



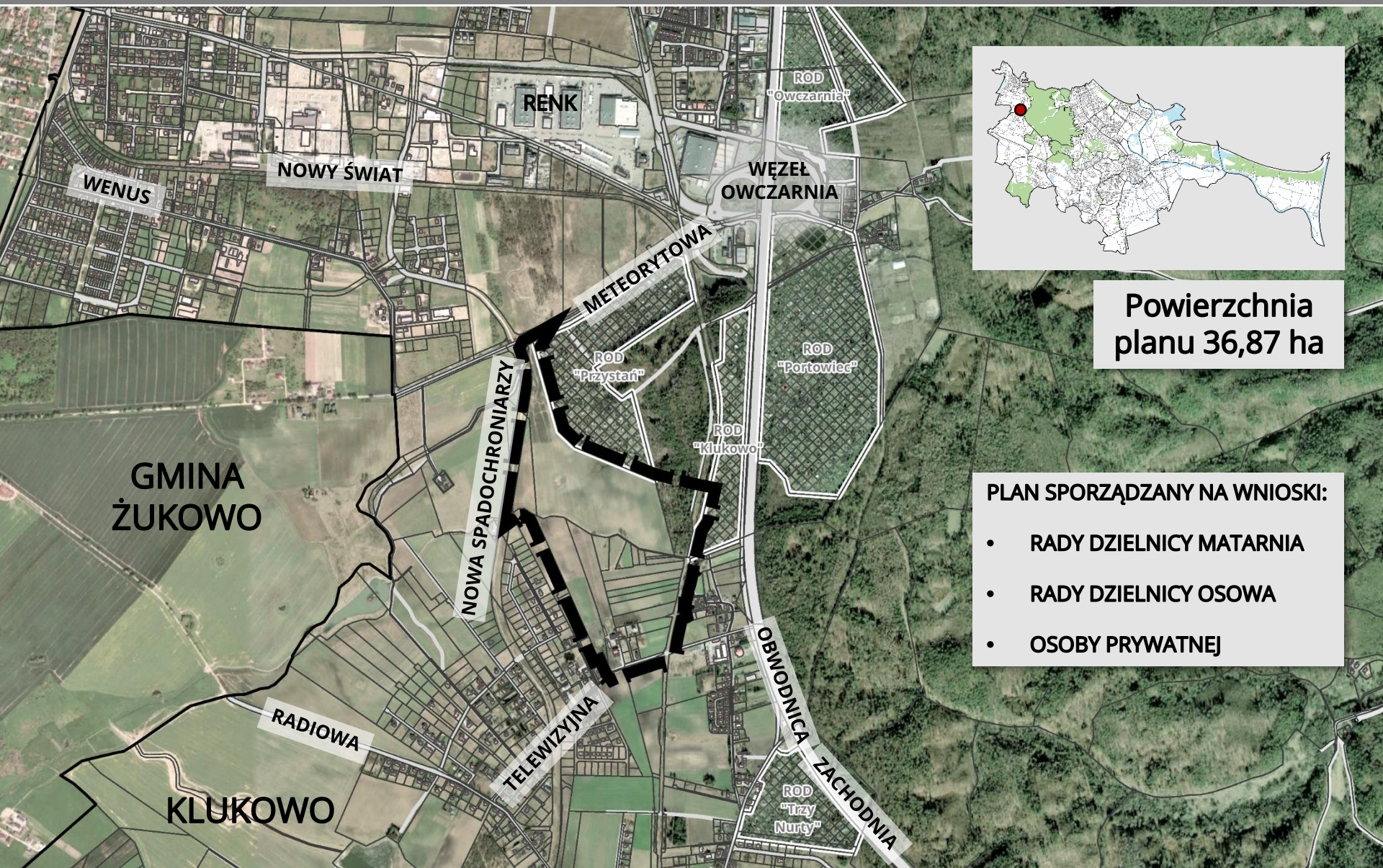
Biuro Rozwoju
Gdańska

MPZP Klukowo – Rębiechowo rejon ulic Nowej Spadochroniarzy i Telewizyjnej II w mieście Gdańsku [2724]

KONCEPCJA

26 stycznia 2022 r.

LOKALIZACJA



Powierzchnia
planu 36,87 ha

PLAN SPORZĄDZANY NA WNIOSKI:

- RADY DZIELNICY MATARNIA
- RADY DZIELNICY OSOWA
- OSOBY PRYWATNEJ

1. STANOWISKO PRZED PRZYSTĄPIENIEM: BRAK

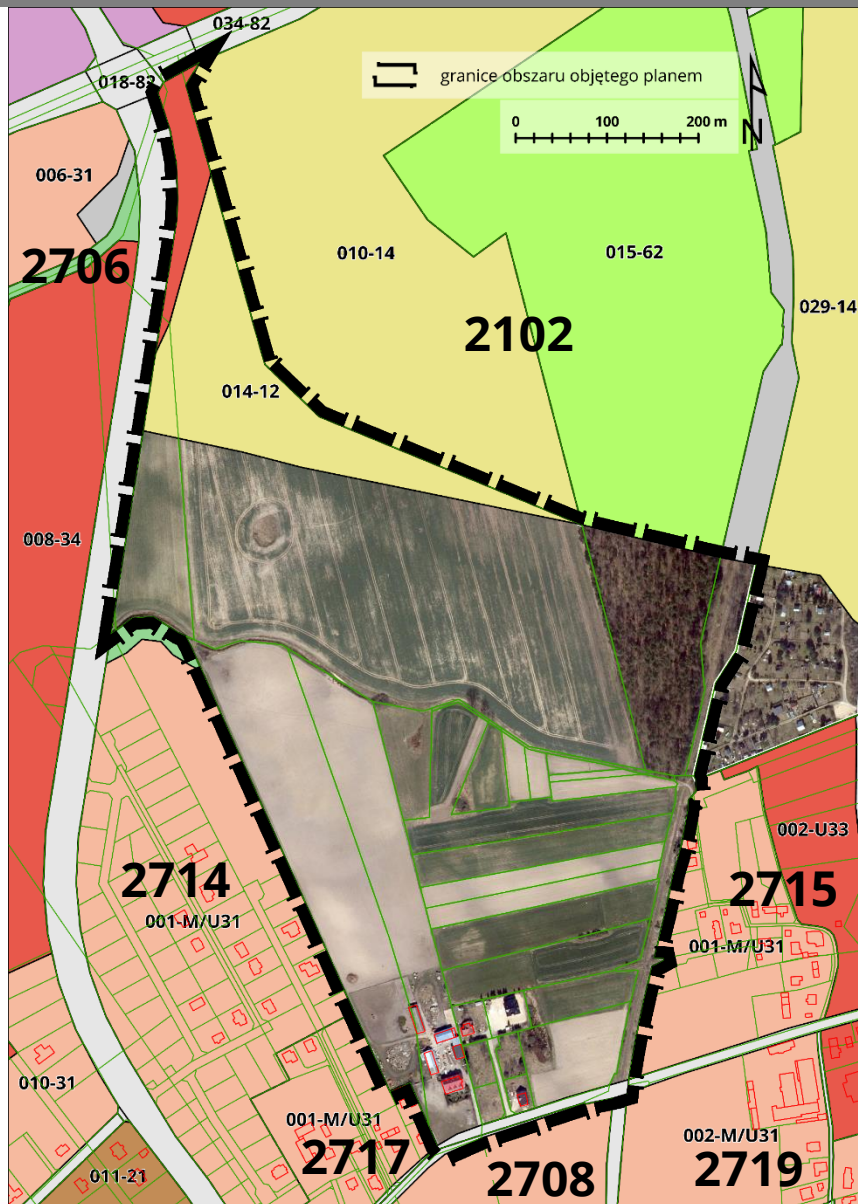
2. WNIOSKI PO PRZYSTĄPIENIU DO PLANU:

- UWAGI ZARZĄDU DZIELNICY MATARNIA (pismo z dnia 7.05.2021r.)
 - przyjęcie jako funkcję dominującą zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej o niskiej intensywności i dopuszczenie usług nieuciążliwych;
 - zakaz lokalizowania przemysłu, usług uciążliwych, usług o wysokiej intensywności, obiektów handlowych wielkopowierzchniowych powyżej 2 tys. m² powierzchni netto, ferm zwierząt futerkowych;
 - wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m.in. następujących parametrów urbanistycznych:
 - minimalna powierzchnia wydzielanych działek pod zabudowę mieszkalną 1500m² » 1000m²,
 - maksymalna wysokość budynków 12m,
 - maksymalny procent pokrycia działki zabudową: 20%,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce 50%;
 - zaprojektowanie dwóch nowych ulic o parametrach ulicy zbiorczej pomiędzy ulicami Nową Spadochroniarzy a ulicą Galaktyczną;
 - wpisanie w parametry pasów drogowych projektowanych dwóch ulic następujących zapisów: wyposażenie minimalne: chodniki obustronne, ścieżka rowerowa jednostronna oddzielona od jezdni pasem zieleni, obustronne szpalery drzew i krzewów odmian rodzimych;
 - zmiana funkcji terenów kolejowych na tereny zielone, rekreacyjne z ciągami pieszo-rowerowymi;
 - zaprojektowanie terenu przeznaczonego pod realizację usług oświatowych tj. szkoła podstawowa, przedszkole, żłobek oraz obszarów wspólnej aktywności mieszkańców i usług związanych z potrzebą rozwoju społecznego lokalnej społeczności tj. mały park z placem zabaw dla dzieci i ogólnodostępnym boiskiem lokalnym, dzielnicowy dom kultury, sklepy osiedlowe, drobne usługi itp.

SYTUACJA PLANISTYCZNA



OBOWIĄZUJĄCE PLANY MIEJSCOWE



87% obszaru nie jest objęte mpzp

Plany obowiązujące:

- Barniewice Wschodnie-Owczarnia w mieście Gdańsku z **1997 r. [2102]**
- Klukowo-Rębiechowo w rejonie ulicy tzw. Nowej Spadochroniarzy w mieście Gdańsku z **2004 r. [2706]**
- Klukowo - Rębiechowo na północ od ul. Telewizyjnej w mieście Gdańsku z **2009 r. [2714]**
- Klukowo-Rębiechowo rejon ulic tzw. Nowej Spadochroniarzy i Telewizyjnej w mieście Gdańsku z **2015 r. [2717]**
- Klukowo - Rębiechowo rejon ulic Radiowej i Telewizyjnej z **2013 r. [2708]**
- MPZP Klukowo - rejon ulic Galaktycznej i Radarowej w mieście Gdańsku z **2015 r. [2719]**

WNIOSKI I CEL PRZYSTĄPIENIA



Wniosek osoby fizycznej z 2015 r. o funkcję mieszkaniowo-usługową (zabudowa wolnostojąca, bliźniacza i szeregową) i ustalenie drogi dojazdowej

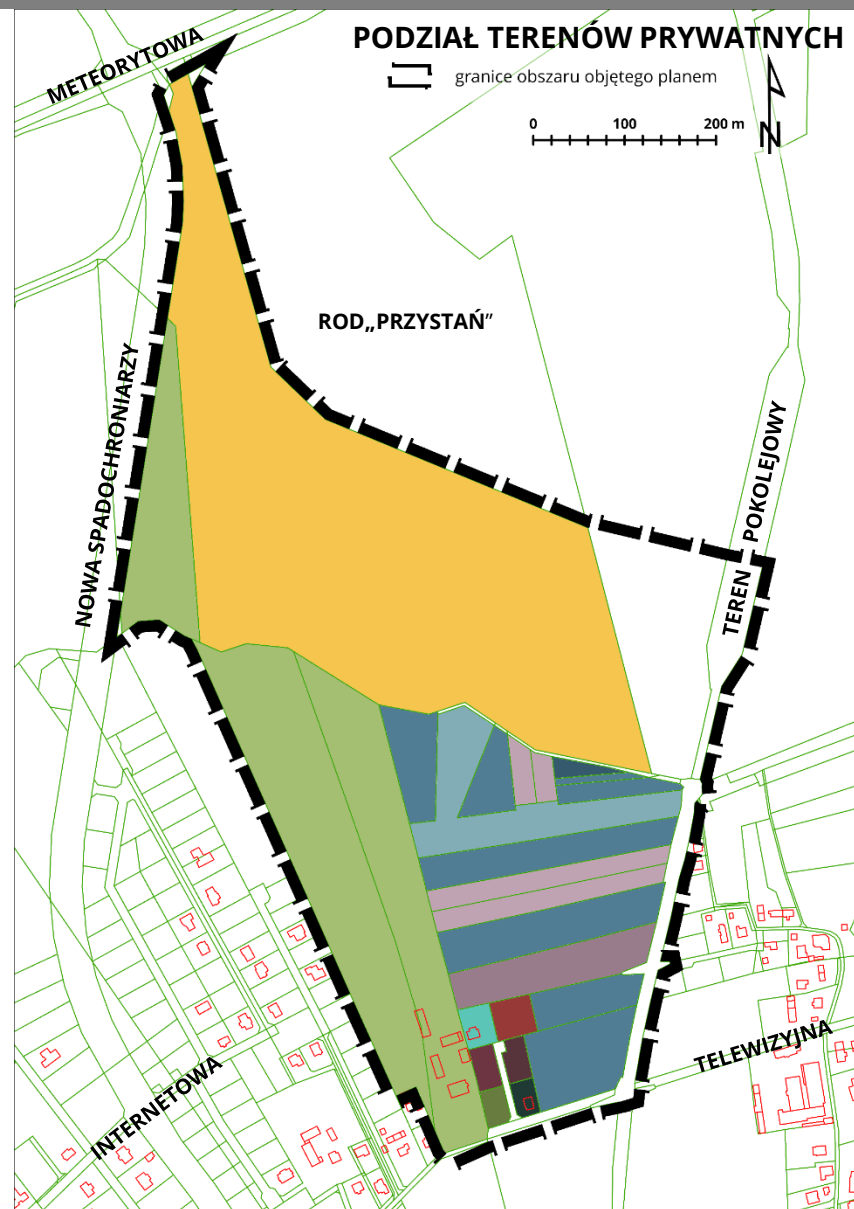
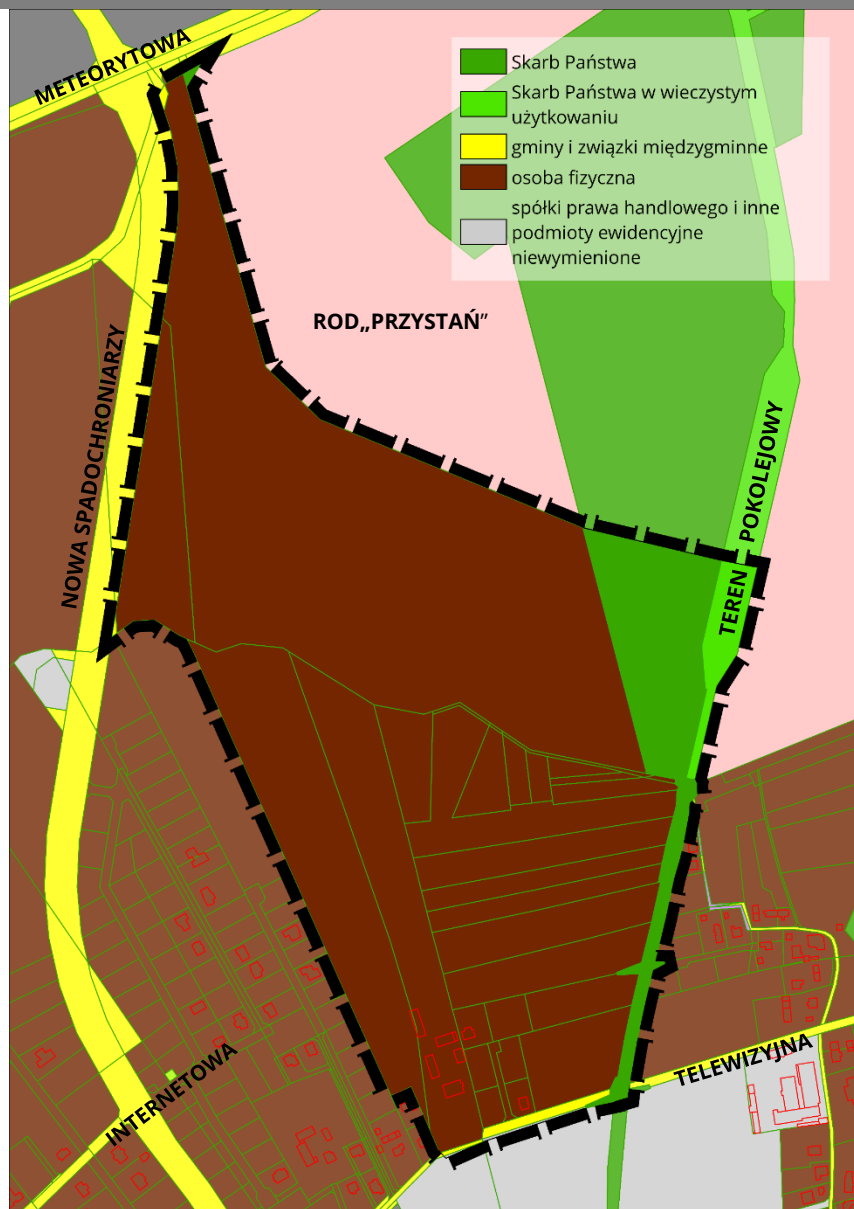
■ działka 183 obręb 3

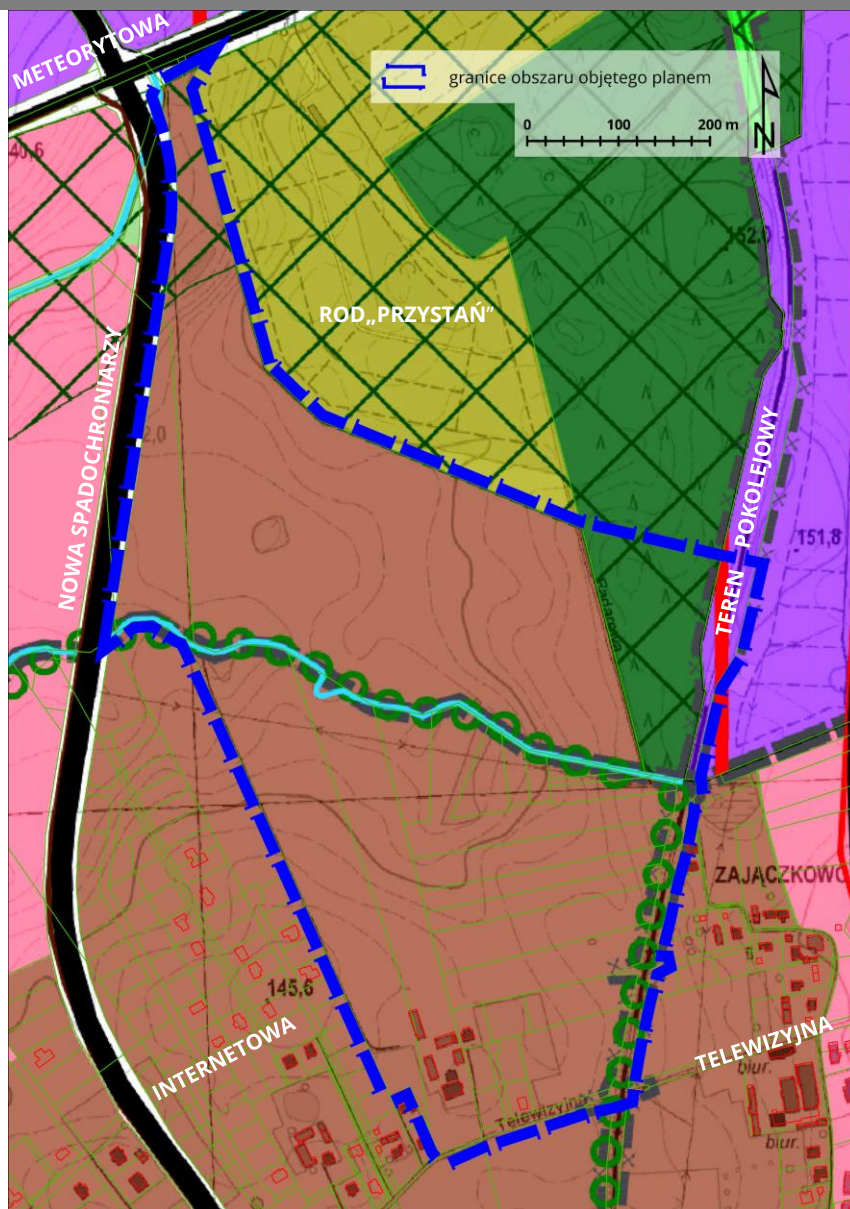
Wniosek RD Osowa i RD Matarnia z 2016r. o wprowadzenie zakazu prowadzenia działalności rolniczej, produkcyjnej, handlowej lub usługowej uciążliwej dla środowiska i ludzi

dotyczy całego obszaru planu

- **OBJĘCIE PLANEM TERENU BEZ MPZP**
- **WPROWADZENIE ZAPISÓW ZGODNYCH ZE SUIKZP MIASTA GDAŃSKA, EKSTENSYWNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI TOWARZYSZĄCYMI**
- **OKREŚLENIE REZERW POD REALIZACJĘ UKŁADU TRANSPORTOWEGO - wyznaczenie ulic publicznych**
- **PRZEZNACZENIE TERENU KOLEJOWEGO NA CIĄG PIESZO-ROWEROWY, Z UZNANIEM FUNKCJI KOLEJOWEJ JAKO ISTNIEJĄCEJ**
- **OCHRONA WALORÓW PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYCH - ustalenie powiązania OSTAB, ochrona terenu leśnego i cieków wodnych**

STRUKTURA WŁASNOŚCI

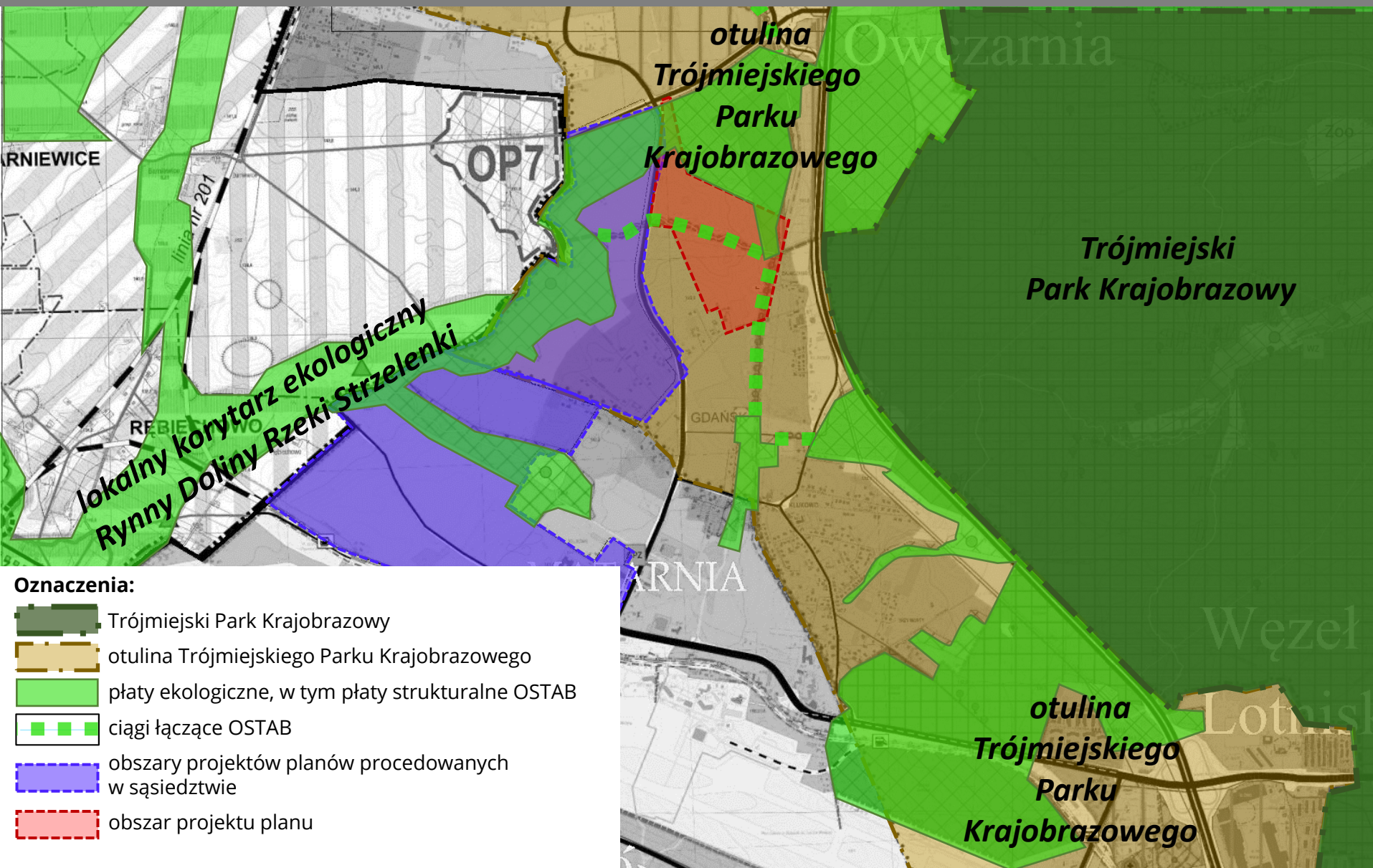


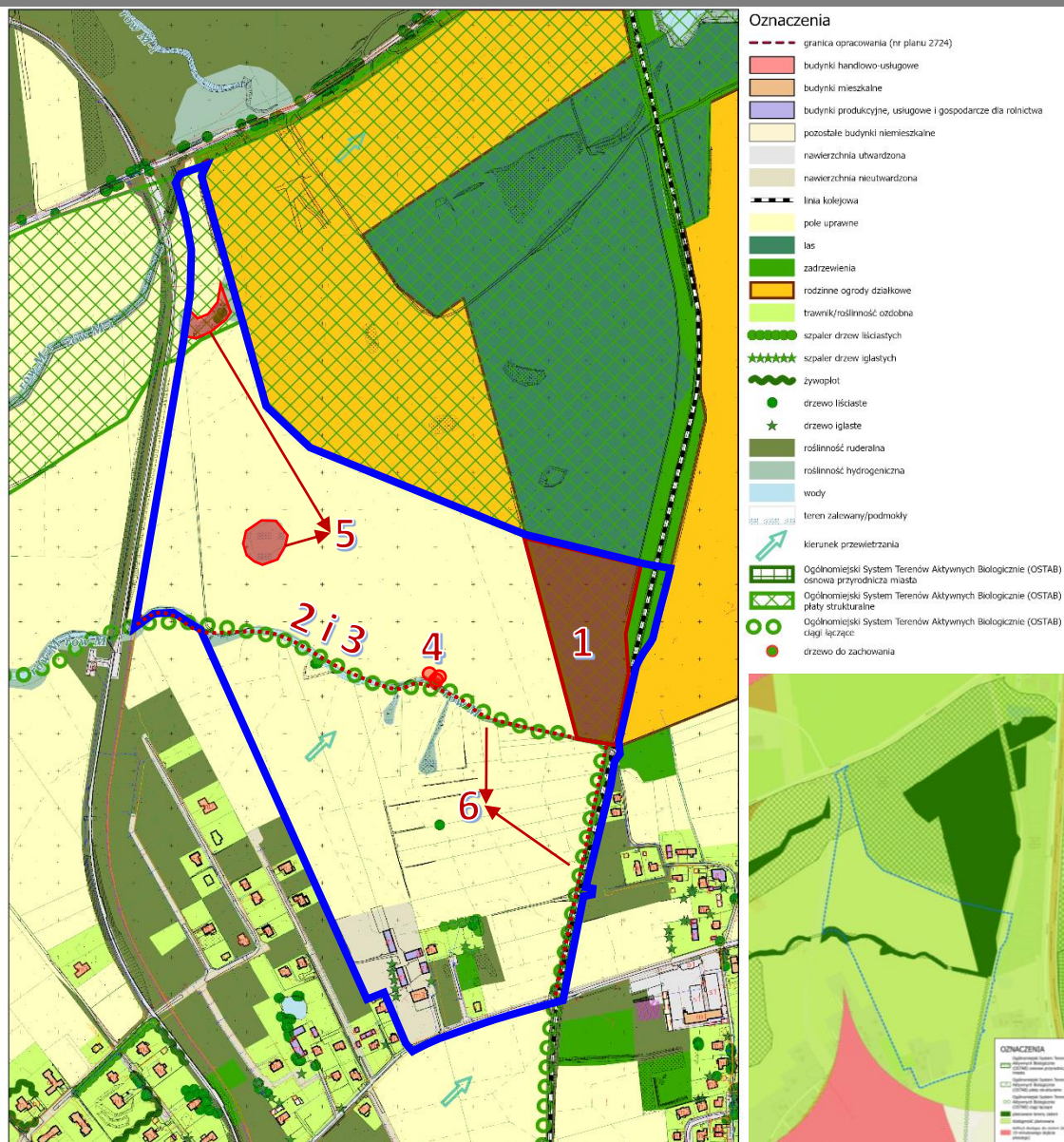


USTALENIA STUDIUM:

-  ZABUDOWA MIESZKANIOWA EKSTENSYWNA
-  FRAGMENT TERENU ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ (teren pokolejowy w granicach terenów zamkniętych PKP)
-  LAS
-  CIEK WODNY
-  PŁAT STRUKTURALNY OSTAB
-  CIĄG ŁĄCZĄCY OSTAB

KORYTARZE EKOLOGICZNE



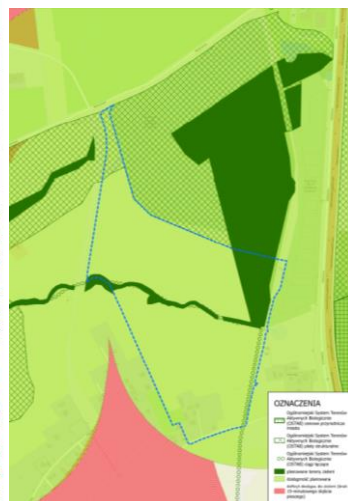


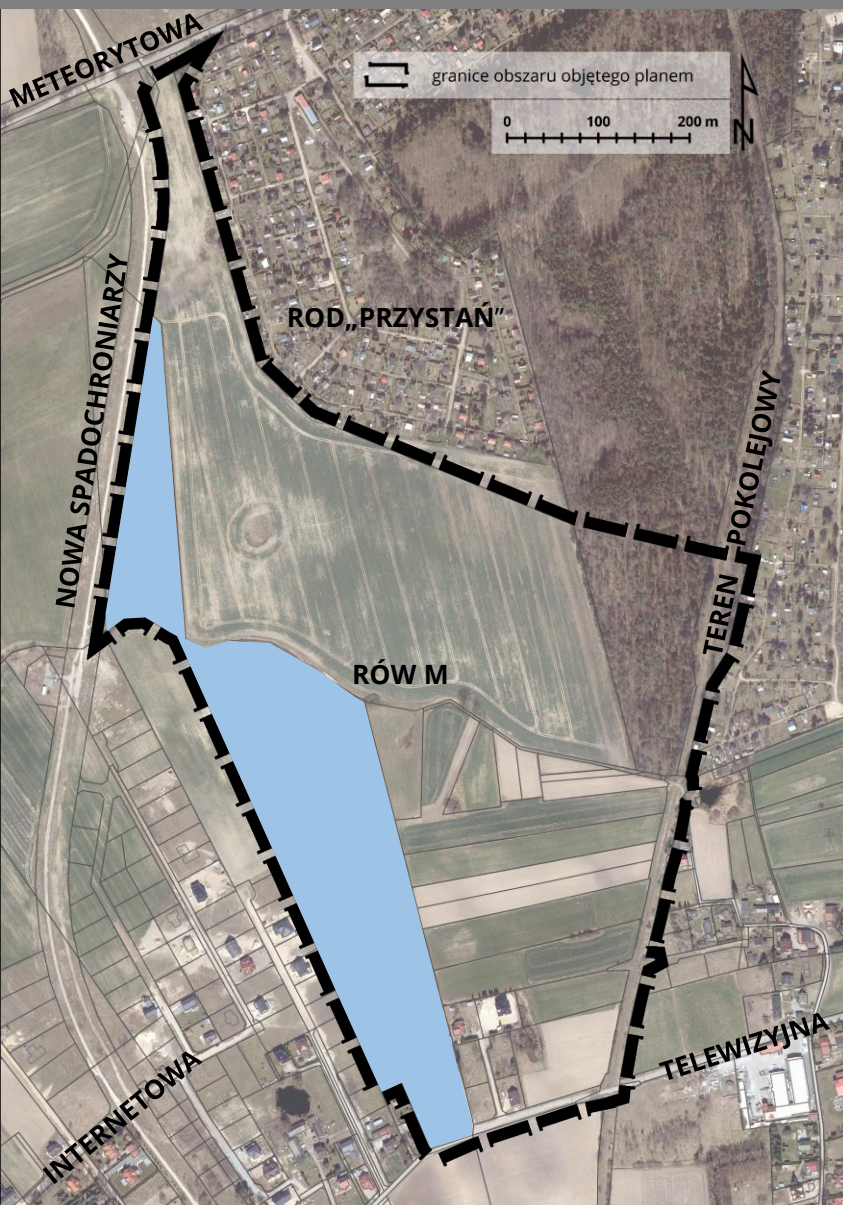
UWARUNKOWANIA

1. Teren użytkowany głównie rolniczo, występują niewielkie skupiska zabudowy mieszkaniowej.
2. Brak istniejących i planowanych form ochrony przyrody. Cały teren znajduje się w otulinie TPK.
3. Obszar o urozmaiconej rzeźbie terenu.
4. Północna część terenu objęta jest płatem strukturalnym OSTAB, wzdłuż rowów M, M-1 oraz nieczynnej linii kolejowej przebiegają ciągi łączące OSTAB.

WNIOSKI I WYTYCZNE

1. Należy :
 - a) zachować 50% powierzchni biologicznie czynnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
 - b) zachować las oraz drzewostan na dawnej linii kolejowej – włączenie terenu pokolejowego do OSTAB.
2. Zachować 15m szerokości korytarza dla ciągów łączących OSTAB.
3. Wydzielić tereny D w obrębie rowów lub podmokłości w celu utrzymania ciągłości ekologicznej.
4. Należy zachować trzy okazy drzew w centralnej części obszaru, a wzdłuż planowanych ulic uwzględnić nowe nasadzenia (w przypadku braku kolizji z infrastrukturą).
5. Objąć zielenią do utrzymania obniżen terenu z roślinnością hydrogeniczną.
6. Należy poprawić dostęp do zieleni ogólnodostępnej urządzonej poprzez mniejsze tereny ZP62.





Wnioski osoby fizycznej (dz. nr 238, 239, 36/3, 36/5 obręb 003)

1. Wnosi o wyłączenie swojego gospodarstwa z obszaru objętego projektem planu, z uwagi na zamiar dalszego rolniczego użytkowania terenu i planowane ubieganie się o dofinansowanie do działalności rolniczej.

nieuwzględniony

Zapis w projekcie planu:

**Ust. 5 karty terenu:
Istniejące, zgodne
z planem:**

zabudowa zagrodowa
w gospodarstwie rolnym
przy ulicy Telewizyjnej 19;

dopuszcza się modernizację
i rozbudowę gospodarstwa,

z ograniczeniem chowu
zwierząt do przydomowego
chowu zwierząt,

z dopuszczeniem zabudowy
zagrodowej i lokali
(do 100 m² powierzchni
sprzedaży) do sprzedaży
produktów własnego
gospodarstwa

DOKUMENTACJA ZDJĘCIOWA

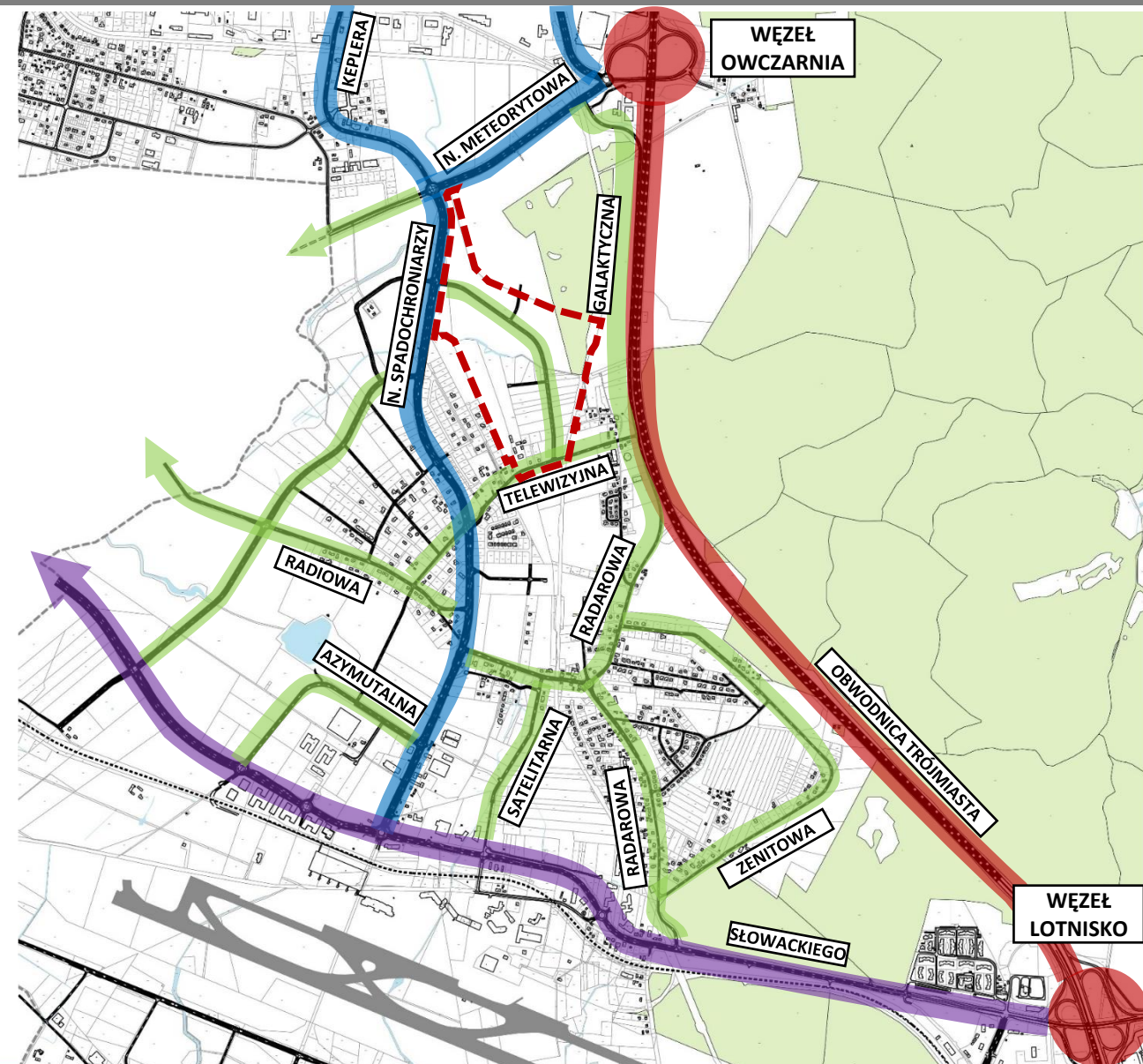


SCHEMAT UKŁADU DROGOWEGO KLUKOWA

ZARZĄD DZIELNICY MATARNIA
(pismo z dnia 7.05.2021r.)

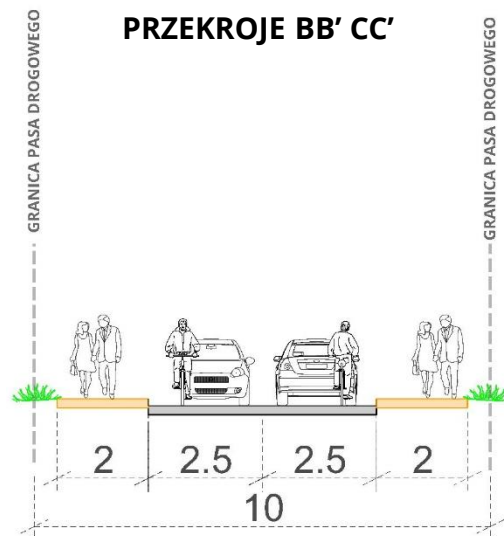
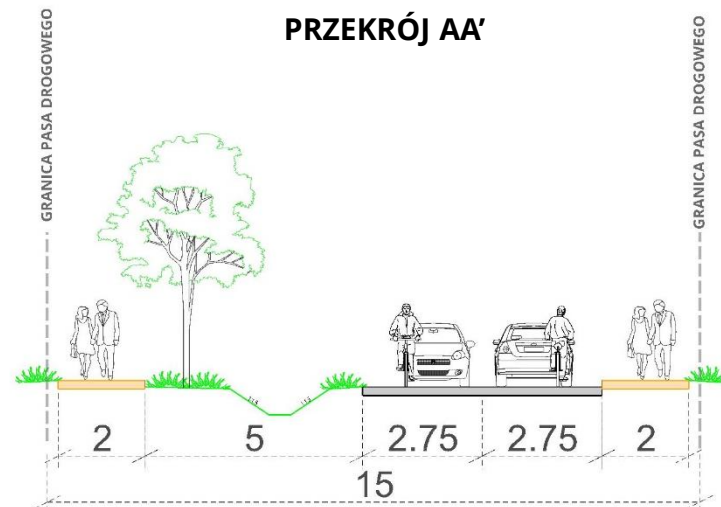
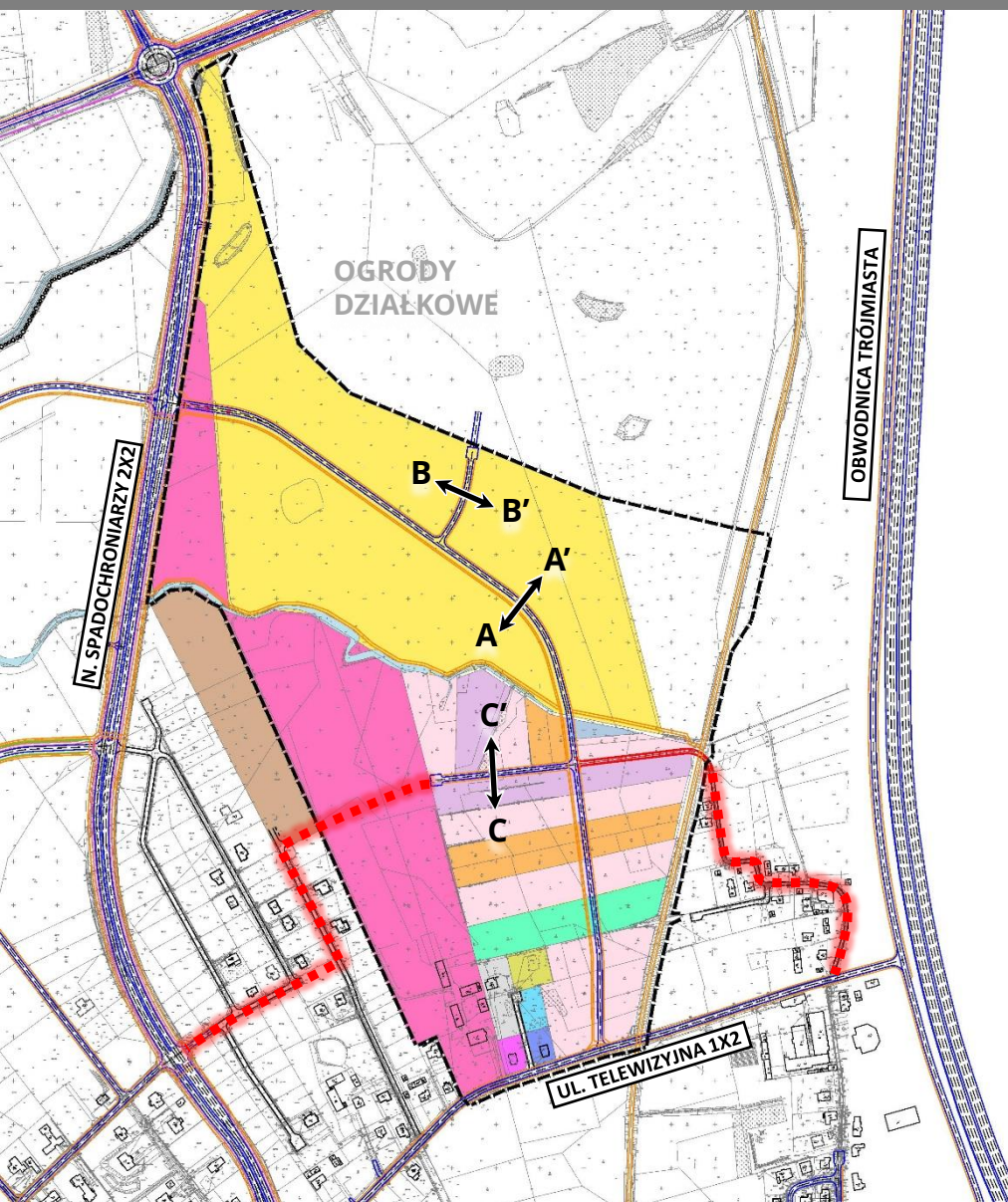
wniosek o zaprojektowanie
dwóch nowych ulic
o parametrach ulicy zbiorczej
pomiędzy ulicami
Nową Spadochroniarzy
a ulicą Galaktyczną

uznany za niezasadny

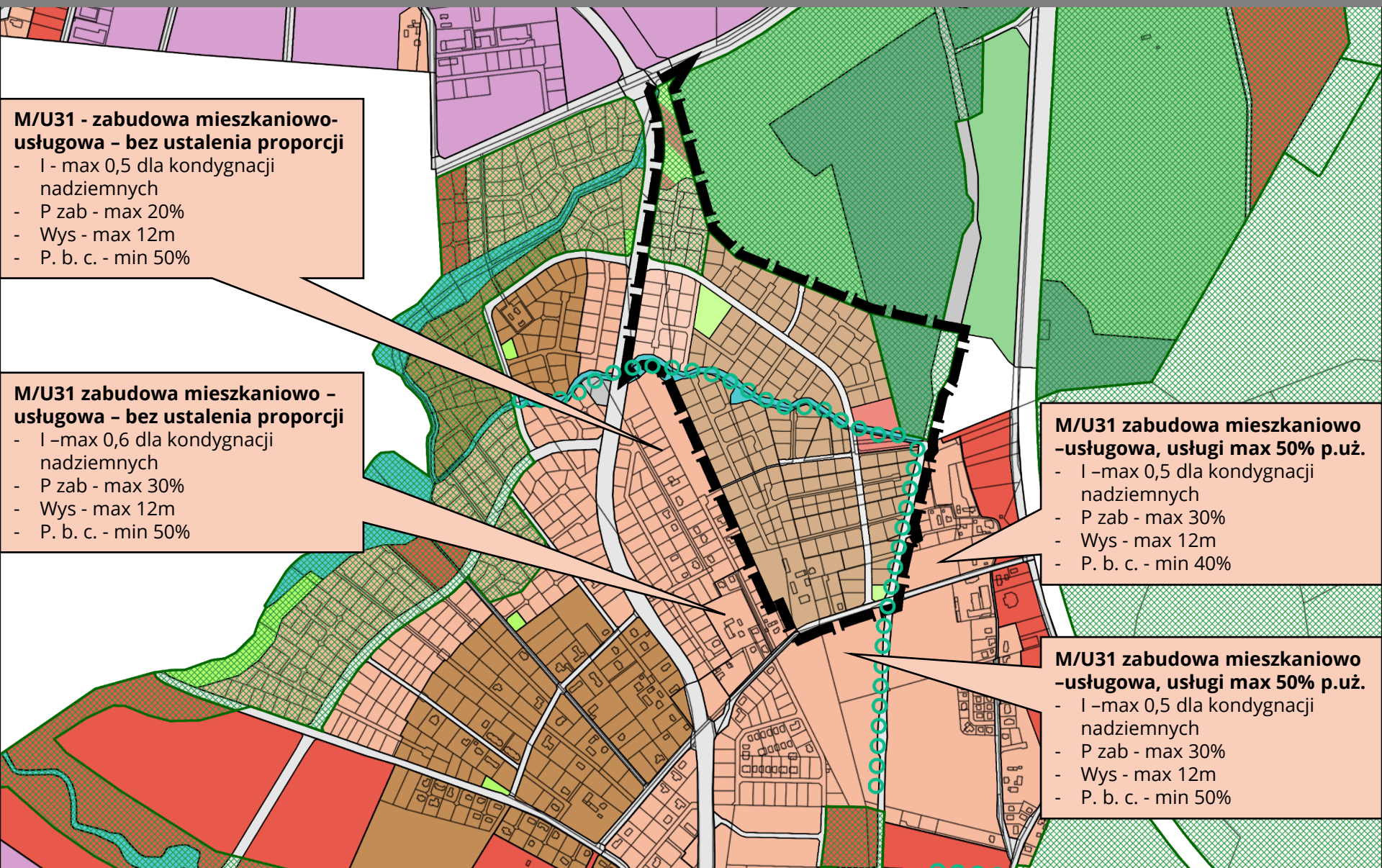


- DROGI EKSPRESOWE
- ULICE GŁÓWNE
- ULICE ZBIORCZE
- ULICE LOKALNE
- ULICE DOJAZDOWE

PROJEKTOWANE DROGI



ANALIZA SĄSIEDZTWA



PROJEKT PLANU - TERENY ZABUDOWY

**01-U34 zabudowa usługowa
z zielenią towarzyszącą
(70% zieleni ogólnodostępnej)**

- Pow. terenu - 0,94 ha

**02-M/U31, 03-M/U31
zabudowa mieszkaniowo-
usługowa**

- Pow. działki - min 1000 m²

- zakaz prowadzenia działalności rolniczej, handlowej uciążliwej dla środowiska i ludzi
- zgodna z planem: zabudowa zagrodowa na posesji przy ulicy Telewizyjnej 19

**04-MN21, 05-MN21, 06-MN21
zabudowa mieszkaniowa
ekstensywna**

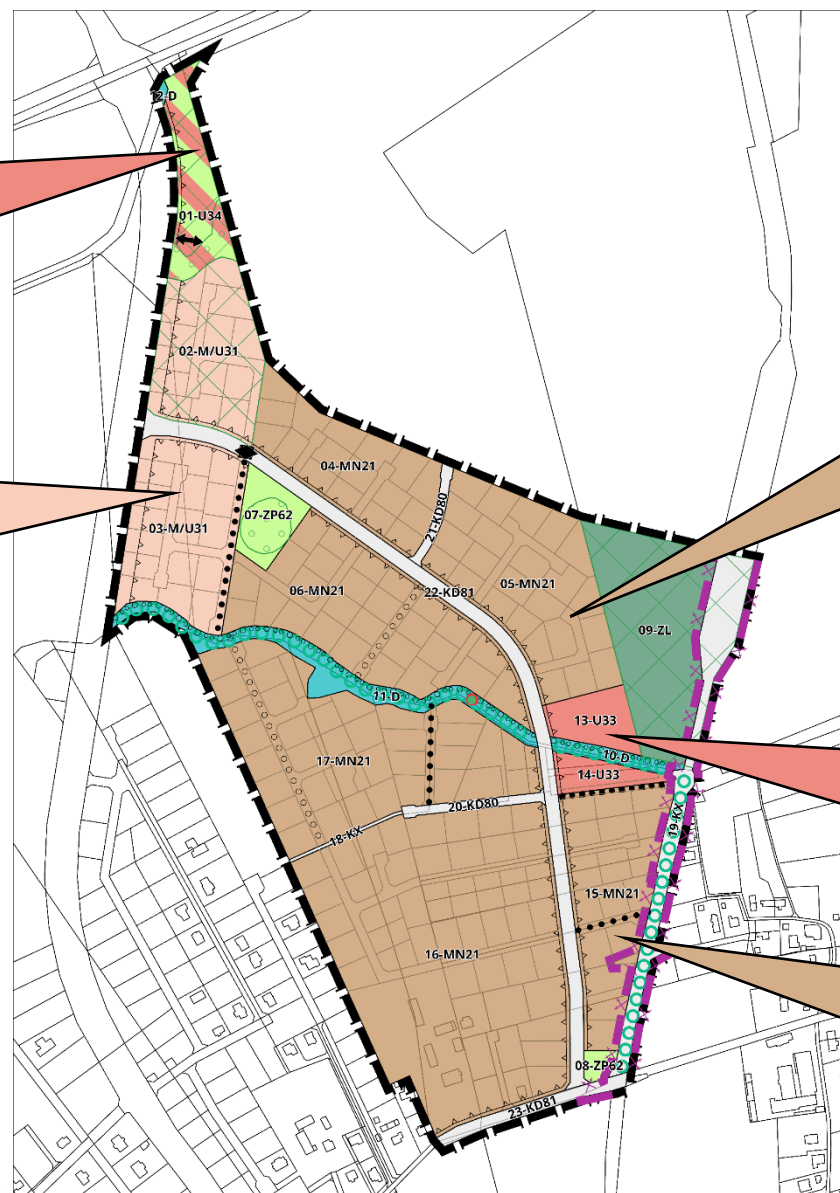
- Pow. działki - min 1000 m²

**13-U33, 14-U33
zabudowa usługowa
(handel-gastronomia-
rzemiosło, oświata, żłobki)**

- Pow. terenu - 0,53 ha

**15-MN21, 16-MN21, 17-MN21
zabudowa mieszkaniowa
ekstensywna**

- Pow. działki - min 1000 m²



PROJEKT PLANU – ZIELEŃ I KOMUNIKACJA

01-U34 teren zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą (70% zieleni ogólnodostępnej)

- Pow. terenu - 0,94 ha

07-ZP62, 08-ZP62 tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej tzw. „parki kieszonkowe”

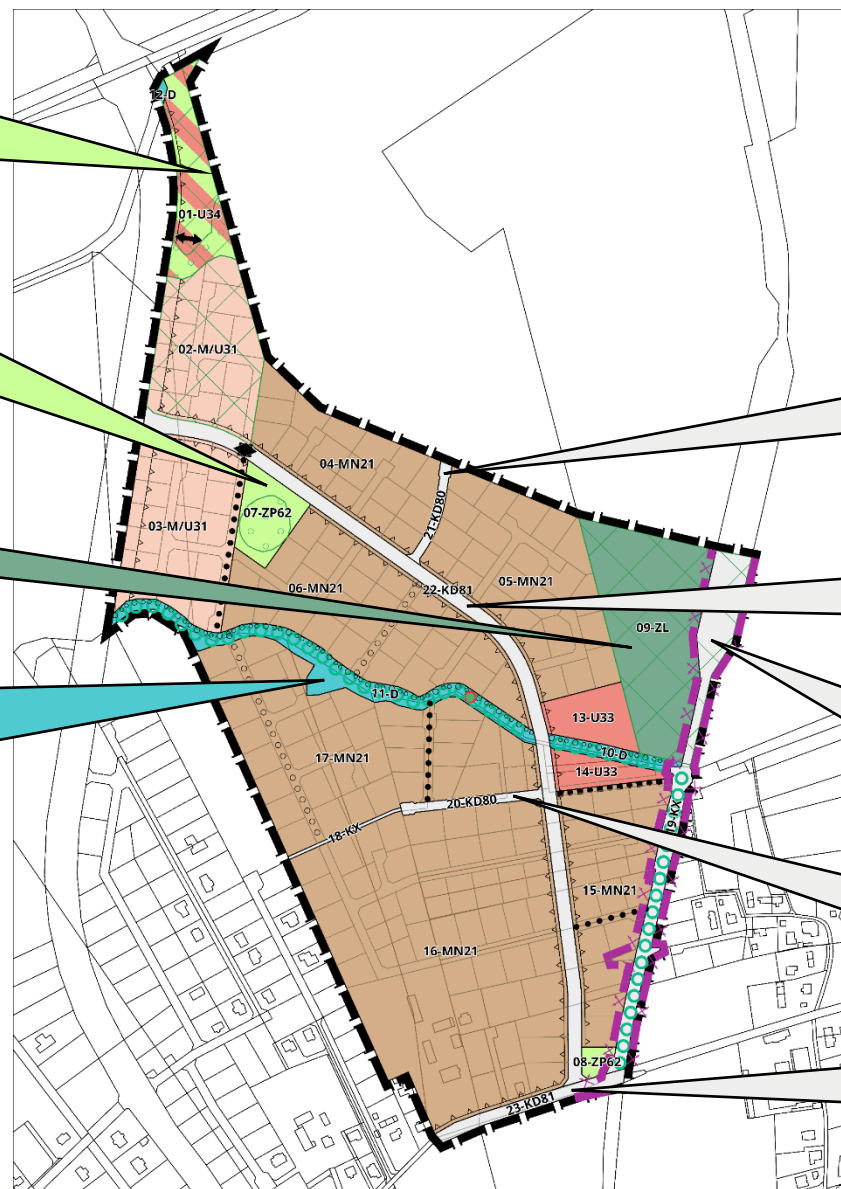
- Pow. terenu - 0,55 ha i 0,11 ha

09-ZL tereny leśne

- Pow. terenu - 2,41 ha

10-D, 11-D, 12-D tereny odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej

- Pow. terenu - 0,21 ha i 0,91 ha



21-KD80 teren ulicy dojazdowej

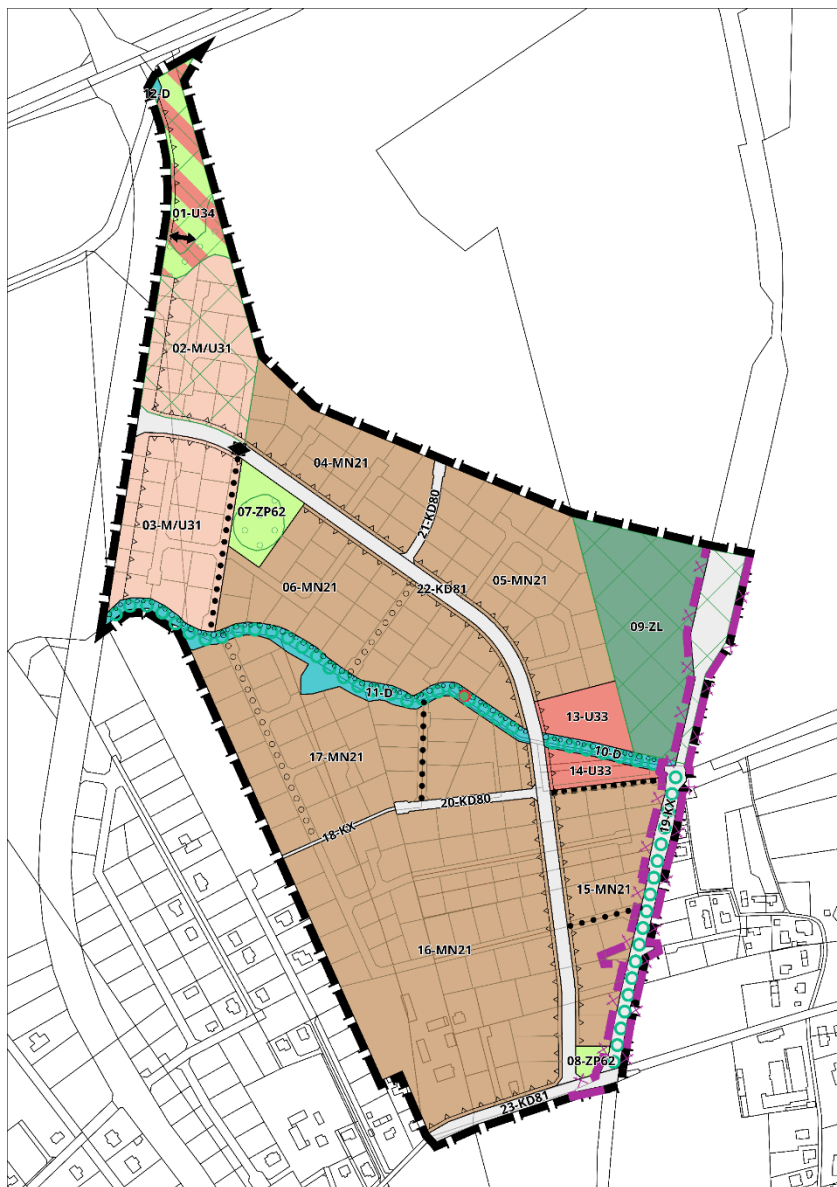
22-KD81 teren ulicy lokalnej

19-KX teren wydzielonego ciągu pieszo-rowerowego

20-KD80 teren ulicy dojazdowej

23-KD81 teren ulicy lokalnej (ul. Telewizyjna)

PROJEKT MPZP NR 2724



	M/U31	MN21	MN21	U33	U34
numery terenów	02, 03	04, 05, 06	15, 16, 17	13, 14	1
powierzchnia - składowe	1,89 + 2,30	2,01 + 3,09 + 3,54	2,33 + 7,83 + 4,58	0,53 + 0,35	0,94
powierzchnia (ha)	4,19	8,64	14,74	0,88	0,94
intensywność	0,3	0,3	0,5	0,6	0,5
ilość nowych działek	14 + 17 = 31	17 + 24 + 27 = 68	17 + 41 + 36 = 94	(-)	(-)
Puż (m2)	8799	18144	51590	3696	3290
PuM (m2)	7919	18144	51590	0	0
PuU (m2)	880	0	0	3696	3290
ilość nowych mieszkańców	71	156	216	0	0
ilość pracowników	22	0	0	92	82
suma Puż (m2)					85519
suma PuM (m2)					77653
suma PuU (m2)					7866
suma nowych działek					193
suma nowych mieszkańców					444
suma nowych pracowników					197



PuM 77 653 m²

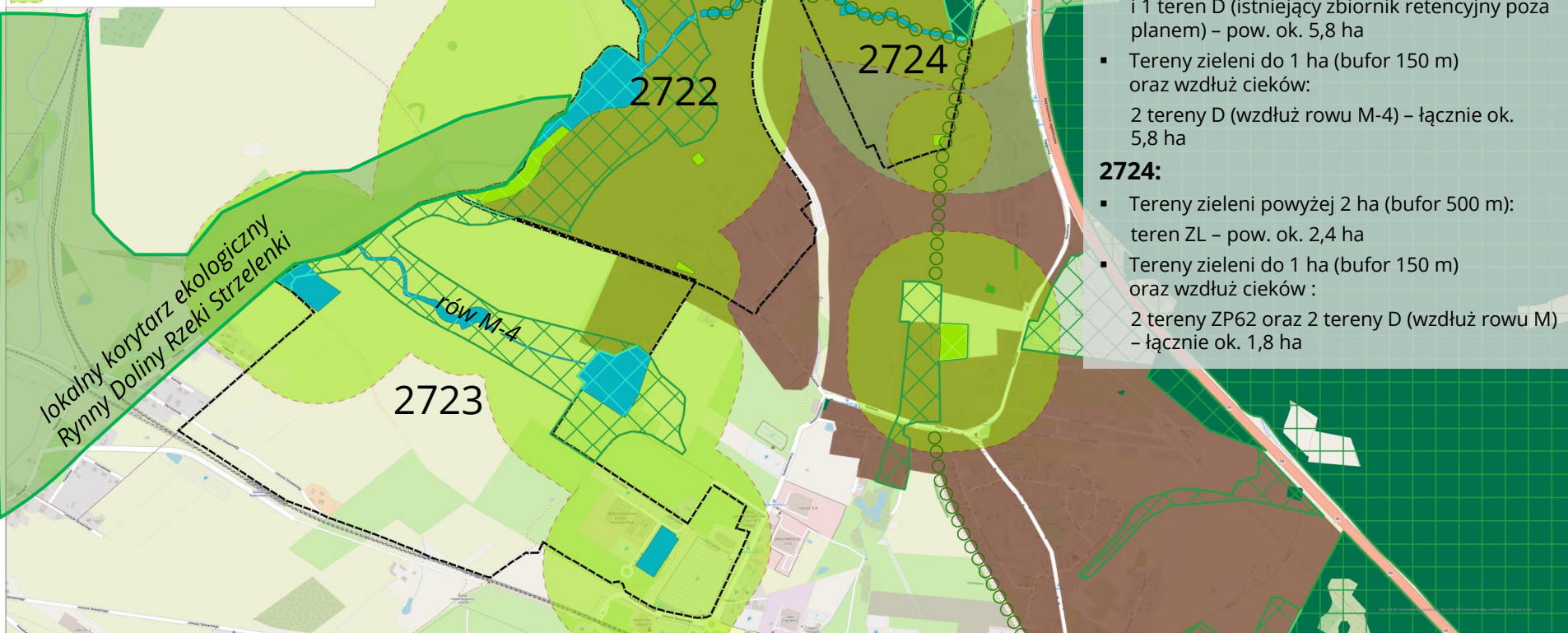
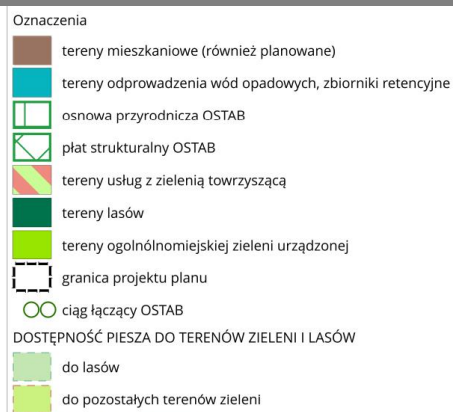
PuU 7 866 m²

**Suma nowych działek
MN i M/U = 193**

**Liczba nowych
mieszkańców ≈ 444**

Liczba uczniów ≈ 44

DOSTĘPNOŚĆ DO ZIELENI



2722:

- Tereny zieleni powyżej 2 ha (bufor 500 m):
teren D (ze zbiornikiem retencyjnym Klukowo)
oraz ZP62 – łącznie ok. 9,5 ha
- Tereny zieleni do 1 ha (bufor 150 m)
oraz wzdłuż cieków:
4 tereny ZP62 oraz 2 tereny D (wzdłuż rowu M)
– łącznie ok. 1,1 ha

2723:

- Tereny zieleni od 1 do 2 ha (bufor 300 m)
2 tereny D (planowane zbiorniki retencyjne)
i 1 teren D (istniejący zbiornik retencyjny poza
planem) – pow. ok. 5,8 ha
- Tereny zieleni do 1 ha (bufor 150 m)
oraz wzdłuż cieków:
2 tereny D (wzdłuż rowu M-4) – łącznie ok.
5,8 ha

2724:

- Tereny zieleni powyżej 2 ha (bufor 500 m):
teren ZL – pow. ok. 2,4 ha
- Tereny zieleni do 1 ha (bufor 150 m)
oraz wzdłuż cieków :
2 tereny ZP62 oraz 2 tereny D (wzdłuż rowu M)
– łącznie ok. 1,8 ha

Powierzchnia
planu 36,87 ha

ZACHOWANIE, KSZTAŁTOWANIE I OCHRONA ZIELENI

- zachowanie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej w ramach terenów stanowiących kontynuację korytarza ekologicznego rynnny rzeki Strzelenki – tereny U34, 02-M/U31, ZL i część KX objęte płatem strukturalnym OSTAB – ok. 5,85 ha
- utrzymanie ciągłości ekologicznej przez objęcie ciągiem łączącym OSTAB obszaru wzdłuż rowu M – przeznaczenie pod tereny odprowadzenia wód opadowych (D) szerokości min. 15 m – oraz terenu wydzielonego ciągu pieszo-rowerowego (KX) – w sumie ok. 990 m
- zieleń do utrzymania lub wprowadzenia ok. 0,5 ha
- w KX wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń
- drzewa do zachowania – 3 okazy
- umożliwienie rozwoju roślinności hydrogenicznej w terenach D oraz zieleni do utrzymania lub wprowadzenia
- w przypadku nowych nasadzeń należy stosować gatunki zgodne siedliskowo

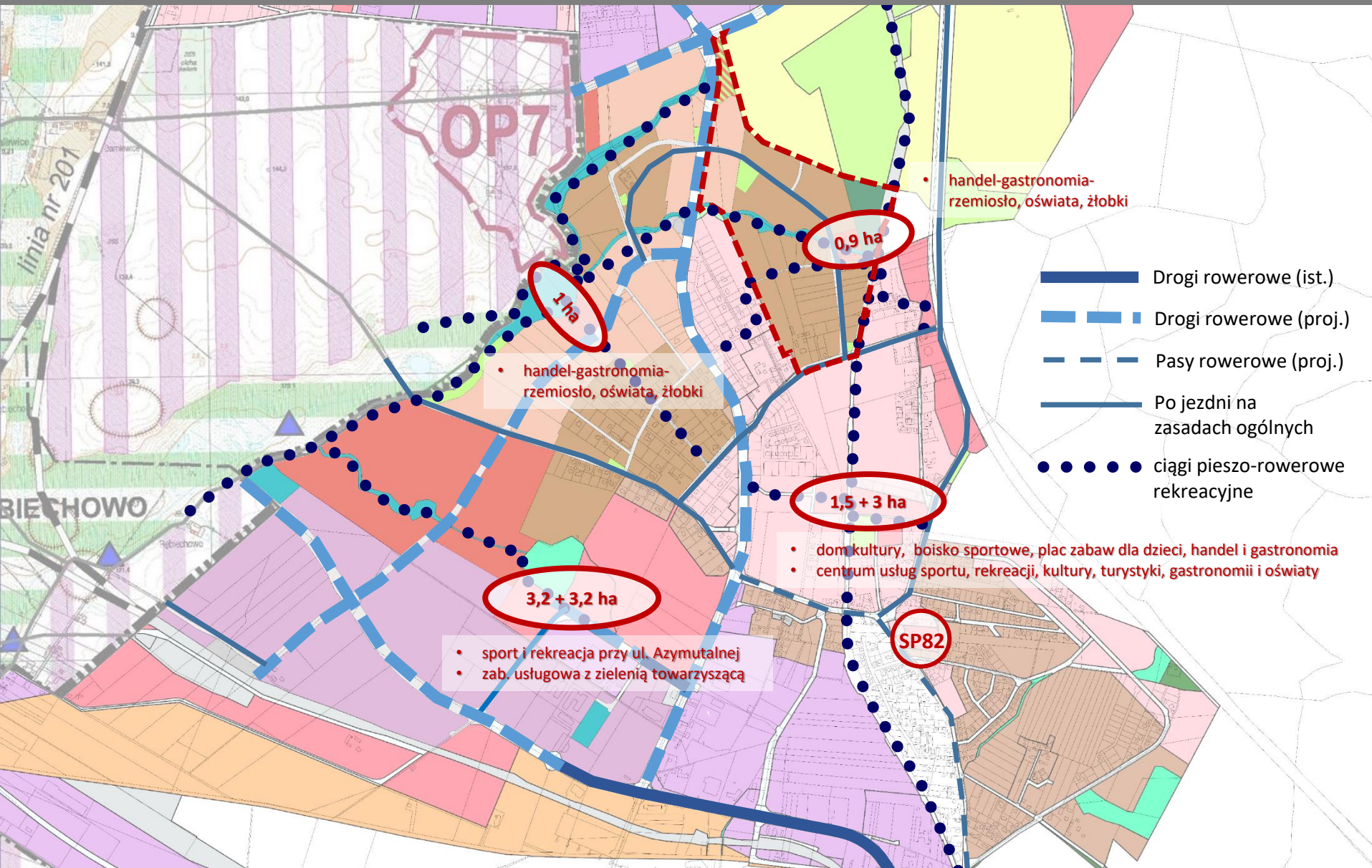
REKREACJA

- dwa tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej (ZP62) ok. **0,66 ha**
- teren zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą ogólnodostępną ok. **0,94 ha**
- tereny odprowadzenia wód opadowych (D) z funkcją rekreacyjną ok. 1,13 ha
- ogólnodostępny teren leśny (ZL) ok. **2,41 ha**
- ciągi piesze/pieszo-rowerowe długość ok. **1450 m**

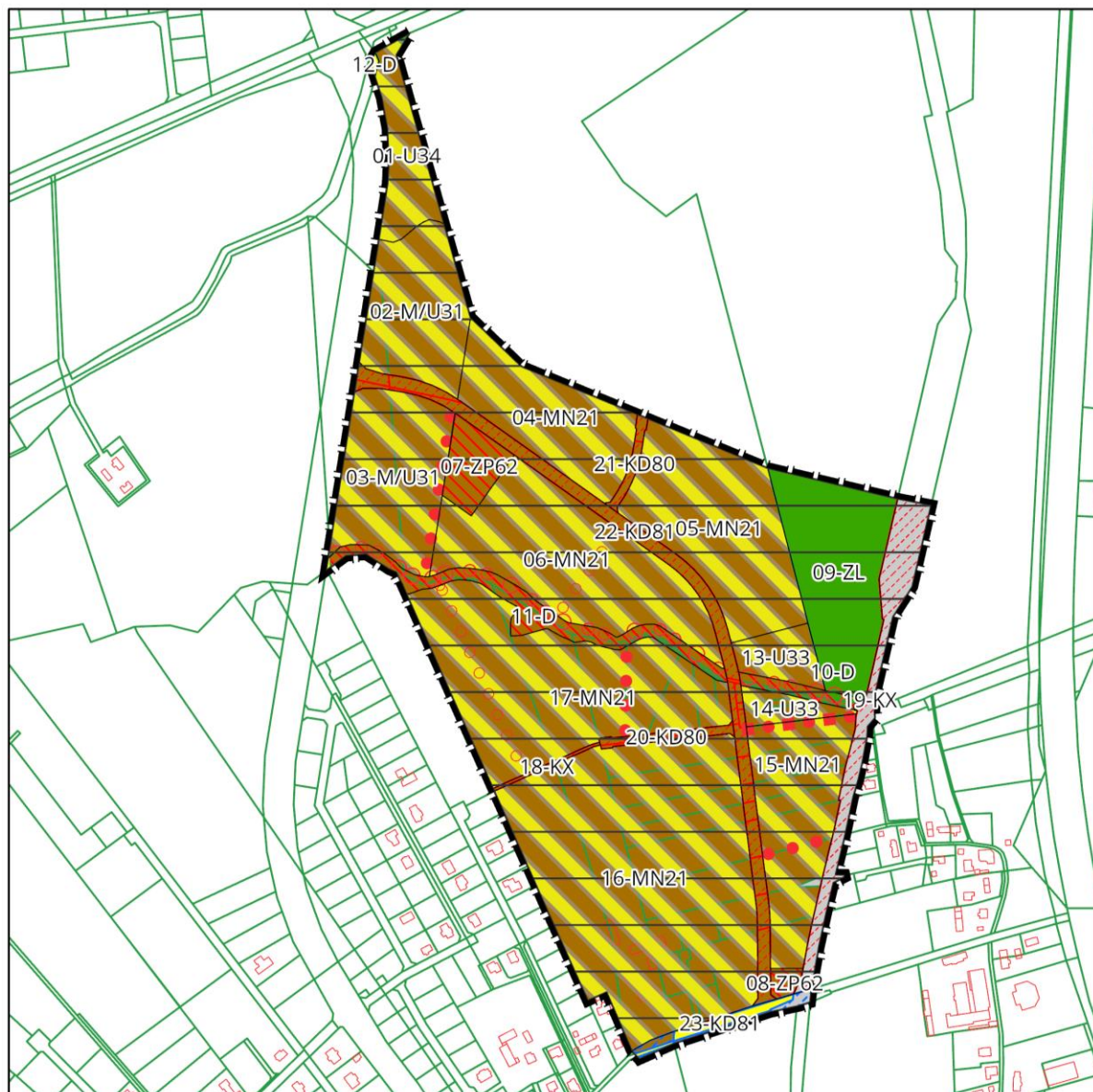
RETENCJA

- odcinek Rowu M – lewostronnego dopływu rzeki Strzelenki (D)
- min. powierzchnia biologicznie czynna – od 50% do 100%, w sumie **ok. 19,24 ha**
- zachowanie maksymalnego natężenia odpływu wód opadowych jak w stanie istniejącym, wartość współczynnika spływu 0,2
- powierzchnię biologicznie czynną należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych

SCHEMAT FUNKCJONALNY KLUKOWA



SKUTKI FINANSOWE



SKUTKI Z PROJEKTU PLANU

 Wykup gruntu pod drogi - 2,97 ha

 Wykup gruntu pod inne cele publiczne - 1,77 ha

PODTRZYMANIE USTALEŃ PLANÓW OBOWIĄZUJĄCYCH

 Wykup gruntu pod drogi - 0,13 ha

  Ciągi na gruntach innych niż gminne - 1,57 km, w tym 0,69 km na terenach o funkcjach celu publicznego

 Stawka 30% opłaty planistycznej

 Tereny inwestycyjne inne niż gminne - 29,40 ha



Biuro Rozwoju
Gdańska

DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ