




**ANALIZA WNIOSKÓW W SPRAWIE SPORZĄDZENIA MPZP ROZPATRYWANYCH PRZEZ PREZYDENTA MIASTA GDAŃSKA**  
Zestawienie wniosków, które wpłynęły w drugim półroczu 2019 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 ulic Jutrzenki i Wodnika z 2008 r. (2132)	Osowa działki nr 92/32-33, 92/35-38 obręb 3 przy ul. Nowej Nowy Świat	Dopuszczenie zabudowy powyżej 4 mieszkań wraz z intensyfikacją parametrów urbanistycznych.  Ustalenie podziemnego przebiegu planowanej linii WN.	RAI Sp z o.o. Sp.k ul. Koziarozca 21 80-299 Gdańsk 07.08.2019 r.	<p><u>wniosek zasadny* w zakresie intensyfikacji zabudowy</u></p> <p><b>Analiza funkcjonalno-przestrzenna:</b> Rozwój układu drogowego (zrealizowana ulica zbiorcza Nowa Nowy Świat) przemawia za intensyfikacją zabudowy i rozszerzeniem dopuszczzonego przeznaczenia terenu do wszystkich form zabudowy mieszkaniowej dla terenów 004-M/U31 i 010-M/U31 (zabudowa mieszkaniowo-usługowa ekstensywna). Parametry zabudowy zostaną szczegółowo określone w trakcie prac nad planem z uwzględnieniem sąsiedztwa.</p> <p><b>Wniosek jest zgodny z polityką miasta zawartą w Studium w zakresie kierunku rozwoju terenów mieszkaniowych w Osowej.</b></p> <p><u>wniosek niezasadny w zakresie sposobu realizacji linii WN</u></p> <p><b>Analiza funkcjonalno-przestrzenna:</b> Ustalenie wyłącznie podziemnego przebiegu planowanej linii WN narzuciłoby wykonawcy obowiązek realizacji tylko jednego typu rozwiązania technicznego, co wiązałoby się z większymi skutkami finansowymi. Obecne zapisy planu nie wykluczają wnioskowanego rozwiązania, pozostawiając więcej możliwości realizacji linii WN (do uzgodnienia z gestorem sieci).</p> <p><b>Wniosek jest niezgodny z polityką miasta w zakresie rozwoju systemów infrastruktury technicznej.</b></p>	Nie narusza ustaleń Studium	
2.	mpzp Kokoszek części zachodniej z 2004 r. (2210)	Kokoszki teren 001-21 przy ul. Bysewskiej	Zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej MN21 na mieszkaniowo-usługową zawierającą różne formy zabudowy mieszkaniowej wraz z intensyfikacją parametrów urbanistycznych.	Spółki: Activa AP Sp. z o.o. Sp.k. ul. Obrońców Wybrzeża 2b 83-000 Pruszcz Gdański SVB System Sp. z o.o. Sp.k. 83-110 Tczew 19.12.2018r./ 04.09.2019 r.	<p><u>wniosek zasadny* dla terenu 2b i wschodniej części terenu 2a</u></p> <p><b>Analiza funkcjonalno-przestrzenna:</b> Wniosek dotyczy terenu bezpośrednio sąsiadującego z zabytkowym założeniem pałacowo-parkowym Kokoszki. PWKZ po ponownej analizie wniosku wyraził pozytywną opinię, oceniając, że proponowane zmiany w zakresie dopuszczenia średnio intensywnej zabudowy powyżej 4 mieszkań w części północnej i południowo-wschodniej terenu (intensywność 0,5 i 0,7; wysokość 12 m i 14 m) nie wpłyną negatywnie na walory krajobrazowe obszaru. <b>Wniosek jest zgodny z polityką miasta zawartą w Studium w zakresie kierunku rozwoju terenów mieszkaniowych w Kokoszkach.</b></p> <p><u>wniosek niezasadny dla zachodniej części terenu 2a</u></p> <p><b>Analiza funkcjonalno-przestrzenna:</b> PWKZ podtrzymał negatywną opinię, oceniając, że proponowane zmiany w sposobie zagospodarowania południowo-zachodniej części terenu (podwyższenie wysokości do 14m i intensywności do 0,7) spowodują obniżenie wartości krajobrazowych chronionego terenu zespołu pałacowo-parkowego, w tym jego ekspozycji. Zmiany te zaburzą historyczne relacje przestrzenne chronionego obszaru, który obecnie stanowi silną dominantę w krajobrazie. <b>Wniosek w tej części jest niezgodny z polityką miasta w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego.</b></p> <p><u>wniosek niezasadny dla terenu 2c</u></p> <p><b>Analiza funkcjonalno-przestrzenna:</b> Postulowane parametry są zgodne z zapisami planu obowiązującego, więc w tym zakresie wniosek nie wymaga zmiany planu.</p>	Nie narusza ustaleń Studium	

3.	mpzp Klukowo rejon ulicy Azymutalnej z 2013 r. (2712)	Klukowo działka nr 311/17 i 311/21 obr. 3 przy ul. Słowackiego	Zwiększenie maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy do 40 m.	JPR 1 sp. z o.o. sp k. ul. Żołnierzy I Armii Wojska Polskiego 13/115 81-383 Gdynia 30.09.2019 r.	<p><u>wniosek niezasadny</u></p> <p><b>Analiza funkcjonalno-przestrzenna:</b> Ustalona w planie wysokość zabudowy 25 m (166 m n.p.m.) wynika z położenia obszaru w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk oraz w obszarze oddziaływania lotniczych urządzeń naziemnych (radarów). Ze względu na konieczność zapewnienia bezpieczeństwa lotów wniosek uznaje się za niezasadny.</p> <p><b>Wniosek jest niezgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi otoczenia lotniska.</b></p>	Nie narusza ustaleń Studium	
4.	mpzp ulicy tzw. Nowej Gostyńskiej z 2004 r. (2219)	Kokoszki działka nr 243/3 obręb 36 przy ul. Goplańskiej	Zmiana przeznaczenia części terenu z zieleni urządzonej 62 pod ogród przydomowy.	08.10.2019 r.	<p><u>wniosek niezasadny</u></p> <p><b>Analiza funkcjonalno-przestrzenna:</b> Teren sąsiaduje z zabytkowym zespołem parkowo-dworskim Kiełpino Górne. Wniosek ma umożliwić pozyskanie przez wnioskodawczynię części nieruchomości gminnej (przeznaczonej w mpzp pod zieleni urządzonej) w ramach zamiany za wywłaszczoną działkę pod ulicę Otomińską. Wydział Skarbu poinformował, że nie praktykuje rozliczenia przysługującego odszkodowania prawem do innej nieruchomości. W 2018 r. WS zaopiniował negatywnie możliwość zbycia fragmentu działki w trybie bezprzetargowym na rzecz wnioskodawczyni. Stanowisko to nie wyklucza kontynuacji przez p. Majewską dzierżawy przedmiotowego terenu.</p> <p><b>Wniosek jest niezgodny z polityką miasta w zakresie wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zieleni ogólnodostępną oraz kształtowania zielonych terenów rekreacyjnych w dzielnicach mieszkaniowych w oparciu o zasoby dziedzictwa kulturowego.</b></p>	Nie narusza ustaleń Studium	
5.	mpzp Matarnia między ulicą Budowlanych a torami PKM z 2017 r., (2611) mpzp Kokoszki Mieszkańcове – rejon pomiędzy ulicami Osiedlową i Inżynierską z 2004 r. (2222) mpzp PKM - odcinek Matarnia z 2015 r. (2610)	Kokoszki rejon nasypu dawnej tzw. kolei kokoszkowskiej na odcinku od Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta do ulicy Osiedlowej	Realizacji celu publicznego: wyznaczenie rezerwy terenowej pod Pomorską Kolej Metropolitalną Etap I - rewitalizacja „Kolei Kokoszkowskiej” Faza IV.	PKM ul. Budowlanych 77 80-298 Gdańsk 16.10.2019 r.	<p><u>wniosek zasadny</u></p> <p><b>Analiza funkcjonalno-przestrzenna:</b> Przedsięwzięcie będzie miało kluczowe znaczenie dla zwiększenia dostępności komunikacyjnej tzw. górnego tarasu Gdańska, umożliwi w przyszłości dalszy rozwój aglomeracyjnej i regionalnej sieci połączeń kolejowych.</p> <p><b>Wniosek jest zgodny z polityką miasta zawartą w Studium w zakresie kierunku rozwoju infrastruktury kolejowej.</b></p>	Nie narusza ustaleń Studium	
6.	mpzp zmiana mpszzp dzielnicy urbanistycznej Osowa – w zakresie układu komunikacji drogowej z 2001 r. (2104) mpzp Osowa rejon ulic Jednorożca i Koziorożca z 2004 r. (2120)	Osowa ulica Koziorożca	zdeklasowanie ulicy Koziorożca z ulicy zbiorczej KD-82 do klasy technicznej lokalnej KD-81	autowniosek Biura Rozwoju Gdańska	<p><u>wniosek zasadny *</u></p> <p><b>Analiza funkcjonalno-przestrzenna:</b> Zmiana planu ma na celu dostosowanie klasy ulicy Koziorożca do ustaleń obowiązującego SUIKZP – układ ulic zbiorczych w Osowej tworzący ramę transportową to: ul. Wodnika, ul. Barniewicka, odcinek ulicy Kielnieńskiej oraz tzw. Nowa Nowy Świat.</p> <p><b>Wniosek jest zgodny z polityką wyrażoną w Studium w zakresie kierunku rozwoju układu transportowego.</b></p>	Nie narusza ustaleń Studium	

7.	mpzp lotniska – części północnej w Klukowie-Rębiechowie z 2003 r. (2703)	Klukowo-Rębiechowo działka nr 65 obręb 23 przy ul. Słowackiego	Dopuszczenie realizacji warsztatu samochodowego niezwiązanego funkcjonalnie z lotniskiem.	 10.10.2019 r.	<u>wniosek zawieszony</u>  <b>Analiza funkcjonalno-przestrzenna:</b> Proponowana zmiana ma na celu wyłączenie działki nr 65 z terenu 002-53 o przeznaczeniu pod „funkcje wydzielone uciążliwe: lotnisko z usługami i obiektami towarzyszącymi (np. terminal pasażerski, rękawy pasażerskie, obiekty obsługi technicznej, kompleks hotelowy, kompleks handlowo-usługowy, parkingi, stacja paliw dla samochodów)”.  <b>Wniosek jest zawieszony do czasu uzyskania opinii Portu Lotniczego Gdańsk.</b>	Nie narusza ustaleń Studium
8	mpzp Klukowo-Rębiechowo – rejon ulic Słowackiego i Spadochroniarzy z 2008 r. (2711)	Klukowo działka nr 335/3 obręb 3 przy ul. Spadochroniarzy	Zmiana przeznaczenia terenu w zakresie dopuszczenia pełnej definicji P/U41 (zniesienie ograniczenia produkcji do wyłącznie wysokich technologii).	Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna ul. Władysława IV 9 81-703 Sopot 19.11.2019 r.	<u>wniosek niezasadny</u>  <b>Analiza funkcjonalno-przestrzenna:</b> Wniosek dotyczy rejonu określonego w Studium jako produkcja i usługi w segmencie wysokich technologii w ramach dzielnicy wiedzy tzw. Doliny Krzemowej . Obowiązujące na tym obszarze plany miejscowe zawężają wachlarz dopuszczonych funkcji produkcyjnych do wysokich technologii. Politykę przestrzenną w zakresie kontynuacji tego rodzaju funkcji należy utrzymać.  <b>Wniosek jest niezgodny z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium w zakresie przeznaczenia terenów na północ od lotniska w rejonie pomiędzy ul. Spadochroniarzy a linią kolejową pod dzielnicę wiedzy tzw. Dolinę Krzemową.</b>	Narusza ustalenia Studium
9	brak planu miejscowego	Matarnia działka nr 248 obręb 25 przy ul. Złota Karczma	Ustalenie przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługową.	Ingka Centres Polska Park Handlowy Matarnia ul. Złota Karczma 26 80-298 Gdańsk 25.11.2019 r.	<u>wniosek zasadny * w zakresie przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową</u>  <b>Analiza funkcjonalno-przestrzenna:</b> Obszar obecnie użytkowany przez ogrody działkowe. Przeznaczenie usługowe jest zgodne z kierunkiem rozwoju przewidzianym w Studium.  <b>Wniosek jest zgodny z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium w zakresie koncentracji handlu i innych usług w rejonie węzłów Obwodnicy Zachodniej Trójmiasta.</b>  <u>wniosek niezasadny w zakresie przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową</u>  <b>Analiza funkcjonalno-przestrzenna:</b> Obszar obecnie użytkowany przez ogrody działkowe. Wprowadzanie zabudowy mieszkaniowej na tym obszarze nie realizuje kierunku rozwoju określonego w Studium jako usługowe.  <b>Wniosek jest niezgodny z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium - na obszarze tym ustalono przeznaczenie dominujące usługowe w ramach koncentracji handlu w rejonie węzłów Obwodnicy Zachodniej Trójmiasta.</b>	Nie narusza ustaleń Studium  Narusza ustalenia Studium

10	brak planu miejscowego	Osowa działka nr 9 i 4/1 obręb 1 przy ul. Krajeńskiej i Złotowskiej	Przeznaczenie działki nr 4/1 na zielen urządzoną.  Połączenie ulicy Chojnickiej ze Złotowską poprzez wydzielenie pasa ulicy dojazdowej z działki nr 9.	Rada Dzielnicy Osowa  05.12.2019 r.	<p><b>wniosek zasadny * w zakresie przeznaczenia działki nr 4/1 pod zielen urządzoną (teren 10 a)</b></p> <p><b>Analiza funkcjonalno-przestrzenna:</b> Rezerwacja działki gminnej o pow. około 1200 m<sup>2</sup> pod cel publiczny - zielen urządzoną jest zasadna w kontekście możliwości spójnego zagospodarowania wraz z działką nr 4/3 (z placem zabaw i siłownią zewnętrzną), co pozwoli zapewnić mieszkańcom duży zielony teren rekreacyjny (w sumie o pow. 2300m<sup>2</sup>).</p> <p><b>Wniosek jest zgodny z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium w zakresie zapewnienia wysokiego standardu zamieszkania - wyposażenie obszarów mieszkaniowych w zielen urządzoną ogólnodostępną.</b></p> <p><b>wniosek niezasadny w zakresie wydzielenia pasa ulicy dojazdowej na działce nr 9 (teren 10 b)</b></p> <p><b>Analiza funkcjonalno-przestrzenna:</b> Połączenie ulic Chojnickiej i Złotowskiej wymagałoby wydzielenia i wykupienia około 500 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości prywatnej. Wnioskowane przedłużenie ulicy Chojnickiej nie jest niezbędne z punktu widzenia obsługi drogowej Kukawki. Wnioskowane połączenie mogłoby dodatkowo oddalić potrzebę realizacji planowanego układu ulicznego Gdyni, tworząc niepożądany skrót z projektowanego w Gdyni osiedla wielorodzinnego Kacze Buki przez ekstensywnie zabudowane osiedle Kukawka do ul. Myśluborskiej. <b>Wniosek jest niezgodny z polityką przestrzenną miasta w zakresie rozwoju lokalnej sieci powiązań transportowych.</b></p>	Nie narusza ustaleń Studium	
11	mpzp rejonu między ulicą Otomińską i Obwodową Trójmiasta w Kokoszkach z 2003 r. (2215)	Kielcino Górne działka nr 139/4 obręb 36 przy ul. Charzykowskiej	Zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy usługowej na mieszkaniowo-usługową.	 30.12.2019 r.	<p><b>wniosek niezasadny</b></p> <p><b>Analiza funkcjonalno-przestrzenna:</b> Wniosek obejmuje działkę położoną w Kielcynie Górnym, na której ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” przewidują rozwój funkcji produkcyjno-usługowych. Lokalizacja pomiędzy Obwodnicą Trójmiasta a projektowaną ulicą zbiorczą Mamuszki oraz przeznaczenie obszarów sąsiadujących pod zabudowę produkcyjno-usługową i usługową predestynuje nieruchomość do rozwoju tego rodzaju funkcji stanowiących w przyszłości bazę rozwoju miejsc pracy.</p> <p><b>Wniosek jest niezgodny z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium w zakresie kierunku rozwoju terenów produkcyjno-usługowych w Kokoszkach.</b></p>	Narusza ustalenia studium	
12	mpzp rejonu między ulicą Otomińską i Obwodową Trójmiasta w Kokoszkach z 2003 r. (2215)	Kielcino Górne działka nr 139/6 obręb 36 przy ul. Charzykowskiej	Zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy usługowej na mieszkaniowo-usługową.	 30.12.2019 r.	<p><b>wniosek niezasadny</b></p> <p><b>Analiza funkcjonalno-przestrzenna:</b> Wniosek obejmuje działkę położoną w Kielcynie Górnym, na której ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” przewidują rozwój funkcji produkcyjno-usługowych. Lokalizacja pomiędzy Obwodnicą Trójmiasta a projektowaną ulicą zbiorczą Mamuszki oraz przeznaczenie obszarów sąsiadujących pod zabudowę produkcyjno-usługową i usługową predestynuje nieruchomość do rozwoju tego rodzaju funkcji stanowiących w przyszłości bazę rozwoju miejsc pracy.</p> <p><b>Wniosek jest niezgodny z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium w zakresie kierunku rozwoju terenów produkcyjno-usługowych w Kokoszkach.</b></p>	Narusza ustalenia studium	

13	mpzp rejonu między ulicą Otomińską i Obwodową Trójmiasta w Kokoszkach z 2003 r. (2215)	Kielpino Górne działka nr 139/5 obręb 36 przy ul. Charzykowskiej	Zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy usługowej na mieszkaniowo-usługową.	 30.12.2019 r.	<p><u>wniosek niezasadny</u></p> <p><b>Analiza funkcjonalno-przestrzenna:</b> Wniosek obejmuje działkę położoną w Kielpinie Górnym, na której ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” przewidują rozwój funkcji produkcyjno-usługowych. Lokalizacja pomiędzy Obwodnicą Trójmiasta a projektowaną ulicą zbiorczą Mamuszki oraz przeznaczenie obszarów sąsiadujących pod zabudowę produkcyjno-usługową i usługową predestynuje nieruchomości do rozwoju tego rodzaju funkcji stanowiących w przyszłości bazę rozwoju miejsc pracy.</p> <p><b>Wniosek jest niezgodny z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium w zakresie kierunku rozwoju terenów produkcyjno-usługowych w Kokoszkach.</b></p>	Narusza ustalenia Studium	
14	mpzp Osowa - rejon ulicy Chełmińskiej z 2010 r. (2135)	Osowa działka nr 143/4 obręb 1 przy ul. Chełmińskiej	Zmiana przeznaczenia terenu z zieleni krajobrazowo-ekologicznej (001-Z64) oraz sportu i rekreacji (002-US) na zabudowę mieszkaniową.	 31.12.2019	<p><u>wniosek zasadny w zakresie przeznaczenia terenu sportu i rekreacji na zabudowę mieszkaniową</u></p> <p><b>Analiza funkcjonalno-przestrzenna:</b> Wniosek obejmuje niewielką działkę położoną w Osowej przy jez. Osowskim. Część terenu sportu i rekreacji (002-US) przylegająca do ulicy Chełmińskiej vis a vis domów jednorodzinnych predysponuje teren do przeznaczenia pod zabudowę ekstensywną jednorodziną wolnostojącą wraz z usługami nieuciążliwymi. Wniosek dla sąsiednich działek o tożsamych uwarunkowaniach został w 2019 r. uznany za zasadny.</p> <p><b>Wniosek w tej części jest zgodny z polityką miasta zawartą w Studium w zakresie kierunku rozwoju terenów mieszkaniowo-usługowych na obszarach peryferyjnych.</b></p> <p><u>wniosek niezasadny w zakresie przeznaczenia terenu zieleni krajobrazowo-ekologicznej na zabudowę mieszkaniową</u></p> <p>Teren lasu (001-Z64) stanowi część obszaru cennego ekologicznie położonego w bezpośrednim styku z jeziorem Osowskim. Należy utrzymać ten dystans terenów przeznaczonych pod zabudowę od linii jeziora zachowując tym samym możliwość poprowadzenia ciągu pieszego wzdłuż jeziora.</p> <p><b>Wniosek w tej części jest niezgodny z polityką miasta zawartą w Studium w zakresie kierunku rozwoju terenów rekreacyjno-przyrodniczych w sąsiedztwie jeziora Osowskiego (likwidacja terenów zieleni krajobrazowo-ekologicznej).</b></p>	Nie narusza ustaleń Studium	
15	mpzp rejonu między ulicą Otomińską i Obwodową Trójmiasta w Kokoszkach z 2003 r. (2215)	Kielpino Górne działka nr 139/7 obręb 36 przy ul. Charzykowskiej	Zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy usługowej na mieszkaniowo-usługową.	 30.12.2019 r.	<p><u>wniosek niezasadny</u></p> <p><b>Analiza funkcjonalno-przestrzenna:</b> Wniosek obejmuje działkę położoną w Kielpinie Górnym, na której ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” przewidują rozwój funkcji produkcyjno-usługowych. Lokalizacja pomiędzy Obwodnicą Trójmiasta a projektowaną ulicą zbiorczą Mamuszki oraz przeznaczenie obszarów sąsiadujących pod zabudowę produkcyjno-usługową i usługową predestynuje nieruchomości do rozwoju tego rodzaju funkcji stanowiących w przyszłości bazę rozwoju miejsc pracy.</p> <p><b>Wniosek jest niezgodny z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium w zakresie kierunku rozwoju terenów produkcyjno-usługowych w Kokoszkach.</b></p>	Narusza ustalenia 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.

BIURO PLANOWANIA  
LEJSTWO URBANISTYCZNEGO ZACHODU

  
arch. Małgorzata Momont

ZASTĘPCA DYREKTORA  
MIASTA GDAŃSKA

  
Piotr Czapla

DYREKTOR  
BIURA ROZWOJU GDAŃSKA

  
Edyta Damszel-Turak