

**ANALIZA WNIOSKÓW W SPRAWIE SPORZĄDZENIA MPZP ROZPATRYWANYCH PRZEZ PREZYDENTA MIASTA GDAŃSKA**  
Zestawienie wniosków, które wpłynęły w pierwszym półroczu 2020 r. oraz wniosków zawieszonych w latach poprzednich.

**ZACHÓD**

LP.	PLAN OBOWIĄZUJĄCY	LOKALIZACJA	TREŚĆ WNIOSKU/ CEL ZMIANY	WNIOSKODAWCY	ANALIZA ZASADNOŚCI WNIOSKU	ZGODNOŚĆ	UWAGI
1	mpzp Kokoszki Mieszkaniowe - rejon między lasem i ulicą Kartuską z 2005 r. (2227)	Kokoszki Kiełpino Górne działka nr 428/48 obręb 35 przy ul. Gostyńskiej	Zmiana przeznaczenie terenu KX z ciągu pieszego na ciąg pieszo-jezdny lub drogę wewnętrzną.	[REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] 10.01.2020 r.	<u>wniosek niezasadny</u>  <b>Analiza funkcjonalno-przestrzenna:</b> Została wykonana analiza wysokościowa dojazdu do działki nr 428/48 obr 35 poprzez działkę 425/1 obr. 35, tak jak zostało to ustalone w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu 004-M22. O ile samo miejsce zjazdu z ulicy Nowej Inżynierskiej zostało precyzyjnie ustalone w ramach obowiązującego mpzp, to sam przebieg dojazdu został wskazany za pomocą zalecanych podziałów i może ulec zmianie. Bazując na koncepcji BRG sporządzonej na potrzeby procedowanych miejscowych planów w zakresie geometrii oraz przekroju podłużnego Nowej Inżynierskiej wykonano koncepcję dojazdu do działki nr 428/48 obr od ulicy Nowej Inżynierskiej (przebieg w planie oraz niweletę). Analiza wykazała, że wykonanie takiego dojazdu jest możliwe (wbrew temu, co sądzi wnioskodawca), choć wymaga wykonania robót ziemnych. Wymagane jest w tym zakresie uzyskanie służebności przejazdu. Proponowany przez wnioskodawcę dojazd do terenu 004-M22 od ulicy Egierdowskiej wymagałby zmiany planu w celu przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne (grunt własności wnioskodawcy) w celu realizacji ciągu pieszo-jezdnego o szerokości min. 4,5m (w obowiązującym planie jest to ciąg pieszy 012-KX o szerokości jedynie 2,6 m). Konsekwencją byłaby konieczność kontynuowania nowego ciągu pieszo-jezdnego aż do ulicy Egierdowskiej po terenach prywatnych (co mogłoby powodować skutki finansowe po stronie gminy). W związku z powyższym wniosek o zmianę mpzp w zakresie obsługi działki 428/48 od ulicy Nowej Inżynierskiej jest niezasadny.  <b>Wniosek jest niezgodny z polityką przestrzenną miasta w zakresie rozwoju lokalnej sieci powiązań transportowych.</b>	Nie narusza ustaleń Studium	
2	mpzp Kokoszek Przemysłowych w rejonie ul. Przyrodników z 2004 r. (2501)	Kokoszki działka nr 393/7 obręb 36 przy ul. Przyrodników 30	Korekta przebiegu planowanej ulicy lokalnej.	ZWAR-BUD ul. Jabłoniowa 4 80-180 Gdańsk  06.02.2020 r.	<u>wniosek zasadny *</u>  <b>Analiza funkcjonalno-przestrzenna:</b> Przesunięcie planowanej ulicy o około 10 m w kierunku wschodnim usunie kolizję z istniejącymi obiektami zgodnie z prowadzonym postępowaniem w sprawie ZRID w związku z planowaną w sąsiedztwie inwestycją Panatoni.  <b>Wniosek jest zgodny z polityką przestrzenną miasta w zakresie rozwoju lokalnej sieci powiązań transportowych.</b>	Nie narusza ustaleń Studium	
3	mpzp lotniska – części północnej w Klukowie- Rębichowie z 2003 r. (2703)	Matarnia Klukowo-Rębichowo działka nr 65 obręb 23 przy ul. Słowackiego	Dopuszczenie realizacji warsztatu samochodowego niezwiązanego funkcjonalnie z lotniskiem.	[REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] 10.10.2019 r.	<u>wniosek zasadny *</u>  <b>Analiza funkcjonalno-przestrzenna:</b> Wniosek był zawieszony do czasu uzyskania opinii Portu Lotniczego Gdańsk. 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)”. Opinia Portu Lotniczego jest pozytywna. Obecna rezerwa planistyczna pod lotnisko wykracza poza zakres docelowy ustalony Planem Generalnym Lotniska. Weryfikacji wymaga cały wschodni fragment rezerwy lotniskowej (w całości własności prywatnej).  <b>Wniosek jest zgodny z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium w zakresie kierunku rozwoju terenów produkcyjno-usługowych w Klukowie-Rębichowie (niewielka korekta linii rozgraniczającej teren P/U od terenu lotniskowego KA).</b>	Nie narusza ustaleń Studium	

4	<p>w większości obszar bez mpzp</p> <p>fragmenty: mpzp zmiana mpszzp dzielnicy urbanistycznej Osowa – w zakresie układu komunikacji drogowej z 2001 r. (2104) zmiana mpzp dzielnicy urbanistycznej Osowa w mieście Gdańsku w rejonie ulic Letniskowej, Barniewickiej, Cerery, Zeusa i Konstelacji z 2000 r. (2110) mpzp Osowa rejon ulic Posajdona i Junony w z 2017 r. (2149)</p>	<p>Osowa pas terenu pomiędzy ul. Barniewicką a obszarem kolejowym</p>	<p>Intensyfikacja parametrów projektowanej zabudowy usługowej oraz umożliwienie przekształceń i podwyższenia standardu zabudowy istniejącej.</p>	<p>autowniosek Biura Rozwoju Gdańska 02.06.2020 r.</p>	<p><u>wniosek zasadny *</u></p> <p><b>Analiza funkcjonalno-przestrzenna:</b> Wniosek wynika z rozwiązań zaproponowanych w "Studium lokalizacji przystanku PKM Kielnieńska/ Nowa Kielnieńska wraz z analizą przekształceń w rejonie oddziaływania PKM w Gdańsku Osowej" z 2015 r. Planem należy objąć cały pas przykolejowy przy ul. Barniewickiej (w większości obejmujący obszar bez mpzp).</p> <p><b>Wniosek jest zgodny z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium w zakresie kierunku rozwoju terenów usługowych i mieszkaniowo-usługowych w Osowej.</b></p>	<p>Nie narusza ustaleń Studium</p>	
5	<p>mpzp Kokoszki Mieszkaniowe - rejon ulic Marcowej i Wiosennej z 2009 r. (2232)</p>	<p>Kokoszki Kielpino Górne działki nr 1335/3 i 1335/4 obręb 36 przy ul. Wiosennej</p>	<p>Likwidacja rezerwy terenu pod KX i fragment ulicy dojazdowej Wiosennej oraz przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną M22.</p>	<p>██████████ ██████████ ██████████ ██████████ 25.05.2020 r.</p>	<p><u>wniosek niezasadny</u></p> <p><b>Analiza funkcjonalno-przestrzenna:</b> Intencją wniosku jest pozyskanie gruntu dodatkowego do przylegającej posesji przy ul. Wiosennej (działka nr 1030 o powierzchni 366 m<sup>2</sup> zabudowanej budynkiem bliźniaczym) na polepszenie warunków zagospodarowania. Wniosek obejmuje działkę gminną, o szerokości około 8 m, stanowiącą istotne połączenie piesze (skrót) ulic Wiosennej z Czerwcową i Marcową. Ulica Wiosenna ma długość około 450 m, skrót pozwala zaoszczędzić około 200m (długość ulicy Marcowej) i pokonać 14 -procentowy spadek terenu. Likwidacja obecnie użytkowanego ciągu pieszego (o nawierzchni tymczasowej, w przyszłości koniecznej do przekształcenia w schody terenowe) godziłaby w interes publiczny. Dodatkowo w rezerwie terenu pod KX znajdują się sieci infrastruktury technicznej (wodociąg, gazociąg i kanalizacja sanitarna), które powinny przebiegać przez teren pozostający we władaniu miasta. WS i WUiA wyraził opinie negatywne ze względu na niezgodność zamierzenia z ustaleniami planu obowiązującego. GZDiZ wyraził zgodę na uszczuplenie rezerwy ciągu pieszego z 8 m do 4 m. Jednak z chwilą budowy schodów terenowych, pozostały pas terenu będzie potrzebny na istniejące i wymagające przełożenia sieci infrastruktury technicznej. Obecnie fragment wnioskowanego terenu (zgodny z opinią GZDiZ) objęty jest umową dzierżawy do 27.06.2021 r. Rezerwę terenu należy utrzymać w całości, co nie wyklucza możliwości przedłużania okresu dzierżawy do czasu docelowego urządzenia ciągu.</p> <p><b>Wniosek jest niezgodny z polityką przestrzenną miasta w zakresie rozwoju lokalnej sieci powiązań transportowych (ciągów pieszych) ułatwiających przemieszczanie się społeczności lokalnej.</b></p>	<p>Nie narusza ustaleń Studium</p>	

6	mpzp Klukowo-Rębiechowo rejon Potoku Zajązkowskiego z 2010 r. (2710)	Matarnia Klukowo-Rębiechowo teren 011-M22 przy ul. Ikara	Określenie minimalnej wielkości działki 700 m <sup>2</sup> w celu zagwarantowania ekstensywnego charakteru zabudowy mieszkaniowej (w mpzp brak regulacji odnośnie wielkości podziałów).	[REDAKTED] [REDAKTED] [REDAKTED] [REDAKTED] [REDAKTED] 27.06.2020 r. 27 podpisów	<p><u>wniosek niezasadny</u></p> <p><b>Analiza funkcjonalno-przestrzenna:</b> Wniosek złożony ponownie, poprzednio mieszkańcy wnosili o zapisanie w mpzp minimalnej wielkości działki na poziomie 850 m<sup>2</sup>. Nie znajduje się jednak przesłanek, aby narzucać wielkość minimalną dla nowych działek budowlanych w tej części miasta, wniesienie takiego zapisu do planu nie wpłynęłoby na intensywność zabudowy, nie pozwoliłoby jedynie na lokalizację mniejszych domów. Nieustalenie minimalnej wielkości działki było celem działaniem i nie należy tego traktować jako brak w zapisach mpzp. Ekstensywność zabudowy gwarantują inne zapisy ustalone w planie, takie jak: przeznaczenie terenu M22 - zabudowa mieszkaniowa ekstensywna (domy do 2 mieszkań w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej) i dopuszczone parametry zabudowy: <b>max. wskaźnik intensywności zabudowy 0,5</b>, min. pow. biol. czynna 60%, max. pow. zabudowy 30%. Wskaźnik intensywności zabudowy to powierzchnia całkowita budynku odnoszona do powierzchni działki. W zależności od wielkości działki może powstać np. duży budynek na dużej działce lub mniejszy budynek na działce mniejszej. Uzyskana powierzchnia użytkowa jest proporcjonalna do wielkości działki i w każdym wypadku intensywność nie może przekroczyć 0,5. Na takich warunkach powstawała istniejąca już zabudowa w tym rejonie. Przyjęta forma zabudowy - domy wolnostojące lub bliźniacze - znacząco ogranicza możliwości inwestycyjne, jest zgodna z formami występującymi we wnioskowanym obszarze i mieści się w pojęciu zabudowy ekstensywnej.</p> <p><b>W polityce przestrzennej miasta zakłada się stworzenie w planach miejscowych różnorodnej oferty inwestycyjnej, w przypadku Klukowa różnych form ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej.</b></p>	Nie narusza ustaleń Studium	
7	mpzp Barniewice - odcinek ulicy tzw. Nowy Świat z 2008 r. (2131)	Osowa działki nr 92/47, 92/39, 92/41 obręb 3 u zbiegu ulic Wodnika i Nowy Świat	Podwyższenie dopuszczalnego wskaźnika intensywności zabudowy z 1 do 1,3.	Rénk Pomorskie Hurtowe Centrum Rolno-Spożywcze ul. Wodnika 50 80-299 Gdańsk 26.06.2020 r.	<p><u>wniosek niezasadny</u></p> <p><b>Analiza funkcjonalno-przestrzenna:</b> Wniosek związany z zamierzeniem zlokalizowania zaplecza noclegowo-konferencyjnego towarzyszącego centrum hurtowemu. Łączenie funkcji logistycznych z usługami uzupełniającymi ocenia się jako pożądane. Korekta zapisów planu nie jest jednak konieczna, gdyż przyjęcie większego obszaru inwestycji wykraczającego poza niewielki teren działek 92/47, 92/39, 92/41 (obejmującego nawet cały obszar własności wnioskodawcy) umożliwiłoby zbilansowanie wymaganych parametrów zabudowy. Pozwoliłoby też prawidłowo zaprojektować obsługę komunikacyjną obszaru przez swobodniejszą lokalizację wymaganych miejsc postojowych i wjazdu na teren.</p> <p><b>Przeprowadzenie planowanej inwestycji Rénku jest możliwe na podstawie obowiązującego planu miejscowego.</b></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.

ZASTĘPCA PREZYDENTA  
MIASTA GDĄŃSKA

Piotr Grzałak

PROWADZĄCY  
BISPOŁU URBANISTYCZNEGO ZACHÓD  
arch. Małgorzata Mossow

DYREKTOR  
BIURA ROZWOJU GDĄŃSKA  
Ewa Darniecka-Szrek