowały na wnioskowany obszar. Przeprowadzane analizy powiązań komunikacyjnych wykraczają poza obszar objęty planem i obejmują m. in. wnioskowany obszar. Rozpatrzenie wniosku będzie możliwe wraz z zaawansowaniem prac nad mpzp 2160. Wniosek jest zawieszony do czasu wykonania niezbędnych analiz funkcjonalno-przestrzennych, w tym dotyczących powiązań transportowych.	Nie narusza ustaleń Studium	
2	mpzp Osowa – rejon ulic Junony i Antygony z 2007 r. (2125)	Osowa działka nr 7/2 obręb 2 przy ul. Raatza	dopuszczenie dachów dowolnych modyfikacja definicji wysokości zabudowy do przepisu Prawa Budowlanego	 15.09.2021 r.	<u>wniosek zawieszony</u> Analiza funkcjonalno-przestrzenna: Obecnie plan ustala dachy strome. W sąsiedztwie obszaru występują różne kształty dachów, z kolei te ustalone w planie jako strome z poziomu pieszego postrzegane są jako płaskie ze względu na nielimitowane w starszych planach powierzchnie lukam. W projekcie planu Osowa w rejonie zbiornika retencyjnego przy ul. Kozioroźca (2157) obecnie procedowanym na całym terenie zapisano dachy dowolne. W planach nie stosuje się już definicji wysokości zabudowy (zgodnie z orzeczeniami sądów administracyjnych), jedynie zapis odnoszący do przepisów Prawa Budowlanego, co również uwzględniono w projekcie planu 2157. Wniosek jest zawieszony do czasu rozstrzygnięć dotyczących projektu planu 2157.	Nie narusza ustaleń Studium	
3	mpzp Osowa – rejon ulic Junony i Antygony z 2007 r. (2125)	Osowa działka nr 1096/73 obręb 1 przy ul. Zeusa	korekta wskaźnika parkingowego dla inwestycji typu baseny pływackie, siłownia i inne małe obiekty sportu i rekreacji z min. 10 mp/ 100m ² pow. uż. na min. 4 mp/ 100m ² pow. uż.	 18.11.2021 r.	<u>wniosek zasadny*</u> Analiza funkcjonalno-przestrzenna: Planowana jest realizacja obiektu usługowego z funkcją fitness na około 1000m ² powierzchni użytkowej. Obecnie obowiązujące zapisy mpzp powstały na podstawie Studium z 2001r., w kolejnych edycjach Studium dokonano korekty w zakresie wymaganych miejsc postojowych dla małych obiektów sportu i rekreacji zmniejszając je do 4 mp/ 100m ² pow. uż.. Wniosek jest zgodny z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium w zakresie polityki parkingowej w Osowej (obszar C nieograniczonego parkowania).	Nie narusza ustaleń Studium	

ANALIZA WNIOSKÓW W SPRAWIE SPORZĄDZENIA MPZP ROZPATRYWANYCH PRZEZ PREZYDENTA MIASTA GDAŃSKA
Zestawienie wniosków, które wpłynęły w drugim półroczu 2021 r. oraz wniosków zawieszonych w latach poprzednich.

ZACHÓD

LP.	PLAN OBOWIĄZUJĄCY	LOKALIZACJA	TREŚĆ WNIOSKU/ CEL ZMIANY	WNIOSKODAWCY	ANALIZA ZASADNOŚCI WNIOSKU	ZGODNOŚĆ	UWAGI
4	mpzp Barniewice rejon ulic Meteorytowej i Keplera z 2021 r. (2151)	Osowa Barniewice działki nr 86/42, 86/39 i 86/40 obręb 2 przy ul. Meteorytowej Osowa Barniewice obszar planu 2151 poszerzony do granic miasta oraz teren węża Owczarnia i ul. Galaktyczną	zmiana przeznaczenia terenu uniemożliwiająca ewentualną rozbudowę projektowanego parku rozrywki Majaland zmiana przeznaczenia terenu uniemożliwiająca budowę parków rozrywki oraz wykluczenie wszelkich uciążliwych inwestycji, które mogą wpłynąć znacząco na układ komunikacyjny	Karol Ważny Radny Miasta Gdańska interpelacja nr 482/21 29.10.2021 r. Rada Dzielnicy Osowa 27.12.2021 r. ROD Przyszań ul. Meteorytowa 25 80-299 Gdańsk 11.01.2022 r. wnioski tej samej treści złożyło 6 osób fizycznych	<u>wniosek niezasadny</u> Analiza funkcjonalno-przestrzenna: Obecny mpzp obowiązuje od lutego 2021 r., a jego procedura trwała 3 lata. Nie znajduje się przesłanek do wykluczenia pojedynczej, przypadkowej, szczegółowo opisanej funkcji w sytuacji ustalenia w planie bardzo szerokiego wachlarza funkcji jak: zakłady produkcyjne, centra logistyczne czy wielkopowierzchniowe obiekty handlowe o łącznej powierzchni sprzedaży do 90 tys. m ² . Wszystkie te funkcje będą oddziaływały na sąsiedztwo w dużo większym stopniu niż park rozrywki dla dzieci. To potencjalne oddziaływanie zostało uwzględnione już na etapie Studium (i poprzednich jego edycjach) przez ustalenie kierunku rozwoju bazy miejsc pracy w przemysłowej części Barniewic. Wniosek o rozszerzonym zakresie złożony przez ROD Przyszań stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium, przewidującymi w tej części Barniewic rozwój bazy miejsc pracy w ramach przeznaczenia produkcyjno-usługowego. W planach obowiązujących zaprojektowano docelowy układ komunikacyjny, w tym ul. Meteorytowa w klasie ulicy zbiorczej o przekroju dwujezdniowym na odcinku od ul. Keplera do węża Owczarnia (mpzp przewiduje też rozbudowę samego węża). Zaprojektowany układ transportowy jest wystarczający dla prawidłowego funkcjonowania tej części miasta. Ograniczenie funkcji dopuszczonych w planie miejscowym spowodowałoby skutki dla miasta związane z roszczeniami odszkodowawczymi. Wnioski są niezgodne z polityką miasta zawartą w Studium w zakresie kierunku rozwoju terenów produkcyjno-usługowych w Barniewicach oraz w zakresie niewprowadzania w planach miejscowych nadmiernych regulacji i ograniczeń, w tym generujących negatywne skutki finansowe dla miasta.	Narusza ustalenia Studium	Współwłaściciele nieruchomości wnieśli pisma wyrażające sprzeciw wobec wniosku i interpelacji radnego. Podnoszą fakt ustanowienia służebności notarialnej na wnioskowanych działkach dotycząca zakazu prowadzenia parków rozrywki i tego typu inwestycji. Poinformowali, iż prowadzą zaawansowane rozmowy z inwestorami na temat realizacji nowoczesnych inwestycji w obrębie tych nieruchomości. Procedowanie nowego planu utrudniłoby negocjacje i mogłoby spowodować zerwanie rozmów w sytuacji niepewności ustaleń planistycznych. Właściciele podkreślają dodatkowo ryzyko roszczeń odszkodowawczych za zmniejszenie wartości gruntów.



ANALIZA WNIOSKÓW W SPRAWIE SPORZĄDZENIA MPZP ROZPATRYWANYCH PRZEZ PREZYDENTA MIASTA GDAŃSKA
Zestawienie wniosków, które wpłynęły w drugim półroczu 2021 r. oraz wniosków zawieszonych w latach poprzednich.

ZACHÓD

LP.	PLAN OBOWIĄZUJĄCY	LOKALIZACJA	TREŚĆ WNIOSKU/ CEL ZMIANY	WNIOSKODAWCY	ANALIZA ZASADNOŚCI WNIOSKU	ZGODNOŚĆ	UWAGI
5	mpzp Kokoszek - części zachodniej z 2004 r. (2210)	Kokoszki działki nr 130/134-135 (teren 007-31), 130/138 (teren 004-21) obręb 35 przy ul. Maszynowej	teren 007-31 : zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowo-usługowej na produkcyjno-usługową wraz z intensyfikacją parametrów urbanistycznych teren 004-21: zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej MN21 na mieszkaniową zawierającą różne formy zabudowy wraz z intensyfikacją parametrów urbanistycznych	CAA Finanse Sp. z o.o. Aleje Jerozolimskie 123 a 02-017 Warszawa 16.08.2021 r.	<u>wniosek zasadny* dla terenu 007-31</u> Analiza funkcjonalno-przestrzenna: Wniosek dotyczy działki bezpośrednio sąsiadującej z Parkiem Przemysłowo-Technologicznym "Maszynowa" i stanowi teren o szerokości około 50 m odcięty projektowaną ulicą Nową Stokłosa. Zasadne jest rozszerzenie obszaru rozwoju funkcji produkcyjno-usługowych na wnioskowanym terenie. Parametry zabudowy zostaną uszczegółowione na etapie sporządzania planu. Wniosek jest zgodny z polityką miasta zawartą w Studium w zakresie kierunku rozwoju terenów produkcyjno-usługowych w Kokoszkach. <u>wniosek częściowo zasadny* dla terenu 004-21</u> Analiza funkcjonalno-przestrzenna: Wniosek dotyczy terenu bezpośrednio sąsiadującego z zabytkowym założeniem pałacowo-parkowym Kokoszki. PWKZ wyraził pozytywną opinię odnośnie wniosku, precyzując dopuszczoną formę zabudowy do wolnostojącej w formie prostokątnych brył o gabarytach do 6 mieszkań i dachu stromym o kącie nachylenia 45-60 stopni. Nie dopuścił zwiększenia wysokości zabudowy z 12 m na 14 m. Wniosek jest zgodny z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium w zakresie kierunku rozwoju terenów mieszkaniowych w Kokoszkach.	Nie narusza ustaleń Studium	
6	mpzp ulicy Budowlanych i wschodniej części ulicy Nowatorów z 2003 r. (2505)	Kokoszki działka nr 49/5 obręb 35 przy ul. Budowlanych	zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 60% do 40%	Jaguar Gdańsk ul. Budowlanych 49/5 80-298 Gdańsk 25.10.2021 r.	<u>wniosek zasadny*</u> Analiza funkcjonalno-przestrzenna: Akademia piłkarska Jaguar Gdańsk planuje realizację kolejnego boiska (o nawierzchni sztucznej) oraz budynku obsługującego wraz z szatniami i trybuną krytą. Bioska sztuczne pozwalają trenować i grać przez cały rok. Obiekt skupiający wiele boisk pozwala organizować turnieje na skalę europejską. Zachowanie 40% pbc jest wystarczające dla utrzymania zdolności retencyjnej i przyrodniczej terenu. Wniosek jest zgodny z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium w zakresie kierunku rozwoju terenów rekreacyjnych w Kokoszkach.	Nie narusza ustaleń Studium	


ANALIZA WNIOSKÓW W SPRAWIE SPORZĄDZENIA MPZP ROZPATRYWANYCH PRZEZ PREZYDENTA MIASTA GDAŃSKA
Zestawienie wniosków, które wpłynęły w drugim półroczu 2021 r. oraz wniosków zawieszonych w latach poprzednich.

ZACHÓD

LP.	PLAN OBOWIĄZUJĄCY	LOKALIZACJA	TREŚĆ WNIOSKU/ CEL ZMIANY	WNIOSKODAWCY	ANALIZA ZASADNOŚCI WNIOSKU	ZGODNOŚĆ	UWAGI
7	mpzp Kokoszki Mieszaniowe rejon ulic Marcowej i Wiosennej z 2009 r. (2232)	Kokoszki Kiełpino Górne działki nr 1059/5, 1059/19, 1059/20, 1059/22, 1059/24 obręb 36 przy ul. Wiosennej	zmiana przeznaczenia terenu z ulicy dojazdowej 013-KD80 na mieszkaniowo-usługowe M/U31 bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami zmiana przeznaczenia terenu z mieszkaniowego 002-M22 na mieszkaniowo-usługowe M/U31 bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami	 21.12.2021 r.	wniosek zasadny* w zakresie likwidacji połączenia drogowego Analiza funkcjonalno-przestrzenna: Proponowana zmiana ma na celu likwidację rezerwy pod odcinek ulicy dojazdowej (ul. Wiosenna) na terenie gminnym. Istniejące połączenie ul. Wiosennej i nowo powstającej ulicy dojazdowej 014-KD80 jest wystarczające do obsługi transportowej tego rejonu. Dodatkowo likwidacja niedoszłego połączenia pozwoli na utrzymanie wyższego standardu funkcjonowania sąsiadującego z nim przedszkola, które w obecnej sytuacji planistycznej jest otoczone ze wszystkich stron ulicami publicznymi. Przeznaczenie działki gminnej zostanie określone na etapie sporządzania planu. Wniosek jest zgodny z polityką miasta w zakresie projektowania systemów infrastruktury technicznej. wniosek niezasadny w części dotyczącej terenu 002-M22 Wniosek o rozszerzenie zakresu funkcji dla działek 1059/22 i 1059/24 na zabudowę mieszkaniowo-usługową jest niezgodny z dominującym mieszkaniowym przeznaczeniem obszaru. Dopuszczone lokale usługowe nie powinny być nadmiernie rozbudowywane (posesja stanowi połowę budynku bliźniaczego), powinny one mieścić się w lokalach do 100 m ² powierzchni użytkowej i funkcjonować w sposób niekolidujący z funkcją mieszkaniową, zgodnie z ustaleniami planu obowiązującego. Wniosek jest niezgodny z polityką przestrzenną miasta w zakresie rozwoju terenów mieszkaniowych w Kiełpinie Górnym.	Nie narusza ustaleń Studium	
8	mpzp Klukowo-Rębiechowo- na północ od ulicy Telewizyjnej z 2009 r. (2714) mpzp Klukowo-Rębiechowo rejon ulic tzw. Nowej Spadochroniarzy i Telewizyjnej z 2015 r. (2717)	Matarnia Klukowo działki nr 234/3,5,50 235/19,28; 266/20; 236/1,3 obręb 3 przy ul. Telewizyjnej	ustalenie ogólnodostępnych dróg publicznych i przejść pieszo-rowerowych o szerokości 4m	 (+ 14 podpisów osób zamieszkujących obszar) 03.12.2021 r. Rada Dzielnicy Matarnia 17.01.2022 r.	wniosek częściowo zasadny* Analiza funkcjonalno-przestrzenna: Na terenie istnieją tylko prywatne drogi wewnętrzne niestanowiące ciągłego systemu. W planach procedowanych w sąsiedztwie projektuje się (w ograniczonym zakresie) publiczne ulice bądź ciągi piesze i pieszo-rowerowe. Wniosek uznaje się za zasadny co do potrzeby zwiększenia dostępu obszaru w zakresie publicznego powiązania transportowego, w tym powiązania pieszo-rowerowego. Przebieg oraz parametry będą ustalone na etapie sporządzania zmiany planu. Wniosek jest zgodny z polityką przestrzenną miasta w zakresie rozwoju lokalnego układu transportowego.	Nie narusza ustaleń Studium	


ANALIZA WNIOSKÓW W SPRAWIE SPORZĄDZENIA MPZP ROZPATRYWANYCH PRZEZ PREZYDENTA MIASTA GDAŃSKA
Zestawienie wniosków, które wpłynęły w drugim półroczu 2021 r. oraz wniosków zawieszonych w latach poprzednich.

ZACHÓD

LP.	PLAN OBOWIĄZUJĄCY	LOKALIZACJA	TREŚĆ WNIOSKU/ CEL ZMIANY	WNIOSKODAWCY	ANALIZA ZASADNOŚCI WNIOSKU	ZGODNOŚĆ	UWAGI
9	brak planu miejscowego	Kokoszki Smęgorzyno działka nr 104 obręb 47 przy ul. Tuchomskiej	przeznaczenie użytku leśnego na zabudowę umożliwiającą realizację przedszkola leśnego oraz zabudowę mieszkaniową (wyłączenie z produkcji leśnej)	 12.12.2021 r.	<u>wniosek niezasadny</u> Analiza funkcjonalno-przestrzenna: Miasto we wszystkich dokumentach planistycznych prowadzi konsekwentną politykę ochrony zieleni, w tym dąży do zachowania aktualnej powierzchni lasów. W tekście Studium zostały wymienione przypadki, w których jedynie możliwa będzie zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Przypadki te wiążą się z realizacją celów publicznych, takich jak drogi i inne systemy infrastruktury technicznej lub dotyczą miejsc, gdzie nie występuje już drzewostan i nie zostały przeznaczone w planie urządzenia lasu na jego odtworzenie. W obowiązującym Uproszczonym Planie urządzenia lasów niepaństwowych miasta Gdańska na lata 2016-2025 wnioskowany obszar to oddział leśny 77k, obszar ten jest silnie zadrzewiony. Wniosek jest niezgodny z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium w zakresie ochrony terenów leśnych.	Narusza ustalenia Studium	Wnioskodawcy złożyli jednocześnie wniosek o zmianę Studium w zakresie objęcia terenu obszarem wymagającym zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
10	mpzp Kokoszki Mieszkaniowe - rejon ulicy Kartuskiej i Otomińskiej z 2005 r. (2225) mpzp Kokoszki Mieszkaniowe w rejonie ul. Charzykowskiej z 2010 r. (2234) mpzp rejonu między ulicą Otomińską i Obwodową Trójmiasta z 2003 r. (2215) fragmentu południowo-zachodniej części węża Karczemki z 2002 r. (2218)	Kokoszki Kiełpino Górze działki nr 71/9, 65/1, 79, 78/4, 85, 133, 82/3, 134, 135 obręb 36 przy ul. Otomińskiej i Charzykowskiej	zmiana przeznaczenia terenu na funkcje mieszkaniowo-usługową	Peruna Sp. z o.o. ul. Partyzantów 8/5 80-254 Gdańsk 23.12.2021 r.	<u>wniosek zawieszony</u> Analiza funkcjonalno-przestrzenna: Wniosek sformułowany bardzo ogólnie na rozległym obszarze (20 ha), na którym w mpzp ustalono zabudowę, mieszkaniową, usługową, produkcyjno-usługową i mieszaną mieszkaniowo-usługową. Wniosek zawiera informację o planowanym przedszkolu na co najmniej 150 dzieci. Wniosek jest zawieszony do czasu przedstawienia przez właściciela wstępnej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, celem zbadania zasadności zmian obowiązujących planów miejscowych i zgodności z polityką miasta wyrażoną w Studium.	Nie narusza ustaleń Studium	

ANALIZA WNIOSKÓW W SPRAWIE SPORZĄDZENIA MPZP ROZPATRYWANYCH PRZEZ PREZYDENTA MIASTA GDAŃSKA
Zestawienie wniosków, które wpłynęły w drugim półroczu 2021 r. oraz wniosków zawieszonych w latach poprzednich.

ZACHÓD

LP.	PLAN OBOWIĄZUJĄCY	LOKALIZACJA	TREŚĆ WNIOSKU/ CEL ZMIANY	WNIOSKODAWCY	ANALIZA ZASADNOŚCI WNIOSKU	ZGODNOŚĆ	UWAGI
11	mpzp Barniewice północno-zachodnie II z 2020 r. (2154)	Osowa Barniewice działka nr 200 obręb 2 przy ul. Wenus	zmiana przeznaczenia terenu z funkcji produkcyjno- usługowej na zieleni urządzonej ogólnodostępnej	 20.12.2021 r.	<p>wniosek niezasadny</p> <p>Analiza funkcjonalno-przestrzenna: Teren jest integralnie związany z terenem przyległym od południa, również własności wnioskodawcy. Plan dopuszcza wspólne bilansowanie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, co ma szczególne znaczenie w sytuacji silnego zadrzewienia działki nr 200 w kontekście ustalenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 45%. Zgoda Marszałka Województwa Pomorskiego (wydana w toku sporządzania planu) na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne znajdującego się na części działki użytku leśnego nie musi pociągać za sobą wycinki drzewostanu. Ustalenie zieleni ogólnostępnej wiązałoby się z koniecznością wykupu przez miasto działki o powierzchni 0,89 ha, której lokalizacja nie sprzyjałaby integracji mieszkańców ze względu na słabą dostępność (brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej i usytuowanie na zapleczu projektowanej zabudowy produkcyjno-usługowej).</p> <p>Wniosek jest niezgodny z polityką miasta w zakresie projektowania terenów rekreacyjnych związanych z zielenią publiczną oraz niewprowadzania w planach miejscowych regulacji generujących nadmierne negatywne skutki finansowe dla miasta.</p>	Nie narusza ustaleń Studium	

* Pozytywne rozpatrzenie wniosku oznacza, że jego realizacja nie jest sprzeczna z polityką przestrzenną miasta - co nie jest równoznaczne z zobowiązaniem do natychmiastowego przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego.

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
z up.

ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA GDAŃSKA

Piotr Grzybek

MEMBER
ZESPÓŁU URBANISTYCZNEGO ZACHÓD

arch. Małgorzata Momont

[Signature]