


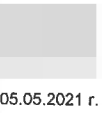

ANALIZA WNIOSKÓW W SPRAWIE SPORZĄDZENIA MPZP ROZPATRYWANYCH PRZEZ PREZYDENTA MIASTA GDAŃSKA
Zestawienie wniosków, które wpłynęły w pierwszym półroczu 2021 r. oraz wniosków zawieszonych w latach poprzednich.

ZACHÓD

LP.	PLAN OBOWIĄZUJĄCY	LOKALIZACJA	TREŚĆ WNIOSKU/ CEL ZMIANY	WNIOSKODAWCY	ANALIZA ZASADNOŚCI WNIOSKU	ZGODNOŚĆ	UWAGI
1	brak planu miejscowego	Osowa obszar pomiędzy ulicami Wodnika, Jednorozca, Galaktyczną, Homera i Horacego (z wyłączeniem obszaru planu 2144)	1.1 objęcie planem obszaru bez mpzp 1.2 przeznaczenie działki 1174 pod budowę urządzeń retencyjnych, 1.3 ustalenie na działce 1170/115 miejsca pod usługi handlu (wzdłuż ul.Galaktycznej), 1.4 przeznaczenie działki 1170/117 pod drogę, 1.5 ustalenie na działce 1897/5 miejsc parkingowych	Rada Dzielnicy Osowa 29.12.2020 r.	<u>wniosek niezasadny</u> Analiza funkcjonalno-przestrzenna: <u>1.1 wniosek uznaje się za niezasadny</u> Obszar objęty wnioskiem w obrębie istniejącej zabudowy jest częściowo uzbrojony w sieć kanalizacji deszczowej. Główny przewód odprowadzający wody opadowe biegnie w ulicach Galaktycznej, Homera i Meteorowej z wylotem do rowy M-1. Wniosek jest reakcją na problem z odprowadzeniem wód opadowych z rejonu ulicy Nike (częste zalania posesji). Znaczną część wnioskowanego do objęcia planem obszaru stanowi wypełniona strukturę mieszkaniową. Objęcie planem <u>całego wnioskowanego obszaru</u> nie zniweluje problemów retencyjnych - braków w zakresie realizacji sieci kanalizacji deszczowej w pasach ulicznych. Zastosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód deszczowych w miejscu opadu może wpłynąć na zmniejszenie zalewania w tym rejonie i na poprawę skuteczności pracy istniejącej sieci odwodnienia. <u>1.2 wniosek uznaje się za niezasadny</u> Usytuowanie zbiornika retencyjnego na działce 1174 (o pow. 0,3 ha, stanowiącej własność Skarbu Państwa) z uwagi na bliskość Obwodnicy Zachodniej jest problematyczne, lokalizacja ta może być zakwestionowana przez GDDKiA - zarządzającą gruntem. Teren w części przeznaczony pod rozbudowę Obwodnicy Zachodniej. <u>1.3 wniosek uznaje się za niezasadny</u> Inwestor planuje budowę 5 budynków wielorodzinnych. Obecnie toczy się już postępowanie DWZ dla funkcji mieszkaniowej bez usług. <u>1.4 wniosek uznaje się za niezasadny:</u> Obecnie istniejąca ulica Nike jest ulicą publiczną bez przejazdu, obsługującą przylegającą zabudowę mieszkaniową i wyprowadzającą ruch w kierunku ulicy Jednorozca, a gminna działka 1170/117 o szerokości od 4,5 do 5 m znajduje się pomiędzy ulicami Nike i Galaktyczną. Wydzielenie pasa drogowego wnioskowanej ulicy publicznej wiązałoby się z koniecznością wywłaszczenia terenów prywatnych (poszerzenie do niezbędnej szerokości 10 m). Każda działka w rejonie ulicy Nike oraz ulicy Galaktycznej ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Zmiana ul. Nike z ulicy bez przejazdu (ślepej) na ulicę z przejazdem może wzbudzić protesty osób przy niej mieszkających. GZDiZ wydał negatywną opinię odnośnie wniosku. <u>1.5 wniosek uznaje się za niezasadny:</u> wniosek o wydzielenie części pasa drogowego pod miejsca parkingowe w ul. Tezeusza: miejsca postojowe można lokalizować w pasie ulicy publicznej, bez konieczności sporządzenia mpzp. Wniosek jest niezgodny z polityką przestrzenną miasta w zakresie niewprowadzania regulacji w zakresie inwestycji, które są możliwe do przeprowadzenia bez wstrzymania procedury planu miejscowego.	Nie narusza ustaleń Studium	wniosek był zawieszony w II półroczu 2020 r. do czasu wykonania niezbędnych analiz
2	mpzp południowo-zachodniego rejonu Barniewic z 2002 r. (2111) mpzp Barniewice rejon ulicy Wenus 63 z 2011 r. (2140)	Osowa Barniewice działki nr 200, 201/1-2, 202/1-3 i 202/5-6 obrub 2 przy ul. Wenus	zmiana przeznaczenia terenu części działek (201/1-2, 202/1 i 202/5) z usług na zabudowę produkcyjno-usługową intensyfikacja parametrów zabudowy: max intensywność dla kondygnacji nadziemnych 1,5 (jest 0,6), max wysokość 18 m (jest 11 m), max pokrycie zabudową 60% (jest 50%), min pbc 20% (jest 45%) likwidacja rezerwy terenu pod pętlę autobusową	29.12.2020 r.	<u>wniosek częściowo zasadny*</u> Analiza funkcjonalno-przestrzenna: Wnioskodawczyni uzyskała prawo do gruntu w procesie reprivatyzacji, część ustaleń pierwotnie zapisanych dla terenów gminnych powinna zostać zweryfikowana - <u>zasadne jest przeznaczenie wszystkich działek pod zabudowę produkcyjno-usługową</u> zgodnie z wiodącą funkcją tej części Barniewic określoną w studium. Urząd Lotnictwa Cywilnego <u>zaaprobował zmianę dopuszczzonej wysokości zabudowy do 160 m n.p.m., co biorąc pod uwagę rzędne terenu daje 17m -19m wysokości względnej i w tym zakresie wniosek również uznaje się za zasadny</u> . Pozostałe parametry zabudowy zostaną określone w toku zmiany planu (dopuszcza się ich intensyfikację, zwłaszcza wskaźnik intensywności zabudowy, który w obecnym planie jest ustalony na niskim poziomie biorąc pod uwagę przeznaczenie terenu. W zakresie likwidacji rezerwy części terenu pod pętlę autobusową na działce 202/3 Zarząd Transportu Miejskiego zaopiniował wniosek negatywnie - wraz z rozwojem zainwestowania planuje się wydłużenie istniejącej trasy linii autobusowej. Wniosek jest zgodny z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium w zakresie kierunku rozwoju terenów produkcyjno-usługowych w Barniewicach.	Nie narusza ustaleń Studium	

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

ZACHÓD

LP.	PLAN OBOWIĄZUJĄCY	LOKALIZACJA	TREŚĆ WNIOSKU/ CEL ZMIANY	WNIOSKODAWCY	ANALIZA ZASADNOŚCI WNIOSKU	ZGODNOŚĆ	UWAGI
3	mpzp Klukowo-Rębiechowo - rejon ulic Słowackiego i Spadpchroniarzy z 2008 r. (2711)	Matarnia Klukowo-Rębiechowo działka nr 335/3 obręb 3 przy ul. Spadochroniarzy	wykreślenie zapisów ograniczających realizację zjazdów (wyłącznie na prawe skrzydło i w odległości min. 100 m między nimi)	Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna ul. Władysława IV 9 81-703 Sopot 11.02.2021 r.	<u>wniosek niezasadny</u> Analiza funkcjonalno-przestrzenna: W obowiązującym planie ulica Spadochroniarzy ustalona jest jako zbiorcza o przekroju dwie jezdnie po dwa pasy ruchu. Obecne zapisy dla terenów przyległych do ulicy Spadochroniarzy spełniają wymóg ustawy (zgodnie z którym "należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie do terenów pod nową zabudowę") i umożliwiają realizację jednego zjazdu usytuowanego w rejonie południowej granicy działki 335/3. Nowy zjazd został dopuszczony z uwagi na brak możliwości obsługi działki z dróg niższej klasy technicznej. Wniosek o wykreślenie z treści planu ograniczenia w realizacji zjazdów dotyczącego konieczności wykonania zjazdów wyłącznie na prawe skrzydło. Przy ustalonym przekroju ulicy 2/2 zjazdy do terenów przyległych funkcjonują z reguły jedynie w relacjach na prawe skrzydło ze względu na bezpieczeństwo i warunki ruchu. W przypadku etapowej realizacji ulicy czyli np. jednej jezdni, zjazdy będą mogły funkcjonować we wszystkich relacjach, niemniej po realizacji drugiej jezdni należy w tej kwestii doprowadzić do zgodności z zapisami obowiązującego planu. Wniosek jest niezgodny z polityką przestrzenną miasta w zakresie zasad rozwoju podstawowego układu transportowego (ograniczenia akcesji ulic wyższych klas technicznych).	Nie narusza ustaleń Studium	
4	mpzp Azymutalnej, Radiowej, Spadochroniarzy w Klukowie- Rębiechowie z 2003 r. (2701)	Matarnia Klukowo-Rębiechowo działka nr 35/1 obręb 23 przy ul. Słowackiego	zmiana przeznaczenia terenu z pola golfowego pod zabudowę produkcyjno-usługową	 17.03.2021 r.	<u>wniosek zasadny*</u> Analiza funkcjonalno-przestrzenna: Działka stanowi część niedoszelego pola golfowego (odcięta przez linię kolei PKM) na styku z terenem rezerwy pod rozbudowę lotniska. Planem należy objąć cały odcięty przez linię kolei PKM pas terenu wraz z obszarem rozwojowym lotniska przeznaczonym do weryfikacji, co pozwoli też na modyfikację zaplanowanego układu drogowego w tym rejonie. Wniosek jest zgodny z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium w zakresie kierunku rozwoju terenów produkcyjno-usługowych Klukowa-Rębiechowa.	Nie narusza ustaleń Studium	
5	mpzp Klukowo-Rębiechowo - rejon ulic Słowackiego i Radiowej z 2005 r. (2709)	Matarnia Klukowo-Rębiechowo działka nr 344 obręb 3 przy ul. Satelitanej	zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy produkcyjno-usługowej na zabudowę mieszkaniową ekstensywną	 05.05.2021 r.	<u>wniosek zasadny*</u> Analiza funkcjonalno-przestrzenna: Działka zarówno w mpzp jak i w Studium znajduje się na styku dwóch przeznaczeń terenów: produkcyjno-usługowego P/U41 i mieszkaniowego MN21. Zasadna jest niewielka korekta granicy między funkcjami, gdyż teren z 3 stron sąsiaduje z ekstensywną zabudową mieszkaniową (istniejącą i projektowaną): przy ul. Satelitanej (bezpośrednio) i przy ul. Wilkomirskiego (poprzez linię kolejową). Po przekształceniu nieczynnej linii kolejowej w ciąg pieszo-rowerowy zniknie bariera pomiędzy tymi obszarami. Wniosek jest zgodny z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium w zakresie kierunku rozwoju terenów mieszkaniowych Klukowa-Rębiechowa.	Nie narusza ustaleń Studium	
6	mpzp Matarnia - rejon między ulicą Budowlanych i Obwodnicą Trójmiasta z 2006 r. (2609)	Matarnia działki nr 201, 200/1 obręb 25 przy ul. Jesiennej	zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy usługowej na teren cmentarza (powiększenie cmentarza przy parafii Św. Walentego)	Parafia św. Walentego pełnomocnik: 	<u>wniosek niezasadny</u> Analiza funkcjonalno-przestrzenna: Wniosek pozostaje w konflikcie z istniejącą zabudową mieszkaniową (przy ul. Jesiennej 17-19), która, w przypadku powiększenia obszaru cmentarza, znalazłaby się w 50-metrowym pasie izolującym od terenów cmentarnych. Na realizację wniosku nie pozwalają obowiązujące przepisy (<i>Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze</i>) - w pasie tym nie może być zlokalizowana m.in. zabudowa mieszkaniowa. Potwierdza to również orzecznictwo sądów administracyjnych. Wniosek jest niezgodny z przepisami określającymi zasady tworzenia terenów pod cele cmentarne.	Nie narusza ustaleń Studium	

ANALIZA WNIOSKÓW W SPRAWIE SPORZĄDZENIA MPZP ROZPATRYWANYCH PRZEZ PREZYDENTA MIASTA GDAŃSKA
Zestawienie wniosków, które wpłynęły w pierwszym 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 rejonu ulicy Kartuskiej na wschód od ulicy Fundamentowej w Kokoszkach z 2002 r. (2213)	Kokoszki działka nr 417/98 obręb 35 przy ul. Szafranowej 71	zwiększenie dopuszczanego maksymalnego procentu pokrycia działki zabudową z 20% na 30%	[redacted] 30.04.2021 r.	<u>wniosek niezasadny</u> Analiza funkcjonalno-przestrzenna: Działka zabudowana domem wolnostojącym znajduje się na osiedlu mieszkaniowym przy ul. Szafranowej. Plan ustala dobre warunki zainwestowania dla zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej (przy pozostałych parametrach zabudowy: maksymalnej intensywności zabudowy 0,5 i min. 50% powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalnej wielkości działki 1000 m ²). Działka nr 417/98 (o powierzchni 516 m ²) została wydzielona niezgodnie z zapisami planu obowiązującego. W 2013 r. nastąpił podział działki 417/38 (o pow. 1031 m ²) na dwie: 417/97 i 417/98. Przy zachowaniu pierwotnej, zgodnej z ustaleniami planu miejscowego, wielkości działki byłaby możliwa rozbudowa istniejącego domu mieszkalnego. Należy utrzymać jednolite parametry zabudowy dla całego obszaru objętego mpzp 2213. Wniosek jest niezgodny z polityką przestrzenną miasta w zakresie kierunku rozwoju obszarów peryferyjnych: utrzymania ekstensywnego charakteru zabudowy i niskiej gęstości zaludnienia Kokoszek Mieszkaniowych.	Nie narusza ustaleń Studium	
8	mpzp Klukowo-Rębiechowo rejon Potku Zajączkowskiego z 2010 r. (2710)	Matarnia Klukowo teren 011-M22 przy ul. Ikara	określenie minimalnej wielkości działki 700 m ² w celu zagwarantowania ekstensywnego charakteru zabudowy mieszkaniowej (w mpzp brak regulacji odnośnie wielkości podziałów)	[redacted] 30.06.2021 r.	<u>wnioski niezasadne</u> Analiza funkcjonalno-przestrzenna: Nie znajduje się przesłanek krajobrazowych, aby narzucać wielkość minimalną dla nowych działek budowlanych w tej części miasta. Nieustalenie minimalnej wielkości działki było celowym 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: max. wskaźnik intensywności zabudowy 0,5, 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. 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. Nie znajduje się też uzasadnienia dla obniżenia dopuszczanej wysokości zabudowy. <u>Na takich warunkach powstawała istniejąca już zabudowa w tym rejonie. Parametry zabudowy należy utrzymać gwarantując przy tym równość traktowania podmiotów prywatnych i nie narażając miasta na poniesienie kosztów odszkodowawczych za zmniejszenie wartości nieruchomości poprzez obniżenie waleń inwencyjnych.</u> Wnioski są niezgodne z polityką przestrzenną miasta zakładającą tworzenie spójnych warunków dla rozwoju zabudowy, w przypadku Klukowa różnych form ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej.	Nie narusza ustaleń Studium	wnioski złożone po raz trzeci w nieco zmienionej formie, uznane za niezasadne w 2019 r. i 2020 r.
9							
10							
11							
12			obniżenie dopuszczanej wysokości zabudowy z 12m do 9m	[redacted] 30.06.2021 r.			
13				[redacted] 02.07.2021 r.			

* 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.

KIEROWNIK

ZESPOŁU URBANISTYCZNEGO ZACHÓD

arch. Małgorzata Momont

DYREKTOR

BIURA ROZWOJU GDAŃSKA

Edyta Damszel-Turek

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

z up.

zastępca PREZYDENTA MIASTA GDAŃSKA

Piotr Grzelak

Strona 3

15. 07. 2021