

PROTOKÓŁ NR 19-16/2007

z posiedzenia Komisji Rozwoju Przestrzennego Rady Miasta Gdańska, które odbyło się 10 września 2007 r.

Posiedzenie Komisja rozpoczęła o godz. 14.30

Obecność:

W posiedzeniu uczestniczyło 7 członków Komisji, wg 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 porządek posiedzenia.

Komisja 5 głosami „za”, jednogłośnie przyjęła następujący porządek obrad :

1. Przedstawienie zamierzeń Rady Interesariuszy Wyspy Spichrzów w Gdańsku zamierzających inwestować na tym terenie.

Projekty planów:

- Wyspa Spichrzów rejon ulic Chmielnej i Stągiewnej
- Wyspa Spichrzów rejon ulic Toruńskiej i Chmielnej
- Wyspa Spichrzów rejon Podwala Przedmiejskiego
- Wyspa Spichrzów rejon ul. Spichrzowej i Żytniej
- Stare Przedmieście - bastion Św. Gertrudy i bastion Żubr

2. Wolne wnioski, sprawy bieżące, korespondencja.

PUNKT 1

Projekt planu Wyspa Spichrzów rejon ulic Chmielnej i Stągiewnej.

Pan Jan Szczygielski – Przewodniczący Rady Interesariuszy Wyspy Spichrzów („Gray International”) – Celem wprowadzenia, Rada Interesariuszy została powołana w wyniku problemów inwestycyjnych, które pojawiły się na Wyspie Spichrzów. Problemy dotyczą głównie infrastruktury, która wymaga gruntownej modernizacji, głównie infrastruktury za którą odpowiada Miasto (kanalizacja sanitarna, burzowa, wodociągi, drogi), również nabrzeża i mosty. Powołano grupę inwestorów chcących inwestować na Wyspie Spichrzów w celu współpracy z Miastem oraz wszystkimi biorącymi udział w procesie, aby wypracować jak najlepszy sposób zagospodarowania tego terenu.

Pani Małgorzata Chmiel – Przewodnicząca Komisji – My jako Komisja przykładamy wyjątkową wagę do tego terenu. Jest to teren bardzo prestiżowy i wszystkim nam, a władzom Gdańska przede wszystkim, zależy, aby wreszcie doprowadzić do tego, by stanęły dźwigi na tym terenie. Wszyscy mamy interes w tym, aby taki teren, niestety obecnie zaniedbany, zaczął być zagospodarowywany z jak największą korzyścią dla Miasta. Dziękuję.

Pan Krzysztof Zając - Konsultant „Grupę Labaro Polska” i „Gray International” – Omówił projekt planu, a następnie przedstawił Komisji wnioski, z prośbą o wzięcie ich pod uwagę w trakcie dalszych prac nad planem:

1. Przy zachowaniu ogólnego parytetu funkcji mieszkaniowej dla północnego cypla, miejscami jest dopuszczone na centralnych kwartałach gminnych (004 i 005) 80% jako funkcja mieszkaniowa, czyli jest wymóg minimum 20% usług. Na pozostałych kwartałach (006 i 007) jest wymóg minimum 50% usług. Uważamy, że korzystniej byłoby dopuścić usługi w wymiarze minimum 40% dla całości bez zmian ogólnego parytetu funkcji.
2. Udział przydomowej powierzchni rekreacyjnej w stosunku do powierzchni mieszkaniowej, który jest przyjęty jako 15% na 1 m². Chcemy zmniejszenia tego wskaźnika z 15% na 7%-10%.
3. W planie narzucone są obligatoryjne przejścia poprzeczne przez kwartały. Wnosimy, aby zmienić kwalifikację przejść z obligatoryjnych na proponowane.

Przystąpiono do dyskusji.

Pan Sylwester Pruś – członek Komisji – Co do punktu pierwszego, przyznam, że jestem zdziwiony, bo skoro w planie jest zapisane, że minimum 20% przeznacza się na usługi, to 40% również można osiągnąć.

Pan Krzysztof Zając – Konsultant „Grupę Labaro Polska” i „Gray International” – Oczywiście zapis ten może zostać, ale powiedziałem to tylko z tego punktu widzenia, gdyby była obawa, że stanie się to tylko w sposób zdominowany przez funkcję mieszkaniową. Jest to tylko sugestia, czy nie zrobić bardziej równomiernego rozłożenia.

Pani Małgorzata Chmiel – Przewodnicząca Komisji – Pana wypowiedź rozumiem w tym kontekście, ponieważ w specyfikacji warunków konkursowych jest zapis, że za każdy procent usług są dodatkowe punkty. Rzutuje to na wybór inwestora.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Rozumiem, że inwestor ogłosi przetarg zgodnie z parametrami ustalonymi w planie. Postulaty zgłoszone przez inż. Zajacą zmierzają do bardziej liberalnego ustanowienia warunków przyszłego konkursu.

Co się tyczy przejść (ad. 3) są one ustalone obowiązkowe co do bytu, natomiast nie jest ustalona ich lokalizacja, tylko jest określona w środkowej części. Dla efektywnego funkcjonowania ulicy Chmielnej i nadbrzeża musi być między nimi przejście. Obowiązkowo tu musi być przejście, a lokalizacja w tym fragmencie jest do wybrania. Uważam, że to rozwiązanie jest niezbędne i najbardziej elastyczne na jakie możemy się zgodzić. Jeśli ustalimy, że tylko byt jest zalecanym, to inwestor będzie mógł zrobić bez przejścia, a wtedy połączenie między nadbrzeżem Motławy a ulicą Chmielną będzie przy Podwalu Przedmiejskim albo dopiero na północy, co będzie gorzej funkcjonowało. Uważam, że nie możemy spełnić tego postulatu z punktu widzenia interesu publicznego.

Jeśli chodzi o zieleń rekreacyjną (ad.2) to uważamy, że mieszkańcy nie zdają sobie sprawy ze wszystkich ograniczeń, np. takich że nie będzie tu żadnej zieleni. Najbliższa zieleń jest na południowym cyplu. Zieleń ogólnodostępna powinna być w odległości 750 m czyli w dojściu pieszym. Tutaj tego nie spełniamy i dlatego zaproponowaliśmy bardziej elastyczne ustalenie niż ustalenie powierzchni biologicznie czynnej. Mieszkaniówka powinna mieć minimum oferty rekreacyjnej, zwłaszcza przy tak intensywnej zabudowie. Nie ma tutaj prawnych wymogów, można nawet ustalić 0, ale powinniśmy myśleć o mieszkańcach. Poziom 15% jest ustalony w proporcji do mieszkaniówki, jeżeli nie da się tego osiągnąć, to należy zmniejszyć program mieszkaniowy.

Pani Małgorzata Chmiel – Przewodnicząca Komisji – Proszę powiedzieć, bo operujemy tylko liczbami, które mało mówią. W jaki sposób mamy ocenić czy 7% wystarczy?

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Nie da się tego określić. Nigdy wcześniej nie planowaliśmy Wyspy Spichrzów z przeznaczeniem na mieszkaniówkę lub z dominującą funkcją mieszkaniową. Rekreacyjna zieleń przydomowa to obszar rekreacyjny z zielenią, której udział nie jest określony, o naturalnym oświetleniu w tym także wewnątrz kubatury, służący mieszkańcom tego terenu o powierzchni co najmniej 50 m² i o zwartej formie, przynajmniej 40% urządzi się nasadzeniami, na pozostałej części dopuszcza się m. in. ścieżki. Z definicji wynika, że ma to być minimum 50 m². W karcie terenu jest określony wskaźnik liczony od liczby mieszkań, wynosi on 0,15 m² na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

Pani Małgorzata Chmiel – Przewodnicząca Komisji – Wskaźnik przyjęty w karcie terenu jest wysokim wskaźnikiem.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Normatywy zostały zlikwidowane, istnieją one w nauce urbanistycznej, przyjmuje się 8 m² na mieszkańca. Jest to bardzo ocenne. Przyjęliśmy 0,15 m² na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań i naprawdę jest to minimum dla tego obszaru. Jeśli inwestor nie chce tego osiągnąć, może powiększyć udział funkcji usługowej.

Co do minimalnego udziału powierzchni (ad. 1) tak jak już Radny Prus powiedział, jeżeli jest minimalne 20% to oczywiście w tym się mieści 40% usług. Minimalny udział 50% jest w kwartale na północ, w kwartale przyległym do Stągiewnej i w kwartale między Chmielną a rzeką. Ponieważ te miejsca mają odróżniać się funkcją usługową.

Pani dr Danuta Kochanowska – członek Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej - Jaka jest intensywność zabudowy na tym obszarze i jak biuro ją ocenia?

Bo jest to cena, jaką płaci się inwestorom, dając im wysoką intensywność za dobre warunki ekonomiczne i w związku z tym można oczekiwać tej zieleni jako pewnej rekompensaty. Ile na całym cyplu przy pełnym programie mieszkaniowym będzie mieszkało ludzi.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Pani doktor, intensywność jest bardzo wysoka, ponieważ maksymalna nie jest w ogóle ustalona, a minimalna wynosi 2. Czyli tak jak w zrealizowanym kwartale przy ul. Stągiewnej.

Pan Andrzej Duch – Dyrektor Wydziału Urbanistyki, Architektury i Ochrony Zabytków – Chciałbym tylko uzupełnić temat konkursu. Miasto ogłosiło konkurs na partnera Miasta do zagospodarowania północnego cypla Wyspy Spichrzów. W drugim etapie tego konkursu jest przewidziany element oferty „Koncepcja Programowo-Przestrzenna”.

Pan Sylwester Pruś – członek Komisji – Ponieważ zaraz po drugiej stronie mamy mieszkaniówkę i usługi, chciałbym się dowiedzieć, jaki tam jest procent zieleni, żeby umieć się odnieść do rzeczywistości. Nie muszę teraz uzyskać odpowiedzi, ale w momencie podejmowania decyzji chciałbym już wiedzieć.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Policzymy to. Co do pytania doktor Kochanowskiej o ilość mieszkańców, to będzie ok. 700 mieszkań czyli ok. 1500-1600 mieszkańców. To są maksymalne wielkości mieszkaniówki.

Pan Sylwester Pruś – członek Komisji – Ponieważ intensywność nie jest ograniczona z góry, to chciałbym wiedzieć, jaka będzie maksymalna wysokość zabudowy?

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – 27 metrów, a w czterech działkach 30 metrów dla stromych dachów.

Projekt planu Wyspa Spichrzów rejon ulic Toruńskiej i Chmielnej.

Pan Maciej Sieniawski – „INPRO”- Z naszej strony, a jestem w posiadaniu wersji roboczej planu na dzień 24 lipca, jeżeli od tamtego czasu nic się nie zmieniło, to nie wnosimy żadnych uwag. Wszystkie zapisy planu nam odpowiadają. Na spotkaniu w Biurze Rozwoju Gdańska wnioskowaliśmy o wprowadzenie trzech niezależnych łączników nad ciągami pieszymi pomiędzy kwartałami.

Pani Małgorzata Chmiel – Przewodnicząca Komisji – Komisja wnioskowała, żeby dopuścić we wszystkich sześciu planach możliwość zadaszenia wszystkich ulic tak, by tworzyły się pasáže. Komisja jednogłośnie przyjęła ten wniosek. Konserwator wstępnie się zgodził, ale teraz się wycofał, a szkoda. Nie wiem, czy zgodzi się na łączniki.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Pani Przewodnicząca, chodzi o łączniki. W tej części Wyspy nie ma zdeteminowanego historycznie układu ulic i tutaj łączniki są dopuszczone. Jest nadzieja, że Konserwator się zgodzi. Nie zgodził się w odniesieniu do ulic historycznie wyznaczonych w północnym cyplu.

Pani Małgorzata Chmiel – Przewodnicząca Komisji – Dziękuję. Czy ktoś z Państwa chciałby w temacie tego planu? Widzę, że nie. Dziękuję.

Projekt planu Wyspa Spichrzów rejon Podwala Przedmiejskiego.

Pan Jan Szczygielski Przewodniczący Rady Interesariuszy Wyspy Spichrzów („Gray International”) – Zanim oddam głos projektantowi, chciałem tylko powiedzieć, że nasze rozmowy z Biurem trwają już długo. Odbyliśmy kilka spotkań, każde z nich powoduje, że jesteśmy coraz bardziej zadowoleni z rezultatów tych rozmów. Także chcę podkreślić dobrą współpracę w kontekście trudnego terenu. Chcemy przykryć Podwale, jest to trudne konstrukcyjnie. Trudny temat prawnie do rozwiązania, trudny temat również z powodu uwarunkowań konserwatorskich. Jest to chyba najbardziej złożony obszar ze wszystkich i stąd tak długie rozmowy, także z Konserwatorem Zabytków.

Pan Janusz Klikowicz – „Fischer Atelier 41” - omówił koncepcję planu, a następnie przedstawił Komisji wnioski, z prośbą o wzięcie ich pod uwagę w trakcie dalszych prac nad planem:

1. Problemem jest zapis w warunkach, który narzuca odtworzenie, zapewnienie przejazdu wzdłuż ulicy Wspornikowej w tej strefie. Przy założeniu, które zrobiliśmy na poziomie -3, czyli jednej kondygnacji podziemnej, proponujemy parkingi, które są połączone między sobą, gwarantują one 800 miejsc parkingowych. Na poziomie 0, czyli od ulicy Chmielnej proponujemy funkcje usługowe, które się pojawiają, od strony północnej również funkcje usługowe, natomiast cała strefa wewnętrzna jest przeznaczona na kolejne 700 miejsc parkingowych. Teoretycznie istnieje możliwość zachowania przejazdu tutaj, z naszego punktu widzenia wykorzystywanie ulicy Chmielnej jako wjazdu do parkingu nie jest dobrym rozwiązaniem, zwłaszcza przy takiej liczbie samochodów. Naszym celem jest maksymalne odciążenie ulicy Chmielnej. Dlatego zgadzamy się z Państwa propozycją, aby zaproponować bezpośredni wjazd z trasy W-Z na zasadzie prawoskrętu bezpośrednio na parking. Jest to skomplikowane technicznie, ponieważ wysokość w tym miejscu w stosunku do tego poziomu to jest różnica ok. 3 metrów. Gdyby udało się wygenerować zjazd prawoskrętu z trasy bezpośrednio na parkingi, potem przejazd pod spodem i wjazd ponownie na zasadzie prawoskrętu do Gdańska, myślę, że ta sugestia jest idealna.

Pani Małgorzata Chmiel – Przewodnicząca Komisji – Nie zapisuję tego jako problem, bo rozumiem, że rozmowy z Biurem trwają?

Pani Irena Romasiuk – Biuro Rozwoju Gdańska – To był tylko pomysł, że jeżeli chodzi o obsługę komunikacyjną Galerii na Wyspie Spichrzów to bez projektu i rozpatrzenia wszystkich możliwości nie można mówić o tym, że nie można czegoś zrobić. Plan jest wstępnie opracowywany bez tej możliwości, natomiast ważne jest stanowisko Zarządu Dróg i Zieleni. Nie wiem, czy wpisujemy to do planu, ponieważ pomysł był rzucony w tym kontekście, że wykluczanie a priori innych możliwości obsługi komunikacyjnej bez projektu architektonicznego w samej Galerii nie jest możliwe. Z tego co mi wiadomo, komunikacyjnie zjazd z ulicy Podwala Przedmiejskie będzie utrudniony. W projekcie planu zagospodarowania nie mamy tej obsługi od ulicy Podwala Przedmiejskie. Rzuciliśmy taką propozycję, aby przeanalizować możliwość techniczną tego połączenia, analiza powstała i wynika z niej, że będzie to trudne i ZDiZ tego nie uwzględni.

Pan Jan Szczygielski Przewodniczący Rady Interesariuszy Wyspy Spichrzów („Gray International”) – My próbowaliśmy ustosunkować się do rzuconego pomysłu, wcześniej sami robiliśmy badania, z których wynikało, że faktycznie będzie to utrudnione. Zaproponowaliśmy wjazd przez Chmielną, Jaglaną i wjazd z tej strony. Pani Romasiuk przekonała mnie, że tutaj mamy same lewoskręty i jest to bardzo trudne, dlatego zadaliśmy sobie dużo trudu, aby przeanalizować, czy od strony konstrukcyjnej damy zrobić te zjazdy, jak Pan Klikowicz zaproponował.

Pani Małgorzata Chmiel – Przewodnicząca Komisji – Czyli my w plan musimy zapisać zjazd i wjazd.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Proszę Państwa, ja myślę, że to nie jest problem. Dopiszemy, że plan dopuszcza zjazdy z Podwala Przedmiejskiego. Inżynierowie się porozumieją. Myślę, że pomysł jest dobry, a jeżeli nie da się go zrealizować, to będziemy poszukiwać innych rozwiązań, które plan również dopuści.

Pan Sylwester Pruś – członek Komisji – Chciałem dopytać Panią Romaniuk, dlatego że Pani wypowiedziała się w sposób nieostry i ostry zarazem. Z jednej strony, powiedziała Pani, że to nie jest możliwe, ale w pierwszej części Pani mówiła, że jesteście w kontakcie z Zarządem Dróg i Zieleni. Nie zrozumiałem tej wypowiedzi i chciałem ustalić, czy to już jest przesądzone, bo zrobiliście analizę, że to nie jest możliwe, albo że nie jest przesądzone, że ta analiza jest w trakcie robienia i możemy taki zapis zrobić. Jeżeli nie jest możliwe, to powiedzmy to jasno.

Pani Irena Romasiuk – Biuro Rozwoju Gdańska – Jesteśmy w ścisłym kontakcie z przedstawicielami Rady Interesariuszy, przy okazji jednego ze spotkań była mowa o obsłudze komunikacyjnej blokującej te uliczki lokalne: Wspornikową, Jaglaną i wjazd na lewoskręt z ulicy Chmielnej w te ulice do obsługi parkingu. Z punktu widzenia urbanistycznego jest to duże utrudnienie do funkcjonowania tych kwartałów i uliczek. Pytałam, czy jest możliwość rozpatrzenie wjazdu od ulicy Podwale Przedmiejskie przez inwestorów. Pan Szczygielski powiedział, że problem był konsultowany i zaznaczył, że nie ma takiej możliwości. W Biurze analiza potwierdziła stanowisko Pana Szczygielskiego. W rezultacie okazało się, że jednak da się to zrobić. Reasumując w planie będzie dopuszczona taka możliwość.

2. Następnym problemem jest ulica Wspornikowa. Plan zakłada w tej chwili odtworzenie pierzei i nieprzykrywanie ulicy Wspornikowej. W sytuacji, w której proponujemy parkingi na całej długości, idealne byłoby zmieścić parkingi na poziomie terenu i połączyć te dwie rzeczy. Inną sprawą jest wykorzystanie pierzei jako pierzei handlowej. Nie będzie chętnych na tego typu przestrzenie. W związku z tym zapis proponowany przez Państwa dotyczący wprowadzenia usług jest z naszej strony zapisem martwym. Możemy zaproponować okna wystawowe lub gdyby Miasto chciało tam jakieś funkcje umieścić, inwestor, czyli „Gray”, jest w stanie takie przestrzenie znaleźć i wygospodarować je dla Miasta, w zależności jakie byłyby funkcjonalne potrzeby. Gdyby zapis pozwolił na przeniesienie ruchu pieszego i odtworzenie tego historycznego obrysu na poziom +3, to jesteśmy w stanie to zrealizować. Chodzi głównie o parkingi, które znajdują się na poziomie -1 i 0, one dają 2000 miejsc parkingowych, rozwiązują cały problem komunikacyjny dla Wyspy Spichrzów, natomiast są one teraz w sprzeczności w stosunku do ulicy Wspornikowej.

Przystąpiono do dyskusji.

Pani dr Danuta Kochanowska – członek Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej - Pierwsza rzecz, nie podoba mi się mechaniczne traktowanie wszystkich pierzei jako potencjalnie usługowych. Widzę taką tendencję w wielu opracowaniach i miejscach w Mieście, co jest równie niedobre jak pozbawianie usług określonych pierzei. Uważam, że powinien być wybór, powinna być koncentracja usług, handlu na pewnych pierzejach, a nie mechaniczne zakładanie, że wszędzie one występują. W miastach historycznych też nie występowały wszędzie, były pewne ciągi bardziej predestynowane, inne były gorsze pod tym względem. Uważam, że taka sytuacja tutaj jest. Jeżeli wyraźnie z punktu widzenia działania rynku wiadomo, że będzie uprzywilejowana sytuacja określonej pierzei, a druga jest w gorszym stanie, to koncentrujemy się na tej dobrej. Druga rzecz dotyczy ograniczeń konserwatorskich co do ulic. Wydaje mi się, że należy prowadzić negocjacje z Konserwatorem. Czystą hipokryzją jest próba odtwarzania ulicy historycznej w przestrzeni parkingowej, to jest przecież absurd. Natomiast jeżeli inwestorzy proponują tutaj zrobienie tego typu uliczek w powiązaniu z programem, który odpowiada charakterowi tych ulic, to ja liczę na logikę Konserwatora. Wierzę w to, że można to wynegocjować. Byłabym za tym, aby Biuro Rozwoju także poparło takie stanowisko. Wprowadzamy tutaj wielki program usługowy, którego nigdy tutaj nie było. Tworzymy nową jakość, próbujemy wykorzystywać pewne historyczne rzeczy, bo one bardzo mogą podnieść wartość rynkową, ale nie doprowadzamy do absurdu. Dziękuję.

Pan Jan Szczygielski Przewodniczący Rady Interesariuszy Wyspy Spichrzów („Gray International”) – My sugerowaliśmy, aby na tej pierzei zrobić zapis, aby były możliwe bądź usługi bądź okna wystawowe od strony ulicy Motławskiej i ewentualnie Jaglanej, która też ma podobny charakter.

Pani Małgorzata Chmiel – Przewodnicząca Komisji – A ciąg pieszy przy kanale jest 7? Drugie pytanie, w którym miejscu u Państwa przebiegałoby przejście?

Pan Janusz Klikowicz – „Fischer Atelier 41” - (wskazał przejście na rzutniku), u nas ta strefa daje możliwość przejścia pieszego, z tym że znowu jesteśmy na poziomie +3, jak gdyby I pietra. Pod spodem są parkingi.

Pani Małgorzata Chmiel – Przewodnicząca Komisji – Czyli to przejście piesze, które jest wpisane, że obligatoryjnie ma być, ale nieobligatoryjnie w którym miejscu, u Państwa w którym miejscu by przebiegało?

Pan Janusz Klikowicz – „Fischer Atelier 41” - Mamy dwa takie przejścia zaproponowane. Kolejne uwagi były jeszcze ze strony Konserwatora, żeby bardziej respektować historyczny obrys, zwłaszcza od strony ulicy Motławskiej. Jest to na naszą korzyść, bo powiększa to powierzchnię. Ze względów komunikacyjnych dostosowanie fragmentów do wymogów komunikacji, czyli promienie skrętu, które się pojawiają na tym bardziej ruchliwym fragmencie, to będzie korzystniejsze dla ruchu, który się pojawi. Jeżeli udałoby się wypracować kompromis z ZDM dotyczącym zjazdu z Podwała bezpośrednio do parkingów, byłoby to korzystne.

Pani Małgorzata Chmiel – Przewodnicząca Komisji – Proszę Pana Dyrektora o ustosunkowanie się.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Podwale Przedmiejskie, tak jak powiedzieliśmy, jeżeli technicznie się uda, w następnych etapach będzie, jeżeli się nie uda, to będzie inaczej. Kluczową kwestią jest kwestia ulicy Wspornikowej. Podzielałam pogląd dr Kochanowskiej. Rozumiem, że negocjacje inwestora z Konserwatorem nie posunęły sprawy do przodu. W związku z tym projekt odtwarza regularną ulicę, nie ma wariantu, że na tej ulicy jest parking. Co do ulicy Owsianej początkowo była intencja, że można tej ulicy nie odtwarzać, a tylko zostawić korytarz o skrajni 4,5 metra wewnątrz kubatury. Konserwator zaznaczył, że ma to być także krajobrazowo odtworzona ulica, nie musi być z pełnym ruchem, ale już zadaszona. W związku z tym w projekcie planu jest to włączone w strefę usługową, ale są linie zabudowy, które wymagają do samej góry zachowania tej formy ulicy, dopuszczone jest zadaszanie oraz łączniki. W tej sytuacji wątpliwe jest, czy na poziomie 0 w Galerii zrobić na parterze parkingi, jest to możliwe, ale czy ma to sens? Na ulicy Wspornikowej nie jest to możliwe. W związku z tym mamy z ulicą Wspornikową podobny problem jak z ulicą Motławską. Zapisaliśmy przy ulicy Motławskiej, że są potrzebne usługi w parterach, a w ulicy Wspornikowej usługi lub okna wystawowe. Jest to kwestia do decyzji. Przesłanką było to, że ma to być żyjące miejsce, więc nie może mieć parterów wychodzących na parkingi. Koncentracja aktywności będzie od strony ulicy Chmielnej, w Galerii nad Podwalem Przedmiejskim.

Pan Janusz Klikowicz – „Fischer Atelier 41” – Ja się zgadzam, my chętnie zrobilibyśmy same usługi. Problemem będą jednak samochody, które przyjadą w te miejsca.

Pani Małgorzata Chmiel – Przewodnicząca Komisji – Państwo macie wymóg parkingowy. Musicie mieć dopuszczoną powierzchnię, która to może skonstruować.

Pan Janusz Klikowicz – „Fischer Atelier 41” – Musimy zapewnić ok. 2000 miejsc parkingowych po to, żeby nie zablokować kwartału.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Kwestia lokalizacji parkingów jest zmartwieniem inwestora. Chciałbym uczulić Komisję na element interesu publicznego mianowicie, czy ulica Wspornikowa ma być ulicą atrakcyjną dla przechodnia czy ulicą obsługującą parkingi, ale wtedy tracimy atrakcyjność tej ulicy. Chciałbym także zwrócić uwagę na ciąg pieszy, który miał przejść przez całą długość Wyspy Spichrzów między Chmielną a Motławską. Otóż w projekcie planu Toruńska Chmielna jest określony zalecany przebieg, moim zdaniem ta propozycja, która przenosi kontynuację tego ciągu właściwie na zaplecze ulicy Chmielnej, nie spełnia obecnego wymogu projektu planu, żeby to było w części środkowej. Co do zaokrąglenia narożnika, nie ma problemu, zrobimy bardziej ostry, czyli niezgodny z obecną sytuacją własnościową, co będzie wymagało przekształceń własnościowych.

Pan Krzysztof Zając – Konsultant „Grupa Labaro Polska” i „Gray International” – Chciałbym, korzystając z obecności Pana Ducha, poruszyć drobną kwestię, aby mieć pewność, że nie ma problemu prawnego robiąc projekt budowlany. Tam, gdzie jest mowa o obowiązkowym przejściu pieszym, dotyczy to zarówno części północnej oraz Galerii, intencją inwestora jest poprowadzenie tego przejścia poprzez Galerię. Czyli w godzinach otwarcia Galerii przejście będzie funkcjonowało, po zamknięciu Galerii przejście będzie nieczynne.

Czy taka interpretacja zapisu planu „publiczne przejście piesze” zostałaby zaakceptowana, gdy będzie złożony projekt pozwolenia na budowę.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Park Oliwski, również nikt nie ma wątpliwości, że jest przestrzenią publiczną, a w nocy jest zamknięty. Natomiast inną jest kwestią dostęp do przystanku, który musi być zapewniony całą dobę. Gdyby jedyne przejście do przystanku wiodło przez Galerię musiałaby ona być czynna całą dobę. Pan Szczygielski już to wyjaśniał, że do przystanku będzie niezależne inne dojście, a w ciągu dnia będą dwa. Spór dotyczy tego, czy ciąg spełni wymóg planu, że jest w części środkowej.

Pani Małgorzata Chmiel – Przewodnicząca Komisji – Czy nie wolelibyśmy tych dwóch przejść po bocznej stronie, które byłyby otwarte całą dobę, a nie w części środkowej, zamykane o 22.00?

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Myślę, że handel ma swoje wymogi, więc nie ma tu problemu. Można dopuścić. Ja chcę tylko przekonać, że ciąg pieszy między Motławską a Chmielną ma sens wtedy, gdy w ciągu dnia jest na całej długości drożny.

Pan Andrzej Duch – Dyrektor Wydziału Urbanistyki, Architektury i Ochrony Zabytków – Jest tak jak Pan Piskorski mówi, że jeżeli to będzie przejście publiczne, to będzie ono funkcjonowało, a to, że będzie zamykane na noc, nie przekreśla faktu, że będzie to przejście publiczne. Nie mniej jednak chciałbym zaapelować do projektantów, aby jednoznacznie określać uwagi, jakie macie do planów. Tak aby nie było problemów z ich interpretacją. Jednocześnie proszę, aby zapisy w palnie również były jednoznaczne.

Pani dr Danuta Kochanowska – członek Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej - Wydaje mi się, że są dwa problemy. Jeden to jest kwestia statusu przejścia publicznego w czasie, o tym bym nie chciała mówić. Natomiast drugi problem, geometrii tego przejścia. Apelowalabym, aby nie utrzymywać tego zapisu rygorystycznego, że ma być w środku i to jedno przejście. Nie widzę powodów, dla których by nie mogło być tak, jak jest tu zaprezentowane. Zwracam przy tym uwagę, że Wyspa Spichrzów jest w tym miejscu szeroka, czyli powielenie tego przejścia jest wygodniejsze dla użytkowników, a dzięki temu mamy łatwiejsze nawiązanie do podstawowego ciągu ulicy Chmielnej, który jeżeli by miał mieć kontynuację w środkowym przejściu tylko, to wymuszamy na ludziach bardzo mocne skręcenie, aby przejść po środku. Natomiast w tym rozwiązaniu mamy bardzo łagodne przejście od osi ulicy Chmielnej do tego lewego przejścia. Wydaje mi się, że to funkcjonalnie i historycznie lepiej odpowiada ciągłości ulicy Chmielnej niż nagły skręt i przejście tylko jednym przejściem poprzecznym. Dziękuję.

Pan Tadeusz Mękal – członek Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej - Wydaje mi się, że mamy tutaj niebezpieczną tendencję. Tendencję likwidacji ciągów pieszych. Proszę zauważyć, że propozycja wprowadzenia atrap od strony ulicy Motławskiej oznacza jedno, że to jest zaplecze tego budynku, który będzie zwykłym parkingiem, być może ze szklaną elewacją. Natomiast tracimy ideę ciągu pieszego, który będzie prowadził od północnego cypla aż na południe, czyli ciągu pieszego, którym będzie można obejść Wyspę Spichrzów naokoło. Spotkamy się tutaj z barierą strachu, kto będzie szedł na zaplecze budynku otoczone ścianami i rzeką. Po co tam iść? Druga tendencja, ulica Chmielna będzie ulicą niespokojną, a zatem ludzie, którzy będą chcieli spokoju, będą wycofywali się na środek Wyspy, i co? Nie wejdą, będą musieli albo wejść na niebezpieczną ulicę Motławską z

wjazdami do parkingów, lub iść na zachód, gdzie będzie wielki węzeł komunikacyjny. Nie ma sporu, czy to przejście będzie zamknięte na kilka godzin, tylko inwestor w ogóle nie chce tego wejścia. Proponowałbym, aby ulica Motławska miała jakiś program usługowy zachęcający do przejścia wzdłuż tego długiego odcinka Galerii.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Nie zgadzam się z poglądem Pani dr Kochanowskiej. Mamy wzdłuż cztery ciągi, jeżeli zrezygnujemy z jednego w środkowej części, nadal pozostaną trzy, ale będzie trzeba będzie zrezygnować z tego przejścia we wszystkich planach.

Pani dr Danuta Kochanowska – członek Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej - Ja nie widzę powodów, aby sztywno narzucać projektantom warunki. Uważam, że ciąg zmieni swój charakter, a należy pamiętać, że trafimy tutaj na wielką strukturę usługową.

Pan Sylwester Pruś – członek Komisji – Ja się przychyliam do wypowiedzi Pani doktor, bo rzeczywiście charakter tego ciągu się zmieni w tym miejscu i właściwie utrzymywanie jego jest pewnym uporem. Taka propozycja dwóch ciągów pieszych z obu stron, wydaje mi się, że zaspokaja potrzeby tego miejsca. To jest zmiana charakteru, ja rozumiem, zupełnie inaczej jest spacerować wśród odtworzonych budynków, a inaczej wewnątrz proponowanej inwestycji. Nie łamiemy tutaj zasad, tym bardziej że nawet Pan Dyrektor wypowiedział się, że jest to sposób dojścia do tego miejsca.

Pani Małgorzata Chmiel – Przewodnicząca Komisji – W tej sprawie przegłosujemy wniosek, natomiast pozostałe sprawy są zależne od Konserwatora.

Pan Janusz Klikowicz – „Fiszer Atelier 41” – Zgadzam się, że powinno być wejście do Galerii, ale pamiętajmy, że poprzedni plan przewidywał usługi na całości Wyspy, a teraz to będzie Galeria z usługami wyższego rzędu (usługi medyczne, butki). Będzie to wielofunkcyjne. Chcemy mieć miasto żyjące, ale kto przyjdzie tam pieszo?

Pani Irena Romasiuk – Biuro Rozwoju Gdańska – Chciałam wrócić do problemu dotyczącego funkcji usługowych i okien wystawowych. Pan Tadeusz Mękal zrozumiał naszą ideę, chodziło o to, żeby można było przechodzić wzdłuż wybrzeża. Pamiętajmy, że wchodzimy pod Podwale Przedmiejskie, które jest jeszcze bardziej newralgicznym miejscem jeśli chodzi o bezpieczeństwo. Sugestia ze strony Pana Szczygielskiego, żeby jeszcze od strony ulicy Jaglanej na zasadzie synergii była ulica usługowa, jest dobrą sugestią. W planie umieściliśmy możliwość realizacji okien wystawowych tylko wzdłuż ulicy Wspornikowej, bo to jest wnętrze przyszłej Galerii. Jednak tutaj jest front i wydaje nam się, że powinny być tutaj usługi.

Pani dr Danuta Kochanowska – członek Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej - Popieram. Macie Państwo rację. Istotna jest ciągłość bulwaru zielonego. Zabudowa jest gęsta, więc ten ciąg może przyciągać.

Pan Marek Bumbliś – członek Komisji – Chciałbym dodać swoje uwagi, mianowicie tutaj trzeba zapewnić trzy ciągi piesze.

- Po pierwsze trzeba zachować charakter tranzytowy przejścia możliwie po osi ulicy Chmielnej,

- Po drugie, zapewnić kontynuację waterfrontu na północnej stronie rzeki Motława, ponieważ taka jest logika ciągu pieszego od Bastionu Żubr aż po Stągwie Mleczne. Tam wszędzie są przywracane ciągi piesze i ten ciąg będzie miał charakter przede wszystkim pieszo-rekreacyjny. A ten środkowy, oś symetrii dojście i wyjście z samego centrum to już jest sprawa wyboru interesu, czy sposobu spędzania wolnego czasu i tutaj nie narzucałbym rygorów kierunków komunikacyjnych.

Po zakończeniu dyskusji Komisja podjęła wniosek.

Wniosek

Komisja 5 głosami „za”, przy 1 głosie „wstrzymującym się” podjęła wniosek do Prezydenta Miasta Gdańska o wykreślenie z rozpatrywanego projektu planu zapisu o obligatoryjności usług w parterze od strony ulicy Motławskiej oraz zastąpienie tego zapisu zapisem fakultatywności funkcji usługowej lub usytuowania witryn, w zależności od ekonomicznych uwarunkowań i możliwości ciągu pieszego.

WNIOSEK NR 19-16/08/07/2007.

Projekt planu Wyspa Spichrzów rejon ul. Spichrzowej i Żytniej.

Pan Janusz Klikowicz – „Fischer Atelier 41” - przedstawił Komisji uwagi do projektu planu:

1. Postulujemy wprowadzenie zapisu umożliwiającego przykrycie ulicy na wysokości powyżej skrajnej drogi, tak żeby umożliwić komunikację łącznikiem pomiędzy dwiema częściami ulicy.
2. Postulujemy wprowadzenie zmiany umożliwiającej wycofanie pierzei i utworzenie dziedzińca. Obecny zapis dopuszcza 20% wycofanie w stosunku do całej ulicy, wycofanie na ok. 20% linii zabudowy w stosunku do obowiązującej, natomiast zapis nie precyzuje, czy dotyczy to całej ulicy, czy dotyczy to każdej parceli historycznej, czy dotyczy to każdej własności. W tej sytuacji, zgodnie z zapisem spełniamy ten warunek. Pytanie wtedy, kto pierwszy ten lepszy?

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Tu jest duży problem, bo dłaczego te 20%. To jest sformułowanie w definicji, że 20% linii zabudowy nie musi się pokrywać z ustaloną linią obowiązującą. Chodzi o to, by spełnić wymóg Konserwatora, który chciał odtworzenia ulicy historycznej. Ile procent muru musi stać w tradycyjnej linii zabudowy ulicy, żeby wrażenie tej ulicy było tradycyjne? Można by interpretować, że jest to 20% całej długości, ale wtedy faktycznie byłaby sytuacja, kto pierwszy ten lepszy. Więc prawdopodobnie trzeba będzie interpretować, że to każda inwestycja. Na razie Konserwator

godzi się na sformułowanie 20%, mamy silną obawę, że nie zgodzi się na zapis obowiązującą nieprzekraczalną, a to dla inwestora byłoby najlepsze, jak rozumiem.

Pan Janusz Klikowicz – „Fischer Atelier 41” - W tej działce, jeżeli chodzi o teren Grupy „Acor”, zapis, który by dopuszczał 30% wycofanie w stosunku do granicy działki jest zapisem zadowolającym i umożliwiającym rozwiązanie problemu funkcjonalnego. Jest to kwestia uzgodnienia z Konserwatorem.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Zastanawiam się, czy inwestor nie zanadto przywiązał się do takiego rozwiązania, czy raczej powinien poszukiwać otwarcie na Motławę, a tutaj nie prowokować Konserwatora do odmowy uzgodnienia. Projekt planu ma stanąć przed Komisją do końca roku, a każde problemy konserwatorskie przedłużają wszystko.

Pani Małgorzata Chmiel – Przewodnicząca Komisji – Panie Dyrektorze, mi się wydaje, że Pan Architekt chciał tutaj zaprojektować hotel, a hotel w swojej formie i funkcji musi mieć dziedziniec.

Pan Janusz Klikowicz – „Fischer Atelier 41” - Tam jest również zapis o obowiązkowej rekonstrukcji historycznej zabudowy, więc wyklucza to możliwość otwarcia na Motławę.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – W istocie jest to zadanie inwestora.

Pan Jan Szczygielski – Przewodniczący Rady Interesariuszy Wyspy Spichrzów („Gray International”) – Prowadzimy rozmowy z Konserwatorem na ten temat, dlatego powinniśmy się wstrzymać, ponieważ może niebawem dostaniemy odpowiedź.

Pani Małgorzata Chmiel – Przewodnicząca Komisji – Dziękuję. Czy ktoś z Państwa jeszcze chciałby zabrać głos w sprawie tego planu?

Pan Antoni Taraszkiewicz – w imieniu Grupy Gabaro – autor koncepcji dla tego projektu – Szanowni Państwo, my jesteśmy w bardzo specyficznej sytuacji, dlatego że mamy gotowy projekt zrobiony w oparciu o obowiązujący obecnie plan. Nie jesteśmy w tej chwili zainteresowani zmianą planu. Jest to projekt uzgodniony bez uwag z Konserwatorem Zabytków. Dlatego też dla inwestora byłoby najlepsze, aby naszą działkę w ogóle wyłączyć z procedury zmiany planu. Wcześniej o to nie zabiegaliśmy, bo nie wiedzieliśmy, czy Konserwator to zaakceptuje, a jednak zaakceptował.

Pan Marek Bumblis – członek Komisji – Czy macie pozwolenie na budowę?

Pan Antoni Taraszkiewicz – w imieniu Grupy Gabaro – autor koncepcji dla tego projektu – Nie.

Pani Małgorzata Chmiel – Przewodnicząca Komisji – A czy jest sprzeczność między nowym a starym planem?

Pan Antoni Taraszkiewicz – w imieniu Grupy Gabaro – autor koncepcji dla tego projektu – Minimalne sprzeczności są, aczkolwiek różnice między planem nowym a obowiązującym nie są duże, dlatego też na Miejskiej Komisji Urbanistyczno-

Architektonicznej przedstawiłem kilka wniosków z prośbą o uwzględnienie w projekcie planu, wnioski te przedłożyłem także Biuru Rozwoju Gdańska. W tym czasie miałem uzgodnienie z Konserwatorem, ale tylko ustne. Po uzyskaniu pisemnego uzgodnienia wysłałem do Biura Rozwoju poufny mail, w którym przedstawiłem ostateczne rozwiązania z prośbą o uwzględnienie ich w planie. Być może dyskusja nad tym planem jest bezprzedmiotowa, ponieważ może już wkrótce złożymy wniosek o pozwolenie na budowę.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Myślę, że tu nie ma żadnego problemu, tylko poproszę Pana Taraszkiewicza, aby wysłał uzupełnienie wniosku inwestora, że szczegóły są w dany sposób rozwiązane i to wpisujemy do planu. Pozwolenia na budowę nowy plan nie uchyla, ale żeby nie było dwuznaczności narysujemy szczegółowo, tylko poprosimy o te szczegóły.

Pani Małgorzata Chmiel – Przewodnicząca Komisji – Dziękuję. Przystąpimy do następnego planu.

Projekt planu Stare Przedmieście - bastion Św. Gertrudy i bastion Żubr.

Pan Jan Szczygielski – Przewodniczący Rady Interesariuszy Wyspy Spichrzów („Gray International”) – Pani Przewodnicząca, to jest fragment, który nie dotyczy inwestorów z Rady Interesariuszy. W porządku posiedzenia nie został ujęty **plan między ulicą Toruńską a Grodzą Kamienną (Dworzec Kłodno)**. Obecny jest dziś przedstawiciel właściciela czyli PKP. Prosiłbym, aby Komisja wyraziła zgodę na omówienie tego planu.

Pani Małgorzata Chmiel – Przewodnicząca Komisji – Tak, proszę.

Pan Mariusz Wiórek – Biuro Nieruchomości Strategicznych PKP S.A. – Szanowni Państwo, ja z dużym zaskoczeniem usłyszałem o decyzji Wiceprezydenta o wstrzymaniu prac nad tą częścią Wyspy Spichrzów, gdzie PKP posiada swoje tereny. Zgodnie z naszymi planami prowadzimy w tej chwili działania prowadzące do rozpoczęcia procedury wyłonienia partnera, inwestora, wspólnie z którym chcielibyśmy w przyszłym roku kontynuować prace nad komercyjnym zagospodarowaniem tego terenu. Teren wpisuje się w koncepcję obszaru, nad którym Państwo procedujecie. Przy dyskusji nad zmianą planu nie można pominąć naszej części, poprzez którą będą biegnęły określone ciągi komunikacyjne. Dlatego prosiłbym Panią Przewodniczącą, ażeby jednym z wniosków w dniu dzisiejszym było zapytanie do Pana Prezydenta o powody wstrzymania prac nad tą częścią planu i rozpoczęcie, tak ażeby uchwalanie planów było kompleksowe łącznie z naszą częścią. Nasze zdanie co do koncepcji przygotowanej przez „Fischer Atelier” jest takie, iż ona w znacznej części była zgodna z naszymi oczekiwaniami. Kiedy będzie wyłoniony nasz partner, będą formułowane konkretne zapisy. Dla nas ujęcie w tych planach zapisów, które były wstępnie przedstawione w koncepcji „Fischer Atelier”, byłyby interesujące, z możliwością aby część funkcji dotyczących administracji publicznej, która miała być również częściowo komercyjnie wykorzystana, była złagodzona, ażeby te funkcje handlowo-usługowe również mogły mieć miejsce, w przypadku gdyby nie znaleźli się chętni inwestorzy na realizację tych funkcji.

Pani Małgorzata Chmiel – Przewodnicząca Komisji – A czy ta koncepcja Pana Fiszera jest spójna z koncepcją planu, którą Miasto przedstawiło? Na posiedzeniu Komisja opiniowała pozytywnie koncepcję tego planu. Czy one są spójne.

Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska – Prace nad tym planem się toczą. Nie nadszedł niestety wniosek inwestora. Koncepcja Pana Fiszera to koncepcja co do formy, ale nie wiemy, jakie tam są parametry funkcjonalne. Projekt się wolniej toczy, bo nie ma współpracy z inwestorem. Koncepcja planu Kłodno nie została jeszcze zrobiona, w związku z tym nie była Komisji przedstawiana.

Pani Małgorzata Chmiel – Przewodnicząca Komisji – Dobrze, rozumiem, że prace nie są wstrzymane. Toczą się wolniej z braku szczegółowego wniosku właścicieli terenu. Dziękuję, proszę teraz **projekt planu Stare Przedmieście - bastion Św. Gertrudy i bastion Żubr.**

Pan Jan Szczygielski – Przewodniczący Rady Interesariuszy Wyspy Spichrzów („Gray International”) – Ten teren jest terenem, na którym żaden z inwestorów skupionych w Radzie Interesariuszy nie posiada kawałka ziemi, w związku z tym Interesariusze do tego terenu nie mają uwag. Interesuje nas tylko kwestia możliwości wyjazdu z ulicy Chmielnej, ale to jest problem, który będzie dotyczył planu przyszłego Czerwonego Mostu. Chciałbym bardzo podziękować Pani Przewodniczącej, Radnym, członkom Komisji, członkom Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, a także właścicielom za to, że przybyli i mogliśmy Państwu to przedstawić. Mam nadzieję, że informacje, które Państwu podaliśmy ułatwią Państwu podejmowanie decyzji. Dziękuję.

Pan Krzysztof Zając – Konsultant „Grupa Labaro Polska” i „Gray International” – Ja jeszcze chciałem na chwilę powrócić do tematu pierwszego z omawianych planów. Rozumiem, że nasze propozycje dotyczące np. powierzchni zieleni, nie będą głosowane? Czy temat ma jeszcze szansę wrócić na wokandę?

Pan Rafał Bald – Grupa Labaro Polska – Chcielibyśmy ten problem rozwiązać, bo dla wszystkich z nas te 15% to jest abstrakcja, chcielibyśmy, jeżeli będzie to możliwe, porozmawiać np. o przedłużeniu tej zielni projektowanej wzdłuż ulicy Motławskiej i być może będzie to rozwiązanie zadowalające, unikniemy sztucznego przepisu.

Pani Małgorzata Chmiel – Przewodnicząca Komisji – Proponuję, żebyście Państwo przygotowali się merytorycznie do tego tematu, znaleźli argumenty dla nas obrazowe. Jak Państwo będziecie gotowi, proszę dać znać i ja Państwa zaproszę na Komisję, gdzie przedstawić to jako część dodatkową. Dziękuję Państwu.

Na tym posiedzenie zakończono - godz. 17.30

Wiceprzewodnicząca
Komisji Rozwoju Przestrzennego

Agnieszka Owczarczak

Przewodnicząca
Komisji Rozwoju Przestrzennego

Małgorzata Chmiel

Protokołowała:
Aleksandra Malinowska