

Nowy Plan Miejscowy w Osowej 2157 – Analiza.



Kogo dotyczy zmiana w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego?

1. Dzieci, które będą dorastały w Osowej i za parę lat pójdą do przedszkoli, zerówek i szkoły.
2. Dzieci uczących się w Osowskich szkołach.
3. Nastolatków, którzy chcą sprawnie dojechać do szkół ponadpodstawowych w dolnym tarasie.
4. Młodzieży, która chce sprawnie dojechać do Uczelni Wyższych zlokalizowanych w dolnym tarasie.
5. Mieszkańców, którzy korzystają z węzłów przy obwodnicy => Owczarnia i Osowa, żeby wjechać lub wyjechać z Naszej dzielnicy.
6. Mieszkańców, którzy chcieliby korzystać z przychodni publicznej.
7. Mieszkańców, którzy mieszkają w cichej i spokojnej dzielnicy z dala od śródmieścia.
8. Mieszkańców, którzy korzystają z Osowskich terenów rekreacyjnych.

Dyskusja publiczna online, 14.07.2021, godz. 17:00 z przedstawicielami Miasta. Uwaga należy wcześniej się zarejestrować.

<https://www.brg.gda.pl/plany/plan/osowa-w-rejonie-zbiornika-retencyjnego-przy-ulicy-koziorozca>

Dlaczego Plan Miejscowy Gdańsk Osowa nr 2157 rejon zbiornika retencyjnego / ul. Koziorożca / ul. Antyfony / ul. Temidy / ul. Ratzza, wywiera tak wielki wpływ na całą społeczność, a nie tylko na najbliższe sąsiedztwo terenów objętych planem?

Szacuje się, że w Osowej jest około 16'000 mieszkańców. Na podstawie wyłożonego Planu można obliczyć przyrost liczby mieszkańców o **11'545** nowych mieszkańców. Prognozowany wzrost liczby mieszkańców to **70% !** (poniżej obliczenia).

Niech każdy z mieszkańców młodszy i starszy przeanalizuje z jakimi dzisiaj problemami się spotykamy w Osowej: przepełnionych szkołach i nauka zmianowa od 8 do 17, „koczowanie” pod zapuszczonym

budynkiem przychodni, który był już za mały 10 lat temu, wjazd i wyjazd z Osowej i niekończące się korki na Spacerowej.

Proponowane zmiany w Planie Miejscowym spowodują całkowity brak dostępności do usług publicznych, paraliż komunikacyjnych w naszej dzielnicy, zarówno wewnątrz jak i przy wjeździe / wyjeździe na węźle Osowa oraz węźle Owczarnia.

Drogowe Plany Miasta w Osowej jak i w najbliższej okolicy, w żaden sposób nie umożliwiają skomunikowania nowego osiedla w Naszej dzielnicy, nie mówiąc już o rozwiązaniu problemu dnia dzisiejszego.

1. Brak ul. Nowej Kozioróżca od Niedziałkowskiego / Jednorożca do Kielnieńskiej,
2. brak remontu ul. Kielnieńskiej,
3. brak Nowej Kielnieńskiej,
4. brak ul. Antygony (utwardzona w części płytami),
5. brak ul. Junony (utwardzona płytami),
6. wybudowana jednopasmowa ul. Spacerowa (po jednym pasie w każdą stronę),
7. brak perspektyw na połączenie Nowej Spacerowej z Drogą Zieloną po przez tunel / estakadę przy Pachołku,
8. dodatkowo światła przy CH Osowa, gdzie Miasto zapewniło, podczas budowy Centrum Handlowego (dawniej KingKross), że będzie tam wjazd / wyjazd bezkolizyjny,
9. światła przy Selgrosie.
10. Ponadto niewydolny węzeł Owczarnia, w tym rondo przy Renk, które dodatkowo będzie "zasilone" przez:
 - a. park rozrywki,
 - b. centra magazynowe obsługiwane przez ul. Meteorytową o powierzchni najmu 113'000 m²,
 - c. centrum magazynowe „Jana Keplera” przy ul. Keplera o powierzchni 10'000 m²,
 - d. likwidacja wału / nasypu na terenie Renk i budowa w tym miejscu kolejnych Hal o znacznej powierzchni, gdzie wał miał być izolatorem akustycznym dla naszej dzielnicy, a nie rezerwą pod rozbudowę.
11. Warto zwrócić uwagę, że przez ul. Raatza odbywa się komunikacja osób objeżdżających korki na ul. Budowlanych / ul. Nowatorów i objeżdżających korki w kierunku Chwaszczyna, a dodatkowo miasto opracowuje kolejne miejscowe plany nr 2722, 2723, które jeszcze bardziej obciążą węzeł Owczarnia. Węzeł Owczarnia nie będzie „dostępny” dla Osowian.

Zadajmy sobie pytanie w jaki sposób powyższe obiekty mają być obsługiwane komunikacyjnie?

W dalszej części znajdziecie moje uwagi do projektu, które każdy może skopiować, skrócić lub uzupełnić o własne przemyślenia i złożyć do Prezydenta Miasta Gdańska, nawet w formie mailowej na adres brg@brg.gda.pl. Ważne żeby uwagi był w formie pisma zawierające Imię, Nazwisko oraz swój adres (osoby wnoszącej uwagi), jak również dane nieruchomości, której dotyczą uwagi oraz podpis.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, może wnieść uwagi. Uwagi można wносить na piśmie do Prezydenta Miasta Gdańska z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 16.08.2021 r.

Pisma należy kierować na adres Biuro Rozwoju Gdańska, ul. Wały Piastowskie 24, 80–855 Gdańsk, lub w postaci elektronicznej, w szczególności za pomocą poczty elektronicznej na adres email: brg@brg.gda.pl lub przez platformę ePUAP.

Analiza wstępna poszczególnych kart terenu.

Suma powierzchni jaka może być zabudowana ponad poziom terenu to 274'900 m².

Przyjmując współczynnik (na usługi i części wspólne budynku) 0,7 * 274'900 m² => to mamy 192'430 m² powierzchni użytkowej mieszkań

Przyjmując średnią powierzchnię 50m² i 3 osobową rodzinę 192'430m²/50m²*3 => to mamy **11'545** nowych mieszkańców

Prognozowany wzrost liczby mieszkańców **to 70% !**

Gdzie będą szkoły dla tych dzieci, dzisiejsze szkoły w Osowej są przepełnione?

Gdzie będzie przychodnia, dzisiaj jest jedna i możliwość skorzystania z niej graniczy z cudem?

Plan, który był z 2007 i 2008 roku zakładał budownictwo mieszkaniowe o wysokości do 12m, a w części przy Polo Markecie zabudowę wolnostojącą, bliźniaczą lub szeregową.

Dzisiaj, chcą wprowadzić na tym obszarze budynki o wysokości 16m i 21m, w tym usługi. Zwiększyli też intensywność zabudowy, np. na polu przy Antygony ze współczynnika 0,7 na 2,2, czyli zamiast 700m² powierzchni będzie jej 2200m², a co za tym idzie dużo większa ilość osób przebywających na tym terenie, dużo więcej aut. Chcą wyrazić zgodę na 100% zabudowy działki pod ziemią co drastycznie zmniejszy retencje wody. Wyższe budynki spowodują przysłonięcie budynków w bezpośrednim sąsiedztwie, w tym niskich domków jednorodzinnych.

Dodatkowo proponowany Plan spowodują zaburzenie architektury w Osowej bo w nowym planie dopuszcza się dachy płaskie, gdzie wcześniej w planie były dachy strome o kącie nachylenia ponad 30 stopni. W sąsiedztwie przedmiotowego planu nie ma żadnych obiektów z dachami płaskimi. W ostatnim czasie RAI wybudował osiedle (Ogrody Diany) w części dachy strome, wpisujące się w ład architektoniczny Osowy, a w części dachy płaskie, których budynki wyglądają jak blokowiska z miasta i w żaden sposób nie wpisują się w krajobraz Osowy. Parametry Planu są jak dla śródmieścia, a niżeli jak dla dzielnicy podmiejskiej.

Ogólnie kierunek zmian w Palnie jest dobry, żeby były cele społeczne i usługi. Natomiast Plan pozwala na dużą dowolność pomiędzy usługami, a mieszkaniami i wg. niego w bezpośrednim sąsiedztwie domków jednorodzinnych może powstać market. Jestem jak najbardziej za ale żeby to było usługi w drugiej trzeciej linii od istniejących zabudowań.

Wnioski

Korzyści dla właściciela terenu:

1. Zwiększenie powierzchni sprzedażowej,
2. Zwiększenie atrakcyjności osiedla przez wprowadzenie usług,
3. Możliwość schowania parkingów pod budynkiem,

4. Dowolny kształt dachu, czyli wybór płaskiego i większa powierzchnia sprzedażowa,
5. Miasto odkupi tereny i wybuduje atrakcyjny zbiornik dla nowych mieszkańców, co będzie atrakcyjne sprzedażowa jako dodatkowa przestrzeń rekreacyjna,

Minusy dla mieszkańców Osowy:

1. Chaos komunikacyjny,
2. Zwiększenie ruchu samochodowego na wewnętrznych drogach,
3. Brak perspektyw na usługi podstawowe: szkoły, przedszkola, żłobki, służba zdrowia,
4. Znaczne zagęszczenie mieszkańców na terenach rekreacyjnych, których i tak mamy mało.

Moje uwagi do projektu, które każdy może skopiować, skrócić lub uzupełnić o własne przemyślenia i złożyć do Prezydenta Miasta Gdańska, a powyżej argumenty do wniosku.

Jakie jest prawdopodobieństwo, że Prezydent Miasta Gdańsk uwzględni uwagi mieszkańców – duże. Tak było z uwagami przy budowie Renk'u, gdzie „fala protestów” doprowadziła do budowy wężła Owczarnia i budowy wału izolacyjnego wzdłuż Renk, który dzisiaj po cichu chcą rozbierać i stawiać tam Hale magazynowe.

Wnoszę o zmniejszenie wysokości zabudowy do 12m (jak w aktualnym planie) wzdłuż ul. Antygony, ul. Koziorożca i ul. Temidy, w pasie o szerokości 50 metrów, równoległe do w/w ulic. Aktualnie przy tych ulicach są zabudowy nie wyższe niż 12m, w tym domki jednorodzinne, zabudowy bliźniacze i szeregi.

Wnoszę o wpisanie w planie konieczności wykonania zieleni izolacyjnej od strony istniejących zabudowań, tj. wzdłuż ul. Antygony i Temidy.

Wnoszę o wydzielenie pasa tylko na zabudowę mieszkaniową przy ul. Antygony i Temidy, w pasie o głębokości 50 metrów, równoległe do w/w ulic. W aktualnym planie były tu tylko mieszkania, mieszkańcy nie chcą mieć pod swoimi oknami sklepów i innych usług.

Wnoszę o zmniejszenie intensywności zabudowy, w taki sposób, żeby nie była większa niż w obowiązującym planie plus dla części podziemnej będzie stanowić połowę aktualnie proponowanego pod ziemią. Proszę przeanalizować i na terenie nie wprowadzać większej ilości Powierzchni Użytkowej Mieszkań niż dotychczas co doprowadzi do zwiększenia ilości mieszkańców, a jedynie powiększyć budynki o części usługowe.

Wnoszę o zapis w planie miejscowy, żeby wody opadowe były zagospodarowane na terenie nieruchomości, zgodnie z ogólnopolskim trendem.

Wnoszę o zmianę zapisu w miejscowym planie formy dachów. W Osowej przeważają dachy skośne co uporządkowuje ład przestrzenny. W nowym planie mają być dachy płaskie jak na innych dzielnicach / blokowiskach.

Proszę o wpisanie informacji odnośnie terenów biologicznie czynnych, że te które są na stropie garaży podziemnych można zaliczyć tylko w 50% do powierzchni biologicznie czynnych zgodnie z obowiązującymi przepisami i ich interpretacją przez VIII SA/Wa 1024/10 - Wyrok WSA w Warszawie z 2011-09-08 :

„Zgodnie z definicją § 3 pkt 22 rozporządzenia przez powierzchnie biologicznie czynną należy rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację.

Zdaniem Sądu inwestor prawidłowo zaliczył do powierzchni biologicznie czynnej teren nasypu nad garażem podziemnym. Teren ten można zaliczyć w 50% za biologicznie czynny. Teren będzie miał formę trawnika, który będzie rósł na naturalnej ziemi i będzie miał zapewnioną naturalną vegetację. Fakt, że trawnik będzie usytuowany na podziemnej części garażu nie może eliminować go z możliwości zaliczenia jej jako powierzchni biologicznie czynnej. Powierzchnia biologiczna czynna na działce stanowi 31,1 % powierzchni całej działki co spełnia wymagania § 39 rozporządzenia mówiącego, że co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej pod zabudowę wielorodzinną winno być urządzone jako powierzchnia biologicznie czynna.”

Wnoszę o zapisanie, że komunikacja samochodowa nowego osiedla ma się odbywać przez ulicę Ratza, Zeusa, Koziorożca bo pozostałych dróg nie ma. Ciągi piesze w dowolnym kierunku z uwzględnieniem wskazanych ciągów pieszych w propozycji planu. Wnoszę o to aby ul. Antygony była o spokojnym ruchu bez możliwości wjazdu przez nią na teren nowego planu, uwzględniając dobro dotychczasowych mieszkańców domków jednorodzinnych – możliwość ciągów pieszych z terenu nowego planu.

Wnoszę o wprowadzeniu zapisu na każdej z kart terenu zakaz lokalizacji obiektów usługowych o łącznej powierzchni większej niż 700m². Zapis w proponowanym planie [...] „powierzchnia sprzedażowa” [...] prowadzi do „patologii” budowlanej, w której powierzchnia sprzedażowa ma wielkość nie większą niż dopuszcza plan plus drugie tyle część magazynowa, a nawet i większe.

Wnoszę o podział wewnętrzny kart terenu i określenie funkcji. Aktualnie na zbyt dużym obszarze dopuszcza się dowolne mieszanie funkcji bez żadnych podziałów i proporcji.

Wnoszę o wprowadzenie zmian aby były zgodne z obowiązującym studium. Aktualne zmiany są niezgodne ze studium w zakresie:

Strona 307

Kierunki Rozmoju

[..] **Rozwój funkcji mieszkaniowej w zróżnicowanych formach o niskiej intensywności wraz z uzupełnieniem sieci usług podstawowych** [..]

Przedstawiony plan nie ma niskiej intensywności i można tam lokalizować usługi nie tylko podstawowe.

„ [...] Funkcja mieszkaniowa skoncentruje się w:

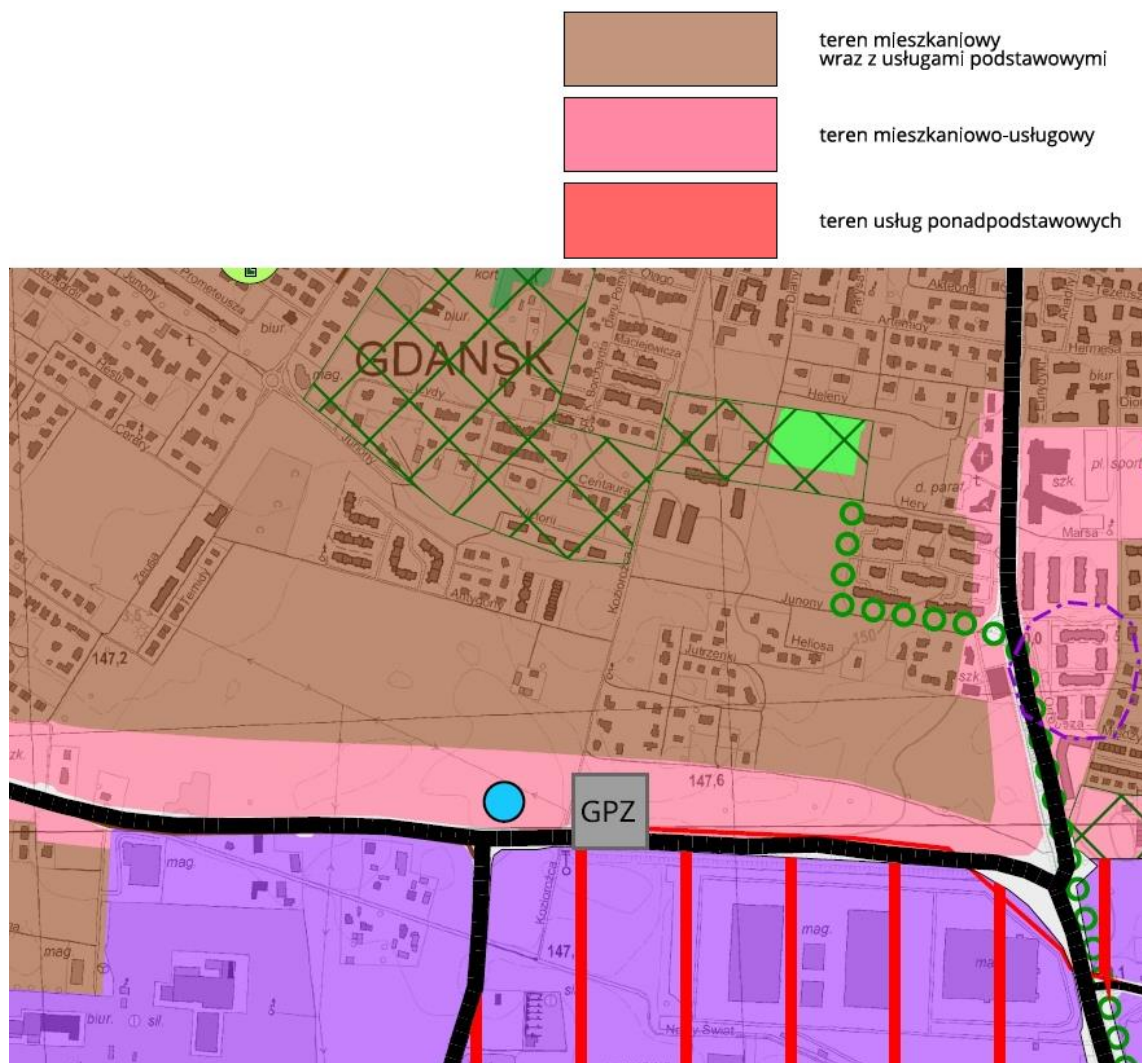
- Osowej [...]

W Klukowie-Rębiechowie przewiduje się zabudowę mieszkaniową o bardzo niskiej intensywności

[...] w Osowej natomiast – intensywniejszą (z dopuszczeniem niskiej zabudowy wielorodzinnej i małych domów mieszkalnych). Dla terenów w zasięgu przystanków Pomorskiej Kolei Metropolitalnej dopuszcza się wyższe parametry zabudowy. [...]

Zgodnie z przepisami niska zabudowa to 12m. Pieszy z terenów objętych planowanymi zmianami musi przejść od 1km do 2km i nie znajduje się w zasięgu PKM.

Wnoszę o wprowadzenie do Planu terminu usług podstawowych wraz z ich określeniem zgodnie z Kierunkami Zagospodarowania Przestrzennego, fragment poniżej.



Rys. Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego (fragment)

Wnoszę o pozostawienie Planu Miejscowego nr 2132 dla terenów 008-M22, 009-M/U32, 004-M/U31. Planowane jest radykalne zmienienie aktualnych warunków, w tym zmianę zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej do 12m na wielorodzinną do 16m o dowolnym kształcie dachu, zwiększenie intensywności z 0,5 na 2, czyli cztery razy więcej, na terenie 008-M22.

Dodatkowo proszę o wyjaśnienie i uzupełnienie informacji.

Jaka będzie umowa drogowa pomiędzy miastem, a właścicielem gruntu / deweloperem, które drogi będą miały być wybudowane przez dewelopera?

Proszę o przekazanie wyliczeń co do rozbudowy zbiornika przeciwpowodziowego celem analizy czy jest potrzeba tak dużego wykupu terenu prywatnego.

Na jakiej podstawie obliczono planowane powiększenie zbiornika i wykup terenu?

Jaka ilość opadów będzie zagospodarowana na terenach objętym planem miejscowym, jaka jest przewidywana ilość opadów na terenie, objętym MPZ, które prywatni właściciele będą chcieli odprowadzić do miejskiej kanalizacji deszczowej, w tym do zbiorników retencyjnych, które miasto ma wybudować?

Ponadto ze zmiany miejscowego planu wynika, że Miasto: wyda środki na wykup terenu pod drogę, a później wybuduje dla Właściciela tego terenu drogę za środki publiczne. Jaki jest cel publiczny tego przedsięwzięcia? Czemu miasto nie chce wymienić gruntu, nr działki 1240/4 obr. 1, na działkę, która ma być pod rozbudowę zbiornika, a resztę dopłacić?

Proszę o przedstawienie analizy komunikacyjnej, jaki wpływ na Osowe jak i węzły obwodnicy Osowa i Barniewice spowoduje zmiana Planu.

Opracował

Maciej Kowalewski