

PROTOKÓŁ NR 17-14/2007

z posiedzenia Komisji Rozwoju Przestrzennego Rady Miasta Gdańska, które odbyło się 27 sierpnia 2007 r.

Posiedzenie Komisja rozpoczęła o godz. 14.30

Obecność:

W posiedzeniu uczestniczyło 7 członków Komisji, wg załączonej listy obecności, która stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.

Lista obecności pozostałych osób uczestniczących w posiedzeniu Komisji, stanowi załącznik nr 2 do niniejszego protokołu.

Przewodnicząca Komisji Małgorzata Chmiel powitała wszystkich zebranych, stwierdziła quorum i przedstawiła proponowany porządek posiedzenia. **Komisja 4 głosami „za”, jednogłośnie przyjęła następujący porządek obrad:**

- 1. Opiniowanie uchwały w sprawie zmiany uchwały w sprawie uchwalenia budżetu Miasta Gdańska na 2007 rok – druk 348.**

- 2. Opiniowanie projektów uchwał Rady Miasta Gdańska w sprawach uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:**
 1. Oliwa Górna rejon Uniwersytetu Gdańskiego – **druk 254.**
 2. Piecki – Migowo na południe od ulicy Warneńskiej – **druk 272.**
 3. Św. Wojciecha w rejonie ulic Starogardzkiej i projektowanej tzw. Pruszczańskiej oraz potoków Borkowskiego i Św. Wojciech w mieście Gdańsku – **druk nr 292.**

- 3. Opiniowanie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**
 1. Śródmieście rejon ulicy Łąkowej i Sadowej.
 2. Działka nr 121 obręb 37 przy ulicy Dolne Migowo.
 3. Oliwa Dolna rejon ulicy Śląskiej.
 4. Stogi Północne – GPZ w rejonie ulicy Wrzosa.

5. Rejon kąpieliska morskiego Stogi.
6. Hallera przy deptaku.

4. Wolne wnioski, sprawy bieżące, korespondencja.

PUNKT 1

Opiniowanie uchwały w sprawie zmiany uchwały w sprawie uchwalenia budżetu Miasta Gdańska na 2007 rok – druk 348.

Pani Maria Wonerska – Zastępca Dyrektora Wydziału Finansowego – Zreferowała uchwałę zgodnie z uzasadnieniem. Propozycja zwiększenia dochodów budżetu Miasta o 4,271 tys. zł. Równoczesne zwiększenie wydatków budżetu Miasta o 2,121 tys. zł. W wyniku tych zmian zmniejszeniu ulega deficyt budżetowy o 2,149 tys. zł. Po zmianach deficyt wynosi 212,162 tys. zł. Omówiono najważniejsze pozycje zwiększenia dochodów oraz wydatków. Głównie na potrzeby tej Komisji dokonano zwiększenia planów wydatków w Wydziale Programów Rozwojowych. Omówiono nazwę zadania oraz kwotę przeznaczaną na jego realizację.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Otworzyła dyskusję.

Pani Agnieszka Owczarczak – wiceprzewodnicząca Komisji – Czy mogłaby Pani coś więcej powiedzieć na temat przebudowy wiaduktu drogowego nad torami kolejowymi w ciągu ulicy Braci Lewoniewskich, to jest w związku z przeniesieniem kredytu do banku zagranicznego. Wydaje mi się, że ten wiadukt był już remontowany i chciałam zapytać, co jeszcze tam będzie robione skoro ma być na to kredyt?

Pani Maria Wonerska – Zastępca Dyrektora Wydziału Finansowego – Szczegółowej odpowiedzi może udzielić Państwu Pani Izabela Kuś.

Pan Krystian Kaczmarek – członek Komisji – Mi chodzi o ten kredyt w wysokości 50 mln zł. Ma być podjęty większy kredyt, o ile większy w tym innym banku?

Pani Maria Wonerska – Zastępca Dyrektora Wydziału Finansowego – W Europejskim Banku Inwestycyjnym zamieniamy te 50 mln, które miały być zaciągnięte w banku krajowym na kredyt zaciągnięty w EBI, ale nie mam tu w tej chwili kwoty.

Pan Krystian Kaczmarek – członek Komisji – Ale czy to się wiąże również z tym, że przewiduje się, że te wszystkie inwestycje, które tutaj są wykazane one wzrosną, koszt tych inwestycji wzrośnie, tak? Między innymi wzrośnie też koszt wielofunkcyjnej hali sportowej na granicy Gdańska i Sopotu?

Pani Maria Wonerska – Zastępca Dyrektora Wydziału Finansowego – Nie chciałabym się tutaj tak autorytatywnie wypowiadać. Myślę, że zadanie nie wzrośnie tylko po prostu brak własnych środków będzie potrzebą zaciągnięcia kredytu, ale Wydział Programów Rozwojowych wie w szczegółach, jakie ma źródła finansowania.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Dziękuję bardzo. Czy ktoś z Państwa ma jeszcze pytania? Widzę, że nie. Przystąpimy do głosowania.

Opinia:

Komisja - 4 głosami za, przy 2 głosach wstrzymujących się - pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały zawarty w druku nr 348.

Opinia Nr 17-14/109/93/2007.

PUNKT 2

Opiniowanie projektów uchwał Rady Miasta Gdańska w sprawach uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

PUNKT 2.1. Opiniowanie projektu uchwały Rady Miasta Gdańska w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon Uniwersytetu Gdańskiego – **druk 254.**

Pani Wiesława Szermer – projektant planu – Zreferowała projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem. Objasniła położenie oraz obszar terenu. Teren we własności Skarbu Państwa, obciążony użytkowaniem wieczystym na rzecz Uniwersytetu Gdańskiego. Małe fragmenty na tym terenie we własności województwa, gminy Gdańsk oraz Skarbu Państwa obciążone użytkowaniem wieczystym na rzecz Polskiego Koncernu Naftowego Orlen. Dla większości terenu objętego planu ustala się przeznaczenie na usługi nauki i szkolnictwa wyższego z dopuszczeniem maksymalnie 10 % dla innych usług. Na całym tym obszarze wyłącza się funkcje wrażliwe na hałas oraz lokalizację obiektów handlowych o powierzchni handlowej powyżej 2 tys. m². W pasie usług wzdłuż al. Grunwaldzkiej obowiązuje stary plan przeznaczający ten teren na usługi tymczasowe. Istniejące zagospodarowanie tymczasowe może istnieć do dnia 31 grudnia 2025 roku, czyli do wygaśnięcia dzierżawy terenu. Po tym okresie powinna powstać zabudowa pod usługi nauki i szkolnictwa wyższego.

Plan był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 kwietnia do 7 maja br. W dniu 19 kwietnia br. odbyła się dyskusja publiczna. Do projektu planu nie wniesiono uwag. Plan jest zgodny ze Studium, w którym obszar ten jest o znaczeniu ponadlokalnym, budującym tożsamość miasta, z dominującym udziałem funkcji usługowej.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Powitała Kanclerza Uniwersytetu Gdańskiego oraz otworzyła dyskusję.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Chciałam zapytać Panią projektant, U33 jest na całym terenie?

Pani Wiesława Szermer – projektant planu – Tereny oznaczone na czerwono, mały fragment, to jest dom dziecka i to jest odrębna funkcja. Natomiast pozostałe tereny są przeznaczone na usługi nauki i szkolnictwa wyższego z dopuszczeniem 10 % powierzchni użytkowej na inne funkcje usługowe.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – 10 % tak. A proszę mi powiedzieć, to wszystko jest własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Uniwersytetu Gdańskiego?

Pani Wiesława Szermer – projektant planu – Całość nie. Mały fragment to własność gminy oraz własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym PKN Orlen. Pozostały teren, z wyjątkiem domu dziecka, to własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Uniwersytetu Gdańskiego.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Dobrze, jaka jest dopuszczalna wysokość, ze względu na widok na Wzgórza Morenowe?

Pani Wiesława Szermer – projektant planu – Wysokość była podana przy opiniowaniu koncepcji i były robione badania, które wykazały, że widoku na Wzgórza Morenowe w zasadzie nie ma. Także nie ma ograniczenia wysokości. Jest wysokość minimalna i średnia ważna liczby kondygnacji, która wynosi minimum trzy. Wysokości maksymalnej się nie ustala.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Ani na tych terenach przy Grunwaldzkiej, ani na terenie, na którym Uniwersytet chciałby budować swoje obiekty?

Pani Wiesława Szermer – projektant planu – Tak jest.

Pan Krystian Kaczmarek – członek Komisji – Ja mam takie zapytanie odnośnie obszaru drugiego i obszaru trzeciego. Ponieważ w obszarze numer dwa jest napisane, że teren zabudowy usługowej, usługi nauki i szkolnictwa wyższego, że jest pod tą zabudowę i maksymalny udział innych usług wynosi 10 %. Wiem, że na tym terenie jest „Media Markt” i już tak na oko widzę, że tych procent jest dużo więcej i tak samo jest, jeżeli chodzi o obszar trzeci. Tam jest z kolei „Castorama” i tam też widać na oko, że to jest około 40 % powierzchni tego obszaru.

Pani Wiesława Szermer – projektant planu – Ale te obiekty powstały jako obiekty tymczasowe. Plan, który w 1995 roku został uchwalony, przeznaczał ten pas terenu na usługi tymczasowe, na okres 30 lat. Czyli do końca 2025 roku.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Czyli również ten pas mamy tylko 10 % usług, a reszta?

Pani Wiesława Szermer – projektant planu – Reszta jest na usługi nauki i szkolnictwa wyższego.

Pan Stefan Grabski – członek Komisji – Chciałem zapytać o obiekty, które tam istnieją, o dużych powierzchniach handlowych. Czy gdyby były one wznoszone dzisiaj w oparciu o zapisy tego planu, czy one mogłyby powstać, te płaskie obiekty. Czy one się mieszczą w tych granicach?

Pani Wiesława Szermer – projektant planu – Nie, takie obiekty nie mogłyby powstać, bo są wykluczone obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 2 tys. m².

Pan Stefan Grabski – członek Komisji – No ale gdyby te obiekty miały powyżej 2 tys., ale były wielokondygnacyjne. Bo ten problem ciągle powraca, jest to centralne miejsce Gdańska i jak pozbyć się takich obiektów w takim miejscu.

Pani Wiesława Szermer – projektant planu – To się nie liczy tylko powierzchnia jednej kondygnacji ale całości, cała powierzchnia sprzedaży.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Ja chciałem tylko Szanownej Komisji przypomnieć, że na etapie opiniowania wątek tymczasowości zagospodarowania tego pasa wzdłuż ulicy Grunwaldzkiej był bardzo silnie przez Komisję akcentowany, mianowicie w tym kierunku, aby zachować tymczasowość do roku 2025 tak jak to wynika z obecnego ustalenia planu i to dokładnie zostało powtórzone. Czyli te wszystkie istniejące zagospodarowania mogą trwać zgodnie z umową dzierżawy do roku 2025, potem przeznaczenie jest określone jako na cele nauki i szkolnictwa wyższego i wchodzi tylko ten 10 % udział innych usług. To jest podtrzymanie dotychczasowego stanu prawnego tego terenu, gdzie wielkie obiekty handlowe są o charakterze tymczasowym. Po tym terenie nie będą, bo jest to teren Uniwersytetu Gdańskiego, a Uniwersytet ma zdaniem Komisji uczyć młodzież, a nie handlować czy wydzierżawiać grunt na cele komercyjne.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Tak, tylko ja mam wątpliwości, czy akurat przy samej Grunwaldzkiej, głównej trasie przelotowej akurat powinny być sale wykładowe Uniwersytetu Gdańskiego i usługi szkolnictwa.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Nie, tam są jeszcze inne usługi dopuszczone. Uniwersytet nie składa się z samych sal wykładowych, więc tak muszą być skonstruowane te budynki, aby w ich wnętrzu nie było podwyższonego poziomu hałasu. Natomiast normy nic nie mówią w przypadku usług o tak zwanym poziomie hałasu w środowisku. To jest mniej wrażliwa funkcja niż mieszkaniówka i tutaj hałas na poziomie podwórka czy parkingu nie ma znaczenia, nie jest normowany. Natomiast w samym budynku, nawet od strony sal wykładowych można zastosować takie rozwiązania techniczne, żeby hałaśliwość Grunwaldzkiej nie zakłócała zajęć.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – No tak, tylko wydawało mi się, że zależy nam żeby również od strony ulicy Grunwaldzkiej było jak najwięcej usług, żeby miasto powinno akurat w tym miejscu posiadać różnorakie usługi.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Wysoka Komisja ma oczywiście prawo zmienić zdanie, ale przypomnę, że pierwotną intencją Prezydenta było odpuścić, taki zresztą był wniosek Uniwersytetu, żeby w sposób trwały w tym wąskim pasie terenu ustalić usługi.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Właśnie chciałam się zapytać, bo rozumiem, że w poprzedniej kadencji to Uniwersytet tutaj czuwał i rozumiem to, co tutaj jest, jest zgodne z wolą Uniwersytetu, tak?

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Nie, to jest zgodne z wolą Komisji.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Jeśli chodzi o ten pas, jaki wniosek składał Uniwersytet? Bo jak wiem, to sam Rektorat Uniwersytetu ma być gdzie indziej, więc nawet biur Rektoratu nie da się umiejscowić od strony Grunwaldzkiej.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Ale już to mówiłem, Pani Przewodnicząca, nie ma to związku z hałasem. Jest tutaj wzgląd pewnej efektywnej pierzei i efektywną pierzeję Kampus Uniwersytetu Gdańskiego może zapewnić, także wielokondygnacyjną. Czyli pierzeja będzie kształtowana.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – A wniosek Uniwersytetu?

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Wniosek Uniwersytetu był, żeby zachować handel. Na ten wniosek Komisja się nie zgodziła w ramach opiniowania i w związku z tym nie ma handlu. Handel jest tymczasowy do roku 2025.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Co tam handel przeszkadza? Ja nie pamiętam, może mnie akurat nie było na tej Komisji.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Rozumowanie było takie, nie bez racji, że skoro Uniwersytet dostał od Skarbu Państwa grunty na cele uniwersyteckie, to nie po to żeby handlować, tylko po to żeby uczyć młodzież i rozwijać czołową naukę pomorską. To nie jest moje zdanie, to jest pogląd Wysokiej Komisji. Nie jest to pozbawione sensu, ponieważ w innym miejscu, gdzie również Uniwersytet dostał grunty, na ulicy Poznańskiej, Uniwersytet wybudował tam mieszkaniówkę. Jest taka sytuacja, że tu Uniwersytet żąda nowych terenów, a te co ma, przeznacza na różne cele, niekoniecznie naukowe.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Ale jeżeli zysk przeznaczy na cele naukowe?

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Pani Przewodnicząca, to jest argumentacja Uniwersytetu Gdańskiego. Uniwersytet mówił, że skoro Skarb Państwa słabo płaci Uniwersytetowi, skazuje Uniwersytet w jakiejś części na samoutrzymanie, to musi mieć Uniwersytet przestrzenie, które mogłyby wykorzystać komercyjnie. Powiem więcej, Uniwersytet proponował, żeby jeszcze dodatkowy pasek wzdłuż ulicy wewnętrznej dodatkowo przeznaczyć na cele komercyjne. Czyli Uniwersytet w swoim pierwotnym wniosku liczył na znacznie szersze dofinansowywanie się drogą wydzierżawiania swoich gruntów.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Dziękuję. Poproszę Pana Kanclerza o głos.

Pan Piotr Żerko – Kanclerz Uniwersytetu Gdańskiego – Witam serdecznie. Faktycznie składaliśmy taki wniosek, o nim za chwilę. Natomiast chciałby jedynie powiedzieć, że w tej argumentacji, którą Pani przedstawiała stan faktyczny się trochę zmienił. Uniwersytet Gdański jest właścicielem tego terenu, a nie Skarb Państwa, ze względu na nową ustawę. W związku z tym nie wiem, czy Państwo to poprawicie i uwzględnicie, czy ten zapis zostanie. Natomiast przykro nam, że nasz wniosek nie został uwzględniony. Chciałbym Państwu powiedzieć, że w chwili obecnej trwają prace nad budową Kampusu w tej lokalizacji. Właściwie wszystkie budynki, które w najbliższej perspektywie powstaną, są zaprojektowane

z jednego prostego powodu, chociażby tych umów, które trwają, nie w tym pasie usług. W związku z czym, jeśli Uniwersytet Gdański wybuduje je wszystkie, to tak naprawdę, nie będzie miał, co więcej budować na tym pasie, który w tej chwili jest pasem usług. Patrzymy prawdzie w oczy, jeśli wybudujemy wszystkie budynki na pozostałym terenie, to nie ma co dalej budować. Drugi argument jest taki, że finansowanie, które przychodzi z Ministerstwa, jest dalece niewystarczające, a ten pas, jak chyba wszystkim jest to znane, jest na tyle atrakcyjny, że przynosi bardzo duże pieniądze. Nie zostało to uwzględnione, nie mamy innego wyjścia, jak przyjąć zdanie Komisji. Poza tym chciałem powiedzieć, że przyjmujemy bez uwag cały plan. Dziękuję serdecznie za to, że i tak prace nad nim trwały tak krótko.

Pan Sylwester Pruś – członek Komisji – Ile trwałaby procedura przywrócenia tej możliwości, o którą Uniwersytet wnosił, jeśli chodzi o ten pas przy Alei Grunwaldzkiej?

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Proszę Państwa, to musiałyby polegać na tym, że Komisja negatywnie opiniuje i wtedy zmieniamy projekt, powtarzamy procedurę, czyli ponownie uzgadniamy, wykładamy do publicznego wglądu. Myślę, że w ciągu pół roku dałoby się to poprawić. Jeśli organ sporządzający, czyli Prezydent się na to zgodzi.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Ale obszar obejmuje teren Uniwersytetu Gdańskiego.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – No nie tak ściśle, bo obejmuje dom dziecka, obejmuje PKN Orlen i w południowej części działka miejska. Większość oczywiście należy do Uniwersytetu.

Pan Piotr Żerko – Kanclerz Uniwersytetu Gdańskiego – Panie Dyrektorze, a czy istnieje taka możliwość jak uchwalenie planu, a za jakiś czas zmiana tego planu? Pytanie jest o tyle ważne, że w tej chwili toczą się prace projektowe nad budynkiem Wydziału Biologii i został ogłoszony konkurs na Ochronę Środowiska i Chemię oraz konkurs architektoniczny na część Wydziału Informatyki, Matematyki, Fizyki. I powiem tak, że jeśli przełożycie Państwo o kolejne pół roku uchwalenie planu, to bardzo to zmienia możliwość uzyskania pozwolenia na budowę. Oczywiście jest inna ścieżka, wystąpienie o lokalizację celu publicznego, ale ta ścieżka wydłuża wszystko.

Pan Sylwester Pruś – członek Komisji – Dobrze, to w świetle tego, ponieważ my mówimy o „tymczasowym” przeznaczeniu tego terenu pod usługi, więc 25 lat jest wystarczającą perspektywą, żeby do tego tematu podejść. Ja nie wnoszę żadnych uwag. Dziękuję.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Czyli Panie Kanclerzu proponuje Pan, żeby ten plan jak najszybciej uchwalić, ewentualnie przystąpić do nowego opracowania samego tego skrawka, tak?

Pan Piotr Żerko – Kanclerz Uniwersytetu Gdańskiego – Dokładnie tak.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Rozumiem, że Państwo złożą stosowny wniosek do Biura Rozwoju Gdańska i Komisja będzie to rozpatrywała. Dziękuję. Przystąpimy do głosowania.

Opinia:

Komisja - 7 głosami „za”, jednogłośnie - pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały zawarty w druku nr 254.

Opinia Nr 17-14/110/94/2007.

PUNKT 2.2. Opiniowanie projektu uchwały Rady Miasta Gdańska w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piecki – Migowo na południe od ulicy Warneńskiej – **druk 272.**

Pani Ewa Semka – projektant planu – Zreferowała projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem. Objaśniła położenie oraz obszar terenu. Teren opracowania przylega do osiedla domków jednorodzinnych przy ulicy Belgradzkiej. Teren opracowania jest objęty planem Piecki Migowo rejon ulicy Warneńskiej, Belgradzkiej i Budapeszteńskiej, gdzie były ustanowione trzy strefy: zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności, usługi i zieleń dostępna. W przeważającej części obszar ten należy do osoby prawnej, jedynie częściowo jest w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej „Delfin”. Ulica Belgradzka na tym odcinku jest własnością Miasta. Obszar opracowania jest nie zainwestowany, jest pokryty prawie w całości zielenią nie urządzoną. Celem planu było dostosowanie zapisów planu do aktualnej sytuacji rynkowej i chodziło o to, aby zlikwidować podział na trzy różne funkcje. Projekt planu ustala strefę zabudowy mieszkaniowej we wszystkich formach. Wskazany jest do zachowania obszar zieleni Lasku Bulońskiego. Podczas prac nad planem były prowadzone szerokie studia ze względu na interes mieszkańców sąsiednich domów. Zostały ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy, jak również sylwety osiedla. Wyodrębniono obszar możliwy do zabudowy wyższej w postaci dominanty wysokościowej. Dla tego obszaru, gdzie jest możliwa zabudowa, ustalona jest wysokość maksymalna 5 kondygnacji, natomiast na obszarze wyszczególnionym 11 kondygnacji. Obsługa komunikacyjna jest możliwa od strony ulicy Warneńskiej oraz ulicy Belgradzkiej, z tym że od strony tej ulicy ze względu na różnicę wysokości wjazd byłby możliwy do garaży podziemnych, które najprawdopodobniej zostaną tutaj zlokalizowane. Po wyłożeniu planu do wglądu, do planu wpłynęła jedna uwaga.

UWAGA DO PLANU:

Uwaga dotyczyła istniejącej linii wysokiego napięcia. Wnoszący uwagę, czyli przyszły inwestor, ma zamiar okablowania tej linii energetycznej i w związku z tym wnosi o takie zapisy do planu, które nie wprowadzałyby ograniczeń do inwestowania w tym obszarze po skablowaniu linii. Uwaga ta nie została uwzględniona, ponieważ zapis planu dotyczy istniejącej linii napowietrznej, w strefie ograniczenia od tej linii obowiązują przepisy szczególne, które dotyczą linii napowietrznej. W momencie skablowania linii zaczynają obowiązywać inne przepisy i nie zapisuje się tego w planie.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Dziękuję bardzo. Od strony ulicy Belgradzkiej nie da się wjechać, Warneńska też jest ciężka do obsługi tego całego obszaru, tym bardziej, że nie ma być tu ograniczenia wysokości. Pewnie będą wieżowce. Nie rozumiem, dlaczego my tutaj nie ograniczamy. Chciałam zapytać, w jakich rejonach utrzymujemy wysoką zielenią, w której nie dopuszczamy zabudowy. Jakie są zapisy Studium w tym terenie?

Pani Ewa Semka – projektant planu – Zacznę od komunikacji. Wjazd rzeczywiście od ulicy Belgradzkiej jest trudny, nie byłby to wjazd do obsługi całego terenu bo różnica wysokości jest znaczna. Inwestor planuje wjazd po skarpie do garaży podziemnych, które byłyby na niższej wysokości.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Czyli nie ma obsługi od strony ulicy Belgradzkiej. Tylko i wyłącznie do garaży, które może nie zostaną wybudowane ze względu na wysokie koszty. Bo jest to wysoki koszt budować w skarpie. Cała obsługa komunikacyjna byłaby od strony ulicy Warneńskiej, która też jest mało przejezdną ulicą. Chciałabym to uzgodnić ze Studium.

Pani Ewa Semka – projektant planu – Może jeszcze powiem na temat wysokości. Wysokość minimalna – nie ustala się, maksymalna – na obszarze A, czyli na obszarze wydzielonym, 35 metrów. Na pozostałym obszarze 19 metrów.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Czyli konkretnie, 001 jest do 35 metrów?

Pani Ewa Semka – projektant planu – Nie. Na obszarze A wydzielonym liniami wewnętrznego podziału jest 35 metrów. Na pozostałym obszarze tego terenu, czyli terenu 001, jest 19 metrów, z uwzględnieniem punktu 7, 8, który mówi, że te ustalenia dotyczą tylko kondygnacji nadziemnych. Są szczegółowe ustalenia, w jaki sposób byłaby kształtowana zabudowa na tym terenie. Ważne było ustalenie dominanty wysokościowej, którą będą stanowiły jeden, dwa budynki. Dlatego ustalenie w punkcie 7, 9. Maksymalna długość sylwety budynku liczącego więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych wynosi 20 metrów.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Czyli maksymalna jest w tej części A to jest 12 kondygnacji? Pani powiedziała, że wokoło są budynki wysokie, wielorodzinne. Na dole Belgradzkiej są małe domy szeregowe, ewentualnie dwu, trzy kondygnacyjne. To nie są wielkie bloki. Nie wiem, czy Szanowna Komisja wie, gdzie to jest, to jest olbrzymia skarpa, teren zielony leśny u góry na Morenie.

Pani Ewa Semka – projektant planu – Ja powiedziałam o zabudowie wysokiej, ponieważ jest to zabudowa 5 kondygnacyjna. Zabudowa 11 kondygnacyjna jest tutaj w dalszej odległości. Tym nie mniej na tym obszarze jest zabudowa 5 kondygnacyjna i zabudowa 11 kondygnacyjna.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Na płaskim, prostym terenie, a my tu na skarpie 12 dopuszczamy. Jeszcze jedno pytanie. Teren przy Pieckach ul. Piekarnicza, w planie szerszym gdzie to jest? Nie da się pokazać, w jakiej to jest odległości?

Pani Ewa Semka – projektant planu – (wskazała na slajdzie).

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Dobrze, dziękuję. Czy ktoś z Państwa chciałby zabrać głos?

Pani Patrycja Mlejek-Gałęza – Radna – Witam serdecznie, jestem Radną z okręgu, którego dotyczy plan. Uważam, że powinniśmy rozpatrywać ten obszar biorąc pod uwagę przyszłą inwestycję, którą zamierza realizować firma „Robyg”. Mam taką uwagę, biorąc pod uwagę wspomnianą inwestycję oraz inwestycję firmy „Doraco”, a rozmiary tych inwestycji są duże, czy nie sądzą Państwo, że jest to za mały obszar o zbyt małej infrastrukturze zwłaszcza

drogowej na takie wielkie zagęszczenie? Chciałam się także dowiedzieć, ile tam będzie mieszkańców docelowo w tej małej niecce, czy Państwo mają takie informacje według planu?

Pani Ewa Semka – projektant planu – Ja robiłam pewne przymiarki do swojej koncepcji zabudowy, żeby sprawdzić, jaka jest chłonność tego terenu. Trzeba powiedzieć, że występują tu liczne ograniczenia do zabudowy przez skarpy, zielen do zachowania, linia wysokiego napięcia, więc terenu do zabudowy nie ma dużo. Około 250 mieszkań może tutaj się zmieścić.

Pani Patrycja Mlejnek-Gałęza – Radna – Ale to w przypadku inwestycji „Doraco”, tak?

Pani Ewa Semka – projektant planu – Ja nie robiłam tego na podstawie koncepcji „Doraco”, chociaż firma taką koncepcję przedstawiła, ale ja robiłam swoje przymiarki, aby przedstawić inne spojrzenie na ten obszar. Był pomysł, żeby dać możliwość zabudowy wyższej, chociaż nie jest pewne, że ona tam powstanie, bo inwestor, jeżeli jego program mieszkaniowy zrealizuje się w zabudowie 5 kondygnacyjnej, to wysokiej zabudowy tam nie będzie.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Chciałam zapytać Radną z okręgu, podobno mieszkańcy na dyżur przychodzili w tej sprawie?

Pani Patrycja Mlejnek-Gałęza – Radna – Wiem, że nie było żadnych oficjalnych sprzeciwów.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Właśnie, nie było wcześniej. A dlaczego mieszkańcy nie złożyli wcześniej żadnych wniosków, nie wiedzieli, tak?

Pani Patrycja Mlejnek-Gałęza – Radna – Mieszkańcy twierdzą, że nie wiedzieli. Nie mieli pojęcia, że coś takiego się dzieje. Ja rozumiem, że prawnie wszystko jest w porządku, ale ja chcę zapytać tylko o jedno, jeżeli bierzemy pod uwagę obie inwestycje, które są blisko siebie, korzystają z tej samej infrastruktury. Ile mniej więcej tam będzie mieszkać rodzin? Ile osób ma być na tym terenie?

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Tak jak Pani Ewa Semka powiedziała, spodziewamy się tam chłonności około 250 mieszkań, czyli jest to w stosunku do istniejącej Moreny stosunkowo niewielki przyrost. Ja chciałbym uspokoić, że tutaj nie ma żadnego zagrożenia, jeżeli chodzi o przepustowość dróg, ponieważ w Pieckach-Migowo układ drogowy jest nadzwyczaj dobrze rozwinięty. Proszę zwrócić uwagę, że w obrębie osiedla nie ma żadnych problemów transportowych. Problemy transportowe są natomiast przy styku osiedla z innymi częściami, szczególnie dolnym tarasem. To niestety jest niedorozwój układu transportowego. Od dawna już są pomysły planistyczne, a także częściowo realizacyjne, które poprawią stan powiązań Piecek-Migowa z innymi dzielnicami, zwłaszcza dolnym tarasem. Tu mam na myśli modernizację skrzyżowania Łostowickiej, rozbudowę ulicy Słowackiego. Tutaj proszę nie mieć obaw.

Pani Patrycja Mlejnek – Gałęza – Radna – Ja może ponowię pytanie. Ja chcę także, żeby wzięli Państwo pod uwagę tą drugą inwestycję, która tam się szykuje.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Bierzemy pod uwagę. Tamten problem jest bardzo nagłośniony przez mieszkańców ulicy Hausbrandta.

Wykonaliśmy analizę komunikacyjną, te wszystkie inwestycje stopniowo są realizowane, niestety powoli.

Pani Patrycja Mlejnek-Gałęza – Radna – Ja bym chciała uzyskać dokładną odpowiedź, może w formie ilościowej. Razem z tą drugą inwestycją firmy „Robyg”, ile będzie tam mieszkańców? 250 rodzin mniej więcej inwestycji „Doraco”, druga inwestycja jest znacznie większa, znacznie poważniejsza i planowana liczba mieszkań, co mógłby mi Pan powiedzieć?

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Tam było około 1000 mieszkań.

Pani Patrycja Mlejnek-Gałęza – Radna – Czyli jakieś 5000 mieszkańców więcej pojawi się na tym terenie.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Nie. Proszę liczyć że rodzina w tym mieście liczy średnio 2,2 osoby. Można się spodziewać około 3000-4000 mieszkańców dodatkowo. Natomiast jeśli chodzi o inwestycję na Piekarniczej, to nie chciałbym się wypowiadać na temat chłonności, ponieważ to jest rzecz w tej chwili mocno kontrowersyjna. Pan Prezydent razem z zespołem, inwestorem i mieszkańcami pracują nad wypracowaniem kompromisu, więc ta ilość, którą sobie życzył inwestor prawdopodobnie nie przejdzie. Ale to są inwestycje niezależne.

Pani Patrycja Mlejnek – Gałęza – Radna – Czyli mówimy o 4000 mieszkańców więcej na tym małym terenie, czyli to będzie jakieś 1000 samochodów więcej i w związku z tym, jakie są planowane rozwiązania infrastruktury? Chodzi mi głównie o Myśliwską prowadzącą do Rakoczego. Ona jest już w tej chwili zakorkowana.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Jeśli chodzi o Myśliwską, to Myśliwska z tą inwestycją nie ma żadnego związku. Ponieważ ta inwestycja ciąży albo poprzez Belgradzką, ale to mniej prawdopodobne, albo przez Warnęską. Ona w jednym i drugim kierunku wjeżdża na Rakoczego – Nowolipie, przy okazji Piekarniczej. Tam niestety, mieszkańcy zwracali na to uwagę, ze względu na niedrożność skrzyżowania Nowolipie, Łostowicka, Kartuska wielu kierowców robi sobie skrót dotychczasową ulicą Myśliwską i Piekarniczą i uciekając od korka na Kartuskiej, robią korek na Piekarniczej. Jest to ruch całkowicie niezwiązany z przyszłymi inwestycjami.

Pani Patrycja Mlejnek-Gałęza – Radna – Ja mam całkowicie odmienną opinię, ponieważ ja korzystam z tych dróg.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Drogi korkują kierowcy, którzy jadą z górnych rejonów ulicy Kartuskiej i chcą skręcić w ulicę Nowolipie, a ponieważ to skrzyżowanie jest niedrożne, to robią sobie taki skrót. Ale w związku z Piekarniczą mówimy o Nowej Myśliwskiej, jest to droga równoległa do obecnej Myśliwskiej po stronie północnej.

Pani Patrycja Mlejnek-Gałęza – Radna – Ale tego nie ma w tej chwili, prawda?

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Proszę Pani, wielu rzeczy jeszcze nie ma w tej chwili.

Pani Patrycja Mlejnek-Gałęza – Radna – Czyli rozumiem, że jest 4000-5000 mieszkańców więcej, 1000 więcej samochodów i żadnych inwestycji ani rozwiązań drogowych.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Nie, proszę Pani, będzie poprawione skrzyżowanie Nowolipie, Łostowicka i sama ulica Łostowicka.

Pani Patrycja Mlejnek-Gałęza – Radna – Ale to mniej więcej w tym samym czasie będzie?

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Nie. Problemem Piecek-Migowa nie jest ruch wewnątrzosiedlowy, tylko powiązanie tego osiedla z dolnym tarasem, Wrzeszczem, Śródmieściem. W tym kierunku idą inwestycje, które wymieniłem, będą one poprawiały połączenie Piecek-Migowa z dolnym tarasem. Dzielnica Piecki-Migowo jest ważną dzielnicą rozwojową, która realizuje zasadę rozwoju do wewnątrz. Jest to osiedle z lat 80-tych o wyjątkowo niskiej intensywności na poziomie 0,8, czyli jest to niska intensywność jak na wielkie miasto.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Jakie są zapisy Studium co do intensywności?

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – W Studium nie ma dla Piecek-Migowa liczby. Proszę popatrzeć na to obiektywnie. Taka intensywność jest charakterystyczna dla głębokich peryferii, więc trzeba się cieszyć, że miasto będzie dobrze zabudowane.

Pani Patrycja Mlejnek-Gałęza – Radna – Ale w pewnych granicach na takim małym terenie.

Pani Agnieszka Owczarczak – wiceprzewodnicząca Komisji – Ja mam dwa pytania. Chciałabym się dowiedzieć, czy którakolwiek z tych inwestycji drogowych, o których Pan Dyrektor mówił, czyli między innymi Nowa Myśliwska czy przebudowa skrzyżowań, jest zapisana w WPI na najbliższe 5 lat? Drugie pytanie, ulica Warneńska jest ulicą ślepą w tym miejscu, gdzie styka się z planem, chciałam zapytać, kto poniesie koszty jej przedłużenia i doprowadzenia do tej inwestycji?

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Jeśli pamiętam, to nowa Myśliwska nie jest w planie WPI, natomiast toczą się negocjacje z inwestorem od Piekarniczej, żeby sfinansował częściowo tę inwestycję, inwestor nawet wyraził zainteresowanie. W toku dalszych negocjacji poszliśmy na Nową Myśliwską. Hausbrandta jest ulicą lokalną, którą i tak będą musieli zrealizować, bo ona ich obsługuje. Łostowicka i skrzyżowanie Łostowickiej, Kartuskiej i Nowolipie jest w WPI i to będzie realizowane. Odcinek dolnej Słowackiego jest w jakimś sensie w realizacji. Jeśli chodzi o Warneńską, to nie wiadomo, kto będzie budował, bo plan miejscowy na ten temat się nie wypowiada. Dotychczas miasto miało taką politykę, że nie obciążało inwestorów mieszkaniowych partycypacją w rozbudowie dróg, chociaż ustawa mówi, że każdy użytkownik niedrogowy, który korzysta, ma obowiązek partycypacji i myślę, że Piekarnicza jest już takim przykładem. Te drogi, z których będzie korzystał inwestor, on będzie musiał wybudować, bo nie ma tutaj interesu zewnętrznego żeby budować połączenie Warneńskiej z Rakoczego. Inwestor będzie musiał to rozwiązać, plan tego nie mówi.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Ale, Panie Dyrektorze, ustawa o drogach publicznych mówi, że inwestor powinien partycypować tylko w takiej wielkości, w jakiej pogarszają się warunki komunikacyjne osób prawnych czy fizycznych istniejących na okolo. W związku z tym rozumiem, że w planie możemy zapisać, że przyszły inwestor ma wybudować na własny koszt drogi dochodzące do jego osiedla.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Nie, Pani Przewodnicząca, w planie zagospodarowania przestrzennego nie ma podstawy prawnej, żeby opisać, co kto będzie realizował. Plan zagospodarowania jest prawem miejscowym, które mówi o warunkach inwestowania i jeżeli ustala drogę, to ta droga ma być.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Czyli nie ustalać drogi, to wtedy nie będziemy musieli płacić za jej budowanie.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Z tego wynika, że to wszystko, co jest na obszarze planu, jest objęte inwestycją „Doraco” czy innej firmy.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Rozumiem, czyli my mamy nie ustalać drogi, po prostu zatwierdzić plan bez ustalenia drogi. Bo tylko wtedy nie będziemy musieli jej budować.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Interesem Miasta jest nieustalanie dróg, w szczególności dróg publicznych. Na obszarze objętym planem nie ustalamy w ogóle żadnej drogi.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Przecież jest tam droga publiczna, Belgradzka.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Belgradzka na pewnym odcinku jest jako ulica lokalna, na pewnym odcinku ciąg pieszy.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Czy to jest dokładnie taka jak istniejąca czy jest do realizacji?

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Poszerzenie jest do szerokości normatywnej, to jest ulica istniejąca.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – I my mamy to robić jako Miasto?

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Nie. Plan ustalił przeznaczenie poszerzając o kilka metrów szerokość do szerokości normatywnej istniejącej ulicy Belgradzkiej. Plan się nie wypowiada, kto będzie budował, natomiast ustawa mówi, że inwestor niedrogowy jest zobowiązany do uczestniczenia w finansowaniu, czyli powinien w takim zakresie partycypować, w jakim obciąża drogę.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Niedokładnie, artykuł 16 Panie Dyrektorze precyzuje to, ale zostawmy. Rozumiem, że tutaj nie wytyczamy żadnej innej drogi. Na przyszłość mam prośbę, żeby jeżeli my już zatwierdzamy plan, dzięki któremu inwestor zarabia bardzo duże pieniądze, to nie chcemy jeszcze z tego tytułu być obciążani budową drogi, która by te inwestycje inwestorowi komunikowała.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Pani Przewodnicząca, ta prośba jest pozaprawna. W planie nie ma podstawy prawnej, żeby określić, kto ma realizować.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Dlatego nie należy tej drogi publicznej wyznaczać.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – No nie za nadto, bo ta droga publiczna w znacznej szerokości jest, ona tylko została doprowadzona do szerokości normatywnej.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – W tym wypadku, a ja mówię o przyszłych planach.

Pan Stefan Grabski – członek Komisji – Teren niewielki, akurat po jednej stronie wysoka zieleń, duże spadki, także teren zupełnie nieatrakcyjny, nienadający się i po całej długości linia wysokiego napięcia. Pani mówiła o tym, że wpłynął wniosek, że ktoś chce skablować tę linię wysokiego napięcia. Stąd całe zamieszanie, bo gdyby ta linia była to obowiązywałby stary plan i inwestor w związku z linią nie mógłby nic budować, tak?

Pani Ewa Semka – projektant planu – Ta linia tylko uszczupla teren, który jest możliwy pod zabudowę, ponieważ wiadomo, że są ograniczenia w jej sąsiedztwie. Natomiast jest tutaj także teren, na którym nie obowiązują ograniczenia linii wysokiego napięcia. Pomysł skablowania tej linii jest podyktowany tym, by mieć większą możliwość lokalizacji nowej zabudowy bez tego ograniczenia.

Pan Stefan Grabski – członek Komisji – Rozumiem. Chciałem zapytać jaki jest obszar ochronny, odległość ochronna od drutów wysokiego napięcia? Bo to jest chyba spore napięcie.

Pani Ewa Semka – projektant planu – To jest 110 kV. Odległość wynosi 40 metrów, z tym że tu obowiązują przepisy szczególne. Nie jest to zakaz całkowity zabudowy, ponieważ przepisy mówią, że w zależności od wysokości, na jakiej znajdują się kable, może być lokalizowana taka czy inna zabudowa. Są bardzo szczegółowe przepisy tego dotyczące.

Pan Stefan Grabski – członek Komisji – Ale tak mniej więcej, ile od drutów może się ktoś zabudować?

Pani Ewa Semka – projektant planu – To zależy, bo może i pod drutami.

Pan Stefan Grabski – członek Komisji – Ale pod drutami nie wolno. Zakład energetyczny nie pozwoli, poza tym chyba nie jest to zdrowe.

Pani Ewa Semka – projektant planu – Mieszkać nie wolno, ale mogłyby być np. garaże pod tymi drutami. Dlatego nie wyklucza się tutaj zabudowy. Jak widać linia zabudowy biegnie też w tej strefie, bo nie ma tu wykluczenia zabudowy wszelkiej. Dla osiedla, z całą pewnością, skablowanie linii będzie korzystne, bo wiadomo, że nawet poza strefą ograniczeń ludzie chętniej będą mieszkali, jeżeli linii nie będzie na powietrzu.

Pani Daniela Milan-Konopka – Biuro Rozwoju Gdańska – Ja chciałam zwrócić uwagę na inwestycję, która jest już wybudowana. Multikino we Wrzeszczu, ta inwestycja jest zlokalizowana pod linią wysokiego napięcia. W zależności od funkcji i wysokości od kabli zakład energetyczny analizuje możliwość usytuowania inwestycji.

Pan Stefan Grabski – członek Komisji – Czy pod taką linią wysokiego napięcia można prowadzić drogę?

Pani Ewa Semka – projektant planu – Tak, oczywiście.

Pan Stefan Grabski – członek Komisji – Dziękuję.

Pani Agnieszka Owczarczak – wiceprzewodnicząca Komisji – Szanowni Państwo, plan wzbudził duże zainteresowanie i dyskusję. Cały czas mamy problemy z określeniem, jak ten teren wygląda dookoła, dlatego chciałabym członkom Komisji zaproponować dokonanie wizji lokalnej tego terenu, który obejmuje ten plan i przy okazji również terenów przyległych, które są w tej chwili opracowywane. Dopiero po wizji lokalnej moglibyśmy podjąć decyzję.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Dziękuję. Ja popieram ten wniosek Państwa. Ja osobiście byłam na tym terenie, próbowałam dojechać Belgradzką i Warneńską. Przy okazji zobaczymy teren Piekarniczej, drogę Myśliwską, bo jest to bardzo ciekawy teren do inwestowania i zapewne następne plany będziemy mieli z tego terenu, więc dobrze żebyśmy wiedzieli, o czym mówimy.

Komisja odstąpiła od opiniowania projektu uchwały Rady Miasta Gdańska w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: Piecki-Migowo na południe od ulicy Warneńskiej – druk 272, do czasu przeprowadzenia wizji lokalnej.

Wniosek

Komisja 7 głosami „za”, jednogłośnie podjęła wniosek o przeprowadzenie wizji lokalnej obszaru objętego planem oraz terenów sąsiednich.

Pani Daniela Milan-Konopka – Biuro Rozwoju Gdańska – Ja tylko w uzupełnieniu chciałam Państwu powiedzieć, tu jest intensywność 1.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – A w Studium?

Pani Daniela Milan-Konopka – Biuro Rozwoju Gdańska – Nie ma intensywności w Studium, jest zabudowa mieszkaniowa, kontynuacja istniejącego zainwestowania osiedla Morena.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Ale tereny przy Pieckach jest intensywność.

Pani Daniela Milan-Konopka – Biuro Rozwoju Gdańska – Nie ma nigdzie. W Studium nigdzie nie ma.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Dla Wrzeszcza w Studium obowiązującym nie ma określonej intensywności maksymalnej.

W związku z odstąpieniem od opiniowania projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: Piecki – Migowo na południe od ulicy Warneńskiej – druk 272, do czasu przeprowadzenia wizji lokalnej, Komisja wystąpiła z wnioskiem do Przewodniczącego Rady Miasta Gdańska o zdjęcie uchwały – druk 272 z sesji Rady Miasta Gdańska w dniu 30 sierpnia 2007 roku.

Wniosek

Komisja 7 głosami „za”, jednogłośnie podjęła wniosek o zdjęcie przedmiotowego projektu uchwały - druk nr 272 z sesji Rady Miasta Gdańska w dniu 30 sierpnia 2007 roku.

Wniosek nr 17-14/06/05/2007.

PUNKT 2.3. Opiniowanie projektu uchwały Rady Miasta Gdańska w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Św. Wojciech w rejonie ulic Starogardzkiej i projektowanej tzw. Pruszczańskiej oraz potoków Borkowskiego i Św. Wojciech w mieście Gdańsku – **druk nr 292.**

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Proszę Państwa, zanim Pani Architekt zreferuje, ja chciałem powiedzieć, że ciągle nie mamy zgody rolnej. Jest duża nadzieja, że do sesji zgoda dojdzie, więc nie będzie trzeba zdejmować tego projektu z sesji.

Pani Daniela Milan-Konopka – Biuro Rozwoju Gdańska – Obszar objęty planem znajduje się przy zachodnio-południowej granicy Miasta Gdańska. Zajmuje powierzchnię ponad 196 ha. Jest ograniczony projektowaną obwodnicą południową, projektowaną ulicą tzw. Pruszczańską i granicą Miasta Gdańska. Prawie w całości jest własnością gminy Gdańska. Cały obszar planu jest przeznaczony na usługi z zielenią towarzyszącą. Usługi zostały ograniczone do usług sportu, turystyki, kultury, rekreacji i gastronomii. Teren w dużej części znajduje się w systemie terenów aktywnych biologicznie. Zabudowę kubaturową zaproponowano do wysokości 12 metrów. Jest ona bardzo ograniczona - do 20 % na działce. Na terenie występują silne ograniczenia od linii energetycznych. Dla terenu wykonano studium hałasu, które na obrzeżach lokalizacji sportów motorowych wynosi 45 dB, a wewnątrz 50 dB, czyli mieści się w normatywie. Obecnie teren jest używany głównie jako tor motocrossowy, a na obrzeżach rolniczo na podstawie krótkoterminowych umów dzierżawy. Dostępność komunikacyjną dla projektowanych usług przewiduje się od projektowanej ulicy tzw. Pruszczańskiej, która łączy ulicę Starogardzką z ulicą Raciborskiego w Pruszczu. Jako dodatkowe połączenie zaprojektowano odcinek od ulicy Starogardzkiej do usług sportów motorowych. Liniami wewnętrznego podziału pokazano połączenie od projektowanej ulicy do ulicy Leśnej w Pruszczu.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Dziękuję. Czy ktoś z Państwa ma pytania?

Pan Mirosław Zdanowicz – członek Komisji – Ja nie mam pytań. Ja chciałem podziękować tylko Pani Konopce i całemu zespołowi za to, że tyle włożono serca i pracy. Trwa to co prawda 6 rok, sprawa utknęła w lutym w Ministerstwie Rolnictwa. Krótko na temat przeznaczenia. Chcielibyśmy, żeby był tam umieszczony tor kartingowy o pełnych wymiarach, aby mogły się na nim odbywać Mistrzostwa Europy, przedłużony tor kartingowy o tor ziemny daje tor rally crossowy. W Sopocie mamy Mistrza Europy. Podobnie tor motocyklowy Super Moto, ale głównym celem jest tor do wyścigów samochodowych z wizją Formuły 1. Gdańsk jest w tej chwili bardzo zaangażowany. Dodatkowo będzie tor do wyścigów motocyklowych oraz tor wyścigu na ¼ mili. Oprócz tego planujemy ośrodek szkolenia techniki jazdy samochodem i motocyklem. Oprócz tego całego programu jest przewidziany program rekreacyjny i w ramach niego chcielibyśmy, żeby powstał stok narciarski, tor saneczkowy, lodowisko, korty tenisowe, strzelnica, ścieżki rowerowe i jogging. Jeszcze raz wszystkim dziękuję, zwłaszcza Paniom z Biura Rozwoju Gdańska.

Pan Stefan Grabski – członek Komisji – Określiła Pani położenie obszaru ulicami. Jak to się ma do istniejących i jakie są tam zabudowania, bo nie do końca potrafię to zlokalizować.

Pani Daniela Milan-Konopka – Biuro Rozwoju Gdańska – (wskazuje na rzutniku).

Pan Stefan Grabski – członek Komisji – Dziękuję.

Pan Sylwester Pruś – członek Komisji – Czy w tej fazie musielibyśmy, czy to jest konieczne, żeby uwzględnić obsługę tego terenu z obwodnicy południowej? Rozumiem, że planista był w kontakcie z projektantem obwodnicy południowej i taka możliwość obsługi tego terenu została przewidziana.

Pani Daniela Milan-Konopka – Biuro Rozwoju Gdańska – Absolutnie nie. Z obwodnicy południowej nie ma możliwości obsługi. Dlatego zaprojektowaliśmy drogę od Starogardzkiej i tzw. Pruszczańską, która łączy Nową Abrahama z ulicą Raciborskiego w Pruszczu. To jest ulica zbiorcza.

Pan Sylwester Pruś – członek Komisji – Ale o ile rozumiem, nawet gdyby w planie takiego zjazdu nie przewidziano, to nie ma żadnych przeszkód, by projektując inwestycję celu publicznego, jaką jest obwodnica południowa, żeby projektant to uwzględnił.

Pani Daniela Milan-Konopka – Biuro Rozwoju Gdańska – Raczej nie, ponieważ obwodnica południowa jest w fazie koncepcji zaawansowanej, są określone węzły. Jeden zjazd jest na Trakt Św. Wojciecha, potem jest następny po stronie zachodniej.

Pan Sylwester Pruś – członek Komisji – A z Traktu?

Pani Daniela Milan-Konopka – Biuro Rozwoju Gdańska – To są różnice wysokości. Między górnym tarasem a Św. Wojciechem jest ponad 70 metrów. Natomiast ten teren jest bardzo blisko węzła zlokalizowanego w zachodniej stronie i kwestia zjazdu z węzła to 1,5km.

Pan Marek Bumblis – członek Komisji – Obsługa tego terenu będzie możliwa poprzez dojazd z ulicy Starogardzkiej pod obwodnicą południową, tak?

Pani Daniela Milan – Konopka – Biuro Rozwoju Gdańska – Tak. Ze Starogardzkiej już jest właściwie dojazd, bardzo korzystny, płaski. Można też dojechać od południa ulicą Leśną od Pruszcza.

Pan Stefan Grabski – członek Komisji – Czy nie ma kolizji pomiędzy tą ulicą Pruszczańską i terenem, na którym można by było robić te zawody sportowe a Sanktuarium, które jest w pobliżu i Parkiem?

Pani Daniela Milan – Konopka – Biuro Rozwoju Gdańska – (wskazuje na rzutniku lokalizację Sanktuarium).

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Dziękuję. Czy ktoś z Państwa ma jeszcze pytania. Nie widzę, przystąpimy do głosowania.

Opinia:

Komisja - 7 głosami „za”, jednogłośnie - pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały zawarty w druku nr 292.

Opinia Nr 17-14/111/95/2007.

PUNKT 3

3.1. Opiniowanie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście rejon ulicy Łąkowej i Sadowej.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Pierwszą koncepcję przedstawi Pani Dorota Adamska. Ja bym chciał powiedzieć, że wycofuję z dzisiejszego porządku punkt 3.5. czyli rejon kąpieliska morskiego, ponieważ stwierdziliśmy, że musimy popracować jeszcze nad tym projektem, oraz punkt 3.6. Hallera przy deptaku, bo on już był opiniowany przez Komisję 23 kwietnia. Dziękuję.

Koncepcję planu dla w/w rejonu omówiła **Pani Dorota Adamska - projektant planu.** Powiedziała między innymi:

Obszar planu położony jest w historycznej dzielnicy Gdańska Długie Ogrody, obejmuje swym zasięgiem teren, z którego zdjęto klauzulę zamkniętości. Obecny plan przewiduje tereny z dominującym udziałem funkcji usługowej, projekt Studium funkcję mieszkaniowo-usługową oraz położenie w centralnym paśmie usługowym. Właścicielem terenu jest Przedsiębiorstwo Budowlane Kokoszki, fragment południowy to działka gminna. Sąsiedztwo w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowej Długie Ogrody oraz szkoły podstawowej w użytkowaniu wieczystym. Teren ma charakter bardzo zaniedbany, gleby na tym terenie nie są odpowiednio zabezpieczone do znajdujących się tam usług. Cały obszar planu wpisany jest do Rejestru Zabytków jako historyczny układ urbanistyczny Miasta Gdańska oraz uznany jako pomnik historii. Wnioskiem konserwatora było zachowanie historycznej pierzei wzdłuż ulicy Łąkowej, Sadowej wraz z podziałami parcelacyjnymi wzdłuż tej pierzei. W rejonie historycznej lokalizacji Teatru Wilhelma dominanta funkcjonalna przestrzenna. Wytyczną konserwatora było także uwidocznienie w przestrzeni historycznych podziałów parcelacyjnych na pozostałym terenie. Nie do końca się z tym

zgadzamy, gdyż obszar w zasadzie historycznie nigdy trwale nie był zabudowany. Oprócz standardowych wniosków do planu gestorów sieci, wpłynął również wniosek właściciela terenu, który wnosi o funkcję mieszkaniową wielorodzinną o intensywności maksymalnej 1,5 i wysokości do 19 metrów, w procencie pokrycia działki zabudową do 40%.

PROJEKT PLANU przeznaczają teren pod strefę mieszkaniowo-usługową z określonym minimalnym procentem funkcji usługowej dla strefy na poziomie 20%. Wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy w części wschodniej oraz w części od ulicy Podwale Przedmiejskie oraz obowiązującą linię zabudowy od ulicy Łąkowej, Sadowej wraz z podziałami parcelacyjnymi wzdłuż tej pierzei. Projekt wyznacza obszar lokalizacji dominanty kompozycyjnej oraz dwie lokalizacje zieleni do zachowania i wprowadzenia. Przez obszar planu przebiega istniejąca sieć ciepłownicza.

Parametry urbanistyczne dla tego obszaru:

- Intensywność zabudowy maksymalnie 2 (w planie obowiązującym 1)
- Wielkość powierzchni zabudowy maksymalnie 40%
- Wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 30%
- Wysokość zabudowy w pierzei ulicy Sadowej i Łąkowej 15 metrów, na pozostałym terenie 19 metrów
- Kształt dachu wzdłuż ulicy Łąkowej, Sadowej mansardowe, na pozostałym obszarze dowolne
- Liczba nowych mieszkań (przy założonej powierzchni użytkowej mieszkań) około 470, liczba nowych mieszkańców około 1050
- Dostęp do usług, zakresu infrastruktury społecznej jest zapewniony. W najbliższej okolicy znajdują się zarówno przedszkola, szkoła podstawowa, gimnazja przy ulicy Głębokiej oraz szkoły pogimnazjalne. Usługi z zakresu ochrony zdrowia również znajdują się w najbliższym sąsiedztwie.
- Dostępność komunikacyjna obszaru poprzez ulicę Podwale Przedmiejskie oraz Długie Ogrody ulicą Łąkową i Sadową i ulicą dojazdową.
- W granicach planu poza siecią ciepłowniczą istnieją zaledwie przyłącza. Cały obszar planu jest możliwy do uzbrojenia.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Dziękuję. Czy ktoś z Państwa ma pytania? Pan Bumblis proszę.

Pan Marek Bumblis – członek Komisji – Jaka jest wysokość tego budynku koszar?

Pani Dorota Adamska - projektant planu – 19 metrów. Ta wieża ma 7 metrów, czyli 26 metrów z wieżą razem.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Dziękuję. Przystąpimy do głosowania.

Opinia:

Komisja - 7 głosami „za”, jednogłośnie - pozytywnie zaopiniowała przedstawioną koncepcję planu.

Opinia Nr 17-14/112/96/2007.

3.2. Opiniowanie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działka nr 121 obręb 37 przy ulicy Dolne Migowo.

Koncepcję planu dla w/w rejonu omówiła **Pani Dobrosława Jakubowska - projektant planu**. Powiedziała między innymi:

Plan jest zlokalizowany pomiędzy wzgórzem Osiedla Nowiec a ulicą Dolne Migowo. Teren opracowania stanowi jedna działka rolnicza w klasie V, o powierzchni 1324 m². wniosek do tego planu złożyli właściciele tej działki w roku 2004, wnioskowali o przeznaczenie tej działki na cele budowlane, dokładnie pod zabudowę jednorodziną. Obowiązujące Studium nie podaje dominującej funkcji w tym terenie, jedyną informację podaje o uwolnionym terenie spod planowanej Nowej Abrahama. Teren pokryty jest OSTAB-em (Ogólnomiejski system terenów aktywnych biologicznie), co zarzutuje potem w zapisach planu. Już na etapie przystąpienia dyskusyjne było to, że zamieniamy zieleni dostępną pod zabudowę mieszkaniową (Pani projektant wskazała plansze pokazujące, jak wiele w tym terenie jest zieleni), ale zgodnie z planszami uszczerbek na zieleni nie powinien być tak znaczny. Zieleni zajmuje 33 ha, obszar planu zajmuje jedynie 0,4% tego terenu. Jest to teren, na którym obowiązuje plan 0904, Brętowo-Nowiec, Dolne Młyny, Migowo, uchwalony w 2002 roku.

Inwentaryzacja:

Jest to teren dawnych ogrodów działkowych. Położony na wysokości od 58 do 66 m n.p.m.. nachylenie skarpy od 5 do 20%. Na terenie działki nie ma cieków wodnych, nie ma zagrożenia ruchami masowymi, więc teren jest sprzyjający pod zabudowę mieszkaniową. Działka mieści się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Doliny Strzyży, obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów mogących pogarszać stan środowiska. Teren mieści się w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Działka jest własnością prywatną.

Projekt planu:

Zgodnie z wnioskiem zaproponowaliśmy zabudowę mieszkaniową jednorodziną M22 z nieprzekraczalną linią zabudowy 6 metrów od ulicy Dolne Migowo.

Parametry urbanistyczne dla tego obszaru:

- Intensywność 0,3
- Dopuszczalna wysokość zabudowy 10,5 metra
- Powierzchnia zabudowy 25%
- Teren pokryty OSTAB-em, w którym dla zabudowy jednorodzinnej obowiązuje 70% powierzchni biologicznie czynnej, a teren jest w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego tym bardziej należy go chronić, stąd dopuszczona zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza.
- W zabudowie dach stromy dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci
- Zakaz umieszczania nośników reklamowych oraz zakaz tymczasowego zagospodarowania
- W zieleni dostępną wcina się pasek zieleni ekologicznej 62, aby zachować ciągłość zieleni dostępnej wprowadziliśmy mały teren (27 m²) o nazwie 002 zieleni dostępna 62, pasek ma szerokość 4 metry.
- Dostępność komunikacyjna: teren jest obsługiwany przez ulicę Dolne Migowo
- Infrastruktura: ulica Dolne Migowo uzbrojona jest we wszystkie media.
- Stawka procentowa 30%, gdyż teren na skutek projektu planu zwiększy swoją wartość.

Chciałam tylko dodać, że patrząc na całość sytuacji planistycznej ten mały skrawek dopełnia zabudowę mieszkaniową w planie obowiązującym i mimo to, że wprowadzamy tą zieleni zachowujemy ciągłość powiązań ekologicznych.

Komisja przystąpiła do dyskusji.

Pani Maria Magdalena Koprowska – Biuro Rozwoju Gdańska – Chciałam tylko dodać, bo projektantka powiedziała, że mamy 35 ha wkoło tej zieleni i to są praktycznie wszystkie grunty gminne. W tych gruntach gminnych „zapodziała” się ta jedna prywatna działka.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Dziękuję bardzo. Pan Prus proszę.

Pan Sylwester Prus – członek Komisji – Ponieważ plan był uchwalony w 2002 roku, wtedy był przygotowywany w trochę innym reżimie planowania, czy właściciel ówczesny, bo nie wiem, czy się zmienił, występował z zarzutami do tego planu w tej sprawie?

Pani Maria Magdalena Koprowska – Biuro Rozwoju Gdańska – Nie, nie występował. Plan w ogóle bardzo długo się robił. To był plan przygotowywany jeszcze nie przez nasze biuro. Właściciel jest cały czas ten sam.

Pan Sylwester Prus – członek Komisji – Ten z 2002 roku, czyli Państwo nie posiadają tej dokumentacji.

Pani Maria Magdalena Koprowska – Biuro Rozwoju Gdańska – Nie było zarzutów.

Pan Sylwester Prus – członek Komisji – Rozumiem, że były trzy wyłożenia i nie było zarzutów do tego planu ze strony właściciela tej działki. Dobrze, dziękuję.

Pan Stefan Grabski – członek Komisji – Ile metrów ma ta działka?

Pani Dobrosława Jakubowska - projektant planu – 1324 metry.

Pan Stefan Grabski – członek Komisji – No to taka kwestia ogólna. Jest działka, jest właściciel prywatny, może się zmienił, nie wiem, ale jeżeli w zapisach planu była ta zieleń ogólnodostępna, to właściciel może to ogrodzić albo nie może, nie wiem. My jako miasto nie jesteśmy zainteresowani, żeby zmieniać mu ten plan, tak? Jest zieleń no i niech będzie. Miasto ma iść na rękę właścicielowi, który poprzednim razem nie miał uwag.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Proszę Państwa, właściciel cały czas jest ten sam. On nie miał uwag, nie złożył zarzutów, bo po prostu „przespał”. Nie miał świadomości. Natomiast Miastu nie zależy na tym, żeby podtrzymać tu przeznaczenie na cele zieleni, ponieważ co prawda on nie może ogrodzić, bo jest to zieleń dostępna, to on ma roszczenie do Miasta o wykup tego gruntu i ta zmiana planu pozwoli uniknąć wykupu tego gruntu.

Pan Krystian Kaczmarek – członek Komisji – No to jeżeli Miasto by chciało zarobić, to powinno właśnie wykupić jako tereny zielone, czyli za małą kwotę, i wtedy funkcję w planie zmienić, sprzedać i zarobić na tym.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – To nie bardzo by było możliwe, bo Miasto by to wykupiło w drodze wyłączenia na cele zieleni, to musi zrealizować na cele zieleni. Jakby zmieniło przeznaczenie to wyłączone miałyby pretensje.

Pan Stefan Grabski – członek Komisji – Proszę mi jeszcze powiedzieć, co on tam może realizować? To może być dom dwurodzinny?

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – To jest strefa 21, czyli może być dom jedno albo dwurodzinny, a miejsce jest takie, że zmieszczą się dwa domy. Natomiast w tej południowej części warunki ukształtowania są mniej korzystne i tam będą droższe koszty zabudowy, bo są większe spadki, ale jest możliwe, żeby wykroić z tych 1200 metrów dwie działki.

Pani Dobrosława Jakubowska - projektant planu – Tu jest intensywność 0,3. To jest bardzo mała intensywność. Proszę pomnożyć 1200 metrów razy 0,3. To jest ogólna powierzchnia całkowita mieszkalna do realizacji, czy to będzie jeden dom dwurodzinny czy dwa po 200.

Pan Stefan Grabski – członek Komisji – Jak długo czekał zainteresowany na przystąpienie?

Pani Dobrosława Jakubowska - projektant planu – Złożył w 2004 roku.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Złożył wcześniej.

Pani Dobrosława Jakubowska - projektant planu – Złożył wniosek w 2004 roku. Trzy lata czekał. Gdyby planu nie było, to na zasadzie sąsiedztwa otrzymałby warunki zabudowy, może nawet troszeczkę korzystniejsze niż dostał w obecnym planie.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – O tym wszystkim już rozmawialiśmy z Szanowną Komisją. Proponuję przystąpić do głosowania.

Opinia:

Komisja - 5 głosami „za”, przy 2 głosach „wstrzymujących się” - pozytywnie zaopiniowała przedstawioną koncepcję planu.

Opinia Nr 17-14/113/97/2007.

3.3 Opiniowanie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Dolna rejon ulicy Śląskiej.

Koncepcję planu dla w/w rejonu omówił **Pan Krzysztof Krzemiński - projektant planu**. Powiedział między innymi:

Rada Miasta przystąpiła do tego planu w lutym 2007 roku. Obszar położony w Oliwie Dolnej, od północy ul. Śląska, od wschodu ulica Arkońska. Od wschodu teren sąsiaduje z rezerwacją pod Drogę Czerwoną. W Studium obowiązującym oraz w projekcie Studium obszar ten położony jest w centralnym paśmie usługowym. Różnicą w tych dwóch dokumentach jest umiejscowienie tego obszaru względem stref parkingowych. W obowiązującym Studium fragment od strony wschodniej tego terenu znajduje się w strefie parkingowej B, pozostała część jest to strefa parkingowa C. Natomiast w projekcie Studium całość tego obszaru znajduje się w strefie parkingowej B. Dla tego terenu obowiązuje miejscowy plan

zagospodarowania przestrzennego Oliwa Dolna rejon ulicy Beniowskiego, w którym obszar ten jest przeznaczony pod usługi z dopuszczeniem obiektów wielkopowierzchniowych powyżej 2000m² z ograniczeniem do 15000m². W większości własność tego terenu należy do gminy w użytkowaniu wieczystym, grunty Skarbu Państwa także w użytkowaniu wieczystym oraz jedna działka gminna od południa, na której zlokalizowany jest obiekt mieszkalny.

Zagospodarowanie terenu:

Na dzień dzisiejszy teren jest zagospodarowany w ten sposób, iż na większości terenu jest realizowana inwestycja firmy „Torus”, budowa obiektów biurowych. W części wschodniej realizowane są dwa obiekty, pozostała część w głębi to plac budowy. Od strony północnej istniejące obiekty byłych hurtowni i biur oraz obiekt stacji obsługi samochodów. Od południa obiekt usługowy, istniejący obiekt mieszkalny na działce gminnej oraz istniejące obiekty GPZ Oliwa.

Wnioski do planu:

Wniosek składała firma „Torus” wnosząc o zmianę parametrów urbanistycznych. Wciągnięcie działek we władaniu firmy do strefy parkingowej B, zamiast do strefy C. Zmianę obecnego wskaźnika parkingowego, który wynika ze studium, czyli 3 miejsca parkingowe na 100 metrów powierzchni użytkowej. Proponowany przez firmę „Torus” wskaźnik jest na poziomie 1,86 na 100 metrów powierzchni użytkowej. Firma „Torus” wnioskowała również o rezygnację z zapisu odnośnie lokalizacji parkingu w głębi działki od strony ulicy Lęborskiej i Arkońskiej. Rezygnację z określenia w planie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, obecnie mamy 30% oraz podniesienie wysokości z obecnych 13 w pierzei ulicy Lęborskiej i 19 na pozostałym terenie do 24 dla całości obszaru.

Ponadto do planu wpłynął wniosek Melioracji Gdańskich, które wnoszą o umieszczenie w kartach terenu zapisu o konieczności opóźnienia odpływu wód opadowych tak, aby jednostkowy odpływ ze zlewni pozostał bez zmian. Ten wniosek został uwzględniony. Wniosek firmy „Torus” został częściowo uwzględniony (szerzej przy omawianiu koncepcji).

Koncepcja planu:

Plan przewiduje 2 strefy funkcjonalne. Największa 001 U33 strefa usługowa, z zachowaniem na tym obszarze obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 metrów, limitując tą powierzchnię do łącznej powierzchni sprzedaży 15000m². Wykluczone są na tym obszarze budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, szpitale i domy opieki społecznej. Przyjęte parametry urbanistyczne wynikają z częściowego uwzględnienia wniosku firmy „Torus”.

Parametry urbanistyczne:

- Powierzchnia zabudowy na poziomie 50%.
- Wysokość zabudowy w pierzei ulicy Lęborskiej 15 metrów, w ulicy Arkońskiej 19 metrów, na pozostałym terenie w głębi 24 metry.
- Intensywność zabudowy minimalna 1. Maksymalnej nie określa się.
- Powierzchnia biologicznie czynna: Rada Techniczna nie odniosła się do tego parametru prosząc Komisję o głos, czy ten parametr, który wnioskuje firma „Torus” (zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 30%. Rezygnacja z wyznaczenia tego parametru). Wnioski z Rady Technicznej były negatywne co do zmniejszania.
- Parkingi: przyjęliśmy dla całego tego obszaru, zgodnie z projektem nowego Studium dla funkcji biurowej 2-3 miejsc na 100 metrów powierzchni użytkowej. W Studium obowiązującym jest 3.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Dobrze, to są parametry, ale gdzie te miejsca mają być?

Pan Krzysztof Krzemiński - projektant planu – Przyjeliśmy, że uchwalenie tego planu będzie musiało być poprzedzone uchwaleniem nowego Studium.

Pan Sylwester Pruś – członek Komisji – Czy możemy zmniejszyć parametry bez zmian w Studium?

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Proszę Państwa w nowym Studium też będzie taka klauzula, że w indywidualnym przypadku można inaczej ustalić te wskaźniki inaczej niż w Studium. czyli nawet ustalenie inne niż w Studium jest możliwe, bo Studium dopuszcza taką możliwość. Proponujemy ustalić tutaj już według nowego Studium dlatego, że nie ma uwarunkowania formalnego, że musimy czekać do nowego Studium, bo stare Studium daje taką możliwość.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Ale gdzie te miejsca parkingowe mają być zlokalizowane?

Pan Krzysztof Krzemiński - projektant planu – Miejsca parkingowe będą zlokalizowane na terenie inwestycji. Tutaj są dosyć dobre warunki gruntowe i istnieje możliwość zlokalizowania tych miejsc pod ziemią. Co do miejsc parkingowych liniami wewnętrznego podziału zostały wyznaczone dwie strefy A i B. Wynika to z realizowanych inwestycji. Stąd te dwie strefy i zapis, że w tym terenie należy zapewnić lokalizację miejsc parkingowych uzupełniających program parkingowy dla tych już istniejących obiektów tak, by było to zgodne z parametrami, które przyjęliśmy 203 miejsca na 100 metrów. W momencie realizacji obiektów trzeba będzie uwzględnić deficyt, który będzie wynikał z likwidacji tego parkingu i lokalizację dodatkowych miejsc dla istniejących obiektów.

Pan Sylwester Pruś – członek Komisji – W obszarze 002 jestem przekonany, że zmiany nastąpiły.

Pan Krzysztof Krzemiński - projektant planu – Jest obiekt techniczny, który znalazł się w granicy planu, ale ustalenia w stosunku do poprzedniego planu się nie zmieniły.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Czy to jest obecnie tymczasowe miejsce parkingowe dla Targów Gdańskich? Bo cały czas problemem mieszkańców tego obszaru w okresie targów są pozatykane ulice. Mi się wydaje, że to było miejsce pod parking tymczasowy na okres targów. Zabieramy te miejsca i pytanie jest, gdzie te samochody chcemy ulokować czasie targów?

Pan Krzysztof Krzemiński - projektant planu – W poprzednim planie częściowo był jako rezerwa pod parkingi, ale te parkingi były lokalizowane na obszarach prywatnych i tam funkcji parkingowej nie było. Były tam place składowo-magazynowe, czyli funkcja usługowa, to nigdy nie funkcjonowało jako parkingi dla Targów, także była tam pewna rezerwa, poprzedni plan przeznaczył to pod usługi.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Dobrze, rozumiem, że Państwo to rozeznali. Ja tylko uczulam, że my jako Radni mamy wiele sygnałów od mieszkańców w jednym jedynym tym temacie.

Pan Sylwester Pruś – członek Komisji – Co do kwestii obszaru powierzchni biologicznie czynnej. Ponieważ postawiliście to pytanie przed nami, z tego wynika, że nie ma żadnych

naukowych przesłanek by było to 30, 25, 40%. Żeby ustalić, czy tak jest, to chciałbym wiedzieć, na jakiej podstawie w poprzednim planie te 30% tam ustalono?

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Proszę Państwa, to rzeczywiście jest trudny problem. Tam gdzie są obszary mieszkaniowe, tą powierzchnię biologicznie czynną uznajemy jako element standardu terenów mieszkaniowych i być może i z rozpędu w terenach usługowych, powierzchnie biologicznie czynne to z reguły są trawniki, które ładnie zdobią. Natomiast w przypadku terenów usługowych i ma Pan rację, że w odniesieniu do planu obowiązującego to samo rozumowanie jest, że tutaj inwestor złożył wniosek o 15% czyli o większą intensywność. Nie ma argumentu społecznego, dlatego że pracownicy pracują w biurach i trawniki nie są im potrzebne poza ogólnym wyglądem. W rezultacie powinniśmy uznać procent zgodny z wnioskiem inwestora.

Pan Sylwester Pruś – członek Komisji – Ja bardzo chętnie bym uchwalił, żeby na jakimś prywatnym terenie istniał trawnik, ale w związku z tymi wyjaśnieniami jestem za tym, żeby przyjąć wniosek w tej sprawie.

Pan Alan Aleksandrowicz – zastępca Dyrektora Wydziału Polityki Gospodarczej – Ja bym chciał wypowiedzieć się postronnie, ponieważ Wydział Polityki Gospodarczej przygotowuje Studium Wykonalności dla tego terenu, który jest jeszcze w zarządzie MOPS, ale ten zarząd jest wygaszany. Przygotowujemy Studium, aby tam zlokalizować Inkubator Przedsiębiorczości i dlatego znamy ten obszar. Powiem szczerze, według mnie jedyna roślinność biologicznie czynna, która tam istniała, to może były jakieś stare zielone puszkki po farbie. Naprawdę tam nie było nic biologicznie czynnego. Ten zapis 30% to chyba ktoś na wszelki wypadek zrobił.

Pan Stefan Grabski – członek Komisji – Gdzie ma być ten Inkubator i dlaczego w projekcie budżetowym wykreślamy tyle tysięcy na ten Inkubator? To nie dotyczy planu, to tylko tak na marginesie.

Pan Alan Aleksandrowicz – zastępca Dyrektora Wydziału Polityki Gospodarczej – Jeżeli chodzi o te kilkaset tysięcy, to one były przeznaczone właśnie na dokumentację i Studium Wykonalności. Nie mniej płatność za to będzie dopiero po 01.01.2008r. Wykonawca pracuje, w umowie zapisane są oczywiście płatności po wykonaniu pracy łącznie z doradztwem. Także pierwsze płatności ruszą w przyszłym roku, w związku z tym zwalniamy te środki, żeby wróciły do budżetu. W przyszłym roku mamy nadzieję, że Regionalny Program Operacyjny ruszy, w związku z tym środki większe zarezerwowane na przyszły rok zostaną wydatkowane na realizację tego projektu z Regionalnego Programu Operacyjnego, dlatego że tam również Inkubator Przedsiębiorczości jest zapisany. Stąd ta kwota zostaje zwrócona do budżetu.

Pan Stefan Grabski – członek Komisji – Dziękuję bardzo.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Dziękuję, czy ktoś z Państwa ma pytania? Proponuję przystąpić do głosowania.

Opinia:

Komisja - 7 głosami „za”, jednogłośnie - pozytywnie zaopiniowała przedstawioną koncepcję planu.

Opinia Nr 17-14/114/98/2007.

Wniosek

Komisja 7 głosami „za”, jednogłośnie podjęła wniosek

Do Prezydenta Miasta Gdańska o rozważenie możliwości zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej w obszarze rozpatrywanego planu.

Wniosek nr 17-14/07/06/2007.

3.4 Opiniowanie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stogi Północne – GPZ w rejonie ulicy Wrzosa.

Koncepcję planu dla w/w rejonu w zastępstwie projektanta planu omówiła **Pani Edyta Damszel-Turek – Biuro Rozwoju Gdańska**. Powiedziała między innymi:

Do planu przystąpiono we wrześniu 2006 roku na wniosek Energii. Celem przystąpienia do planu jest rezerwacja terenu pod lokalizację GPZ Stogi. Teren znajduje się w dzielnicy Stogi Północne ul. Wrzosa tereny zielone. W kwietniu nastąpiła zmiana granic planu w związku z planem znajdującym się w sąsiedztwie dotyczącym strefy rurociągów we wschodniej części wyspy Stogi. Granice planu zostały zmniejszone o 0,02 ha. Zgodnie z obowiązującym Studium przeznacza się pod kontynuację istniejącego zagospodarowania miejskiego. Nowy dokument wskazuje ten teren jako teren zabudowy usługowo- mieszkaniowej.

Sytuacja planistyczne:

Obecnie na tym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Stogi Północne z roku 1999, który to przeznacza dla tego terenu dwie strefy. Strefa usługowa i teren przeznaczony pod ogrody działkowe.

Struktura własności:

Cały teren w większości jest terenem Skarbu Państwa, tylko i wyłącznie kawałek należy do gminy.

Stan istniejący został omówiony na podstawie zdjęć. Na całym obszarze znajdują się trzy obiekty zapewniające obsługę socjalną czyli szkoła podstawowa, 2 przedszkola, ośrodek osiedlowy, ośrodek podstawowej opieki zdrowotnej, supersam i targowisko. Obszar opracowania zamieszkuje ok. 5500 osób. Ma to wielkie znaczenie ze względu na funkcję, Rada Techniczna nie podjęła jednoznacznej decyzji, czy przeznaczyć teren w większości pod usługi czy funkcję produkcyjno-usługową.

Jedna z wersji przedstawiona na Radzie Technicznej to była rezerwacja pod GPZ Stogi, na wniosek którego przystąpiliśmy do planu, natomiast pozostały teren strefa 002 została przeznaczona pod teren produkcyjno-usługowy. W drugim wariantcie był to teren usługowy. Rada Techniczna nie podjęła decyzji kierując ją do podjęcia przez Komisję.

Parametry urbanistyczne: (jednakowe)

- Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki to jest maksymalnie 50%.
- Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki.
- Intensywność zabudowy maksymalna 1,5. Minimalna nie została określona.
- Wysokość zabudowy maksymalna 12 metrów dla tego terenu. Pod linią wysokiego napięcia 8 metrów.
- Maksymalna możliwa zabudowa wynosi 5000m² powierzchni całkowitej.
- Teren doskonale skomunikowany. Wszystkie sieci znajdują się poza granicami planu w ulicy Wrzosey.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Proszę Państwa, ja bym chciał przybliżyć ten dylemat. Ponieważ miejsce jest ustronne i odległe od głównej części osiedla Stogi. Natomiast działka bezpośrednio sąsiaduje z fabryką jachtów, a po drugiej stronie z mieszkaniówką, więc zarówno kontynuacja funkcji produkcyjnej jak i mieszkaniowej jest na równych prawach. Natomiast przeznaczenie pod strefę 41 po prostu jest bardziej otwartą, szeroką ofertą komercyjną, ponieważ w ramach strefy 41 dopuszcza się usługi, czyli jest to to samo co strefa 33, ale jeszcze dodatkowo obiekty produkcyjne, produkcji nieuciążliwej. Stąd formuła przeznaczenia 41 jest bardziej elastyczna. Przy przeznaczeniu 33 istnieje obawa, że nie znajdzie się inwestor dla tego obszaru. Plan byłby nieudany, oczywiście w części GPZ on zawsze będzie udany, bo tutaj ze względu na centrum logistyczne GPZ jest niezbędny. W pozostałej części, gdyby nie pojawili się inwestorzy usługowi, to nic by nie powstało.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Dziękuję, ja chciałam zapytać, bo jeden Pan przychodził i to było chyba na Stogach, który ma dwie linie wysokiego napięcia nad swoim domem i trzecią podobno Energia mu projektuje.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – To na Błoniach – Południe. Tu na tym terenie nikt w tej chwili nie mieszka, więc linia nikomu nie przeszkadza, a nawet jest ona główną przesłanką inwestycji GPZ-u.

Pan Stefan Grabski – członek Komisji – Gdzie są granice planu?

Pani Edyta Damszel-Turek – Biuro Rozwoju Gdańska – (wskazała na rzutniku).

Pan Stefan Grabski – członek Komisji – Czyli to jest na północ od osiedla takich niskostandardowych domków. Jeśli coś mogę poradzić, to najlepsza byłaby funkcja mieszkaniowo-usługowa i domki na wynajem letni.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Funkcja mieszkaniowo-usługowa nie wchodzi tutaj w grę ze względu na linię wysokiego napięcia.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Ale przecież Pan powiedział, że to nie szkodzi zupełnie w innych miejscach.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Proszę Państwa, to jest tak jak ze stacjami bazowymi telefonii komórkowej. Z przesłanek naukowych nie szkodzi, natomiast ludziom szkodzi, bo chorują.

Pan Sylwester Pruś – członek Komisji – Teraz to już nie rozumiemy, czy mieszkaniówka może tam być czy nie?

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Z formalnego punktu widzenia mogłaby być. Natomiast mieszkaniówka pod linią wysokiego napięcia jest wyjątkowo nieatrakcyjna, więc Miasto na tym interesu nie robi. Dlatego my wariantu mieszkaniowego w ogóle nie przewidywaliśmy.

Pan Krystian Kaczmarek – członek Komisji – Ale tam jeszcze jest część terenu obok linii wysokiego napięcia. Tam by mogła być mieszkaniówka. Czy jednak nie zrobić, by był to teren usługowo-mieszkaniowy. Wtedy inwestor na pewno by się znalazł.

Pan Marek Bumblis – członek Komisji – No gdzieś ten styk między infrastrukturą przemysłową portu i usług towarzyszących musi nastąpić.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Ten fragment jest zawsze elementem osiedla, ponieważ dopiero na północ jest szeroki pas ogródków działkowych i terenów zielonych i dopiero za tym pasem jest centrum logistyczne, bazy przeładunkowe.

Pan Marek Bumblis – członek Komisji – A czy są jakieś alternatywy dla GPZ-u w tym rejonie, no bo wiadomo, że musi być taki GPZ.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – W planie obowiązującym, już w tej chwili nie, bo plan uchwaliliśmy i znieśliśmy GPZ w rejonie ulicy Steczki na południe od Kępniej. Tamta lokalizacja okazała się mniej korzystna.

Pan Marek Bumblis – członek Komisji – To jest na Krakowcu?

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Tak, tam gdzie te tereny rezerwowe dla ogródków działkowych. Tam zostało zniesione, a w tym miejscu wprowadzamy, bo jest to bardzo dobra lokalizacja dla GPZ-u.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Dziękuję, czy ktoś z Państwa ma pytania? Proponuję przystąpić do głosowania.

Opinia:

Komisja - 7 głosami „za”, jednogłośnie - pozytywnie zaopiniowała przedstawioną koncepcję planu.

Opinia Nr 17-14/115/99/2007.

PUNKT 4

Wolne wnioski, sprawy bieżące, korespondencja.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Panie Dyrektorze, ja bym chciała Studium na 03.09. Jest to aktualne?

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Jeżeli Komisja ustala prezentację stanu zmian Studium, to tak.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Ale czy to będzie jako opiniowanie już projektu czy jeszcze koncepcji?

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Nie. To jest wszystko koncepcja. Uzgodnienia już mamy, opiniowania mamy, ale nie mamy wyłożenia. Teraz będziemy przystępować do wyłożenia od 10 września.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Dobrze. Ja przypominam Panu Dyrektorze, że na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno–Architektonicznej został przegłosowany wniosek o dołączenie do Studium Studium Wysokościowego naszego Miasta. Zależy nam na tym, gdyż nie chcielibyśmy, żeby wysokościowcy w sposób niekontrolowany były rzucane w planach. Chciałam się zapytać o stan zaawansowania tego Studium.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – To Studium Miejska Komisja zaanonsowała jako wpisanie do aneksu nr 15 jako opracowanie niezbędne do prawidłowego funkcjonowania rozwoju Miasta. Ten wniosek Miejskiej Komisji został wprowadzony do projektu Studium, ale samo Studium wysokościowców będzie zrobione po uchwaleniu Studium.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Nie. Rozmawialiśmy Panie Dyrektorze, że ma być dołączone do Studium. Razem ze Studium, nie po, nie za rok, bo zależy nam na czasie, żeby ono było teraz, nie za rok, kiedy uchwalimy Studium. Nie ma być integralną częścią Studium, bo nie cofniemy procedury, ale to Studium miało być teraz opracowywane, a nie za rok, jak uchwalimy Studium.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Nie ma Pani racji, Pani Przewodnicząca, bo wniosek MKUA jest na piśmie zapisany i nie jest tak, jak Pani mówi. Pani dr Kochanowska, przypomnę, powiedziała wprost, bo to na jej podstawie, że nie chodzi o to, żeby opóźnić uchwalenie Studium, tylko żeby takie Studium lokalizacyjne zrobić, co oczywiście będzie możliwe później. Nie teraz, bo to odwleka uchwalenie Studium co najmniej o rok.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Ale dlaczego to odwlecze?

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Dlatego, że trzeba zrobić Studium Wysokościowe, wprowadzić do projektu i przeprowadzić całą procedurę.

Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji – Ale nikt nie chce wprowadzać do projektu, ponieważ zdajemy sobie sprawę, że to powoduje od nowa kierowanie do uzgodnień. Chcemy tylko rozpatrywać Studium wraz ze Studium Wysokościowym, żeby to Studium

Wysokościowe teraz zacząć robić, bo o ile wiem, przez miesiąc nic nie było robione w tym kierunku, a Komisja wnioskowała, żeby to Studium było opracowywane teraz a nie za rok.

Radny Sylwester Pruś poprosił Dyrektora Biura Rozwoju Gdańska o przesłanie drogą mailową osobowego składu Miejskiej Komisji Urbanistyczno–Architektonicznej. Do prośby przyłączyli się pozostali członkowie Komisji.

Na tym posiedzenie zakończono - godz. 17.00

Wiceprzewodnicząca
Komisji Rozwoju Przestrzennego

Agnieszka Owczarczak

Przewodnicząca
Komisji Rozwoju Przestrzennego

Małgorzata Chmiel

Protokołowała:
Aleksandra Malinowska