

PROTOKÓŁ NR 22-19/2007

z posiedzenia Komisji Rozwoju Przestrzennego Rady Miasta Gdańska, które odbyło się 08 października 2007 r.

Posiedzenie Komisja rozpoczęła o godz. 15.00 wizją lokalną obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piecki – Migowo na południe od ulicy Warneńskiej, następnie od godziny 16.30 Komisja kontynuowała posiedzenie w Sali 208 Nowego Ratusza w Gdańsku.

Obecność:

W posiedzeniu uczestniczyło 6 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 poinformowała, że na wniosek Prezydenta Miasta Gdańska projekt porządku obrad przedłożonego do skrytek został zmieniony. Zaproponowała przyjęcie następującego porządku posiedzenia:

- 1. Wizja lokalna obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piecki – Migowo na południe od ulicy Warneńskiej.**
- 2. Od godziny ok. 16.00 posiedzenie w Sali 208 Nowego Ratusza.**
Opiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piecki – Migowo na południe od ulicy Warneńskiej – druk 272.
- 3. Wolne wnioski, sprawy bieżące, korespondencja.**

Komisja 6 głosami „za”, jednogłośnie przyjęła powyższy porządek obrad.

PUNKT 1

Wizja lokalna obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piecki – Migowo na południe od ulicy Warneńskiej.

W wizji lokalnej uczestniczyło 6 członków Komisji, Radni z okręgu, projektant planu, przedstawiciele inwestora oraz okoliczni mieszkańcy. Po odbyciu wizji Komisja udała się w rejon obszaru objętego planem Piecki – Migowo rejon ulicy Piekarniczej.

Po zakończeniu wizji lokalnej Komisja udała się na dalsze posiedzenie w siedzibie Rady Miasta.

Godz. 16.30, sala 208 Nowego Ratusza, przy ul. Wały Jagiellońskie 1.

PUNKT 2

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piecki – Migowo na południe od ulicy Warneńskiej – druk 272.

Pani Małgorzata Chmiel – Przewodnicząca Komisji – Kontynuując posiedzenie po wizji lokalnej. Czy inwestor i projektant chcieliby coś dodać?

Pani Ewa Semka – projektant planu, Biuro Rozwoju Gdańska – Dziękuję, z chęcią odpowiem na pytania.

Pan Sławomir Bautembach – przedstawiciel inwestora Korporacji Budowlanej „DORACO” – Proszę Państwa, nawiązując do rozmowy przeprowadzonej podczas wizji, zgodnie z koncepcją teren przeznaczamy pod budownictwo mieszkaniowe. Może tam powstać 120-150 mieszkań, w pozostałej części jest zieleń istniejąca. Planujemy tam niższą zabudowę. Miejsca parkingowe w garażu podziemnym.

Pan Sylwester Pruś – członek Komisji – Ponieważ różnie definiuje się kondygnacje, to gdy mówimy o kondygnacjach, to mamy na myśli tylko nadziemne?

Pani Ewa Semka – projektant planu, Biuro Rozwoju Gdańska – Tak, piwnice nie są liczone.

Pan Sylwester Pruś – członek Komisji – Jeszcze jedna rzecz. Mam takie przekonanie, że sam proces planowania i projektowania Miasta powinien wynikać z ogólniejszych przesłanek. Określamy pewne warunki, które inwestorzy powinni spełnić i wiadomo, że swoje zamierzenia zrealizują. W związku z tym chciałbym, żeby było odwrotnie. Aby projekt

wynikał z całości, a nie z ogólnych warunków danej inwestycji. Chciałbym usłyszeć, ponieważ w tej chwili jest tam plan obowiązujący, jakie są warunki dotyczące tego terenu?

Pani Ewa Semka – projektant planu, Biuro Rozwoju Gdańska – Jest plan, w którym są wydzielone trzy strefy funkcyjne:

- zabudowa mieszkaniowa
- usługowa (sport, rekreacja)
- zielen dostępna (teren usytuowania skarpy).

Teraz taki podział nie ma uzasadnienia, bo wydzielenie zieleni dostępnej na skarpie wg mnie nie jest słusznym założeniem.

Pan Sylwester Prus – członek Komisji – Ale wcześniej takie przesłanki, były skoro uchwaliliśmy ten plan. Staram się zrozumieć proces planowania i zakładam racjonalność działania. Nagle giną przesłanki, którymi się kierowaliśmy, przestają one być istotne. Pojawił się inwestor, ja wiem, że własność jest ważna, ale mimo wszystko jest ona ograniczona przepisami prawa.

Pani Ewa Semka – projektant planu, Biuro Rozwoju Gdańska – Stary plan obejmował jeszcze większy obszar. Projekty obejmowały znacznie większy obszar. Była proponowana zabudowa wielorodzinna.

Pan Sylwester Prus – członek Komisji – Mamy grunt na terenie dwóch obszarów o różnym sposobie zagospodarowania. Wysokie budownictwo 11-kondygnacyjne jest nadal. Obszar, o którym mówimy, jest w sąsiedztwie 4-kondygnacyjnych budynków. W pewien sposób harmonia jest zakłócona.

Pani Małgorzata Chmiel – Przewodnicząca Komisji – Tak w ogóle to potrzebujemy w końcu studium wysokościowego.

Pan Sylwester Prus – członek Komisji – W związku z tym proponuję, aby Komisja wstrzymała się z opiniowaniem tego projektu do momentu otrzymania studium wysokościowego. Pani projektant w chwili obecnej nie widzi problemu, ale może on się pojawić.

Pani Maria Małkowska – Radna – Jestem Radną z dzielnicy, o której mówimy. Uczestniczyliśmy przed chwilą w wizji lokalnej tego obszaru. Jest tam intensywna zabudowa mieszkaniowa. Nie ma gdzie zaparkować. Został mały skrawek zieleni, inwestor go wykupił. Jeżeli dopuścimy w tym miejscu 11-kondygnacyjną zabudowę, to jeszcze tą intensywność zwiększymy. Rozumiem, że inwestor chce zarobić, ale my myślimy o interesie mieszkańców. Mówimy w ich imieniu.

Pani Małgorzata Chmiel – Przewodnicząca Komisji – Ale w imieniu rozwoju Miasta także.

Pani Maria Małkowska – Radna – Rozumiem, że jest to fajny kawałek ziemi i można by tam zrobić ładny apartamentowiec. Dlatego proponuję ustalić maksymalną wysokość zabudowy na tym terenie 12,5 metra.

Pan Marek Bumblis – członek Komisji – Podczas wizji faktycznie widzieliśmy bardzo wysoką intensywność. Jest tam Kościół, przychodnia, szkoła. Uważam, że Miasto powinno

iść ku wysokiej intensywności. W miejscu wysokiej intensywności, skupisk osiedlowych powinno powstać jak najwięcej mieszkań. Jest to lepsze niż budowanie na obrzeżach Miasta. Należy wykorzystywać rezerwę mieszkaniową, dlatego budowa do wewnątrz nie tylko w obszarze Starego Miasta ale także osiedli. Trzeba wykorzystywać istniejącą infrastrukturę. Miasto powinno budować się do wewnątrz. Jeżeli chodzi o sprawę ładu przestrzennego sądzę, że plan go nie zaburza, jest tutaj rozpiętość od 4 kondygnacji do 10. Co do architektury, z pewnością jest to szansa dla architekta, zrobienie czegoś fajnego na skarpie. Uważam, że plan jest rozsądny i co więcej realizuje założenia zgodne z założeniami Miasta, przede wszystkim rozbudowy do wewnątrz.

Pani Patrycja Mlejnek-Gałęza – Radna – Mam pytanie do Państwa Inwestorów. Czy Państwo jako inwestorzy chcecie sami wybudować to osiedle? Czy Państwo ograniczacie się tylko do projektu i spełnienia wymogów formalnych. Jak to jest? I druga rzecz to dojazd i miejsca postojowe. Proszę Państwa, na tym terenie naprawdę jest to utrudnione, a niestety inwestycje drogowe nie idą w szybkim tempie. Naprawdę należałoby zmniejszyć wysokość.

Pani Maria Małkowska – Radna – Ja mam jeszcze jedno pytanie. Czy przy planowaniu uwzględniono przełożenie sieci wysokiego napięcia?

Pan Mirosław Zdanowicz – członek Komisji – Ilu jest mieszkańców na Morenie?

Pani Maria Małkowska – Radna – Ok. 20 tyś.

Pan Mirosław Zdanowicz – członek Komisji – A jaka jest powierzchnia działki, o której mówimy?

Pan Sławomir Bautembach – przedstawiciel „DORACO” – Ok. 2 ha całość.

Pan Mirosław Zdanowicz – członek Komisji – Może kiedyś tak się budowało, ale dzisiaj nie ma już budowania w szczerym polu. Dzisiaj inwestorzy się przeganiają. Obok obszaru, o którym mówimy, jest bardzo ładne osiedle „NOWIEC” z ciekawą zabudową szeregową. Niestety ceny są bardzo wysokie. Zgadzam się z koleżankami radnymi, że zabudowa tutaj nie może być wyższa jak 5-kondygnacyjna.

Pani Ewa Semka – projektant planu, Biuro Rozwoju Gdańska – Odnośnie intensywności – ja analizowałam m. in. teren między Rakoczego a Bulońską. Po przeliczeniu wyszła intensywność 0,8. To nie jest duża intensywność jak na warunki takiego osiedla jak Morena. Teraz buduje się z wyższą intensywnością. Problem jest z parkingiem. Co do Lasku Bulońskiego czyli zieleni. Lasek Buloński częściowo znajduje się na terenie inwestycji, natomiast jego większa część jest położona poza obszarem tego planu. W planie obowiązującym jest on przeznaczony pod zielenią dostępną i tak będzie nadal. Nic tej zieleni nie zagraża, będzie ona dostępna dla mieszkańców. Następnie co do linii wysokiego napięcia, inwestor wnosił o skablowanie tej linii, ma on takie zamierzenie. Zależy to jednak od pozwoleń i środków. Dlatego w planie zaznaczona jest zarówno linia jak i strefa ograniczeń, ale sam plan nie przesądza, aby ta linia była skablowana.

Pan Sławomir Bautembach – przedstawiciel „DORACO” – Właścicielem ziemi jest Korporacja Budowlana „DORACO”. Działalność deweloperska korporacji jest szcątkowym elementem działalności budowlanej. Budować będzie oczywiście inwestor czyli właściciel.

Pani Małgorzata Chmiel – Przewodnicząca Komisji – Czyli „DORACO”, bo rozumiem, że tutaj chodziło o to, aby nie było spekulacji ziemią. Rozumiem, że Państwo będą budować.

Pan Sławomir Bautembach – przedstawiciel „DORACO” – Tak. Natomiast co do okablowania wystąpiliśmy z takim wnioskiem i mamy pozytywną odpowiedź.

Pani Maria Małkowska – Radna – Ja bym chciała wniosku o zapis w planie, że wymaga się likwidacji napowietrznej linii wysokiego napięcia.

Pan Sylwester Pruś – członek Komisji – Pani projektant, ja rozumiem, że te wszystkie wskaźniki, które Pani liczyła, to Pani liczyła dla terenu pomniejszonego o teren, na którym jest linia wysokiego napięcia?

Pani Ewa Semka – projektant planu, Biuro Rozwoju Gdańska – Przy projektowaniu planu nie zakładałam, że linia będzie skablowana.

Pan Sylwester Pruś – członek Komisji – Czyli z istniejącą linią oraz strefą ochronną wskaźnik jest taki, jak Pani liczyła. A w momencie skablowania intensywność może być zwiększona. Chciałem się dowiedzieć, czy uwzględniła Pani w swoich obliczeniach ten fakt?

Pani Ewa Semka – projektant planu, Biuro Rozwoju Gdańska – Przy projekcie planu robiłam swoje wyliczenia i nie zakładałam przy nich skablowania linii. Ale intensywność w wysokości 1 jest maksymalną intensywnością, nawet w momencie skablowania linii.

Pan Sylwester Pruś – członek Komisji – Nie, mi chodzi o to, czy obliczenie wynikające z tej intensywności były liczone z wyłączeniem pasa ochronnego czy bez. Te informacje, które nam Pani do tej pory podawała, czy były podawane z wyłączeniem pasa ochronnego czy bez?

Pani Ewa Semka – projektant planu, Biuro Rozwoju Gdańska – Bez wyłączenia.

Pan Stefan Grabski – członek Komisji – Mieszkańcy Moreny oraz Piecek od długiego czasu zwracają uwagę na te niedogodności, również związane z brakiem zieleni. Oczywiście słuszną jest idea, aby Miasto nie rozchodziło się, ale nawet po wizji nie jestem pewien, ile powinno tam powstać mieszkań. Dobrze, by plany wcześniej mówiły, czego oczekujemy, co jest zgodne z założeniami Miasta. Ja mam pytanie, od kiedy inwestor jest właścicielem tego gruntu? Dobrze, że inwestor jest, ale niestety nasze dyskusje często są za późno, nie wiem, czy uda się tam zrobić dojazdy, czy tam się zmieści się 100 mieszkań czy 150. Szkoda, że Biuro Rozwoju tak późno robi plany i mieszkańcy, którzy osiedli tam już parę lat temu, powinni oni wiedzieć, że tam też jest możliwość inwestowania, a tak są niejednokrotnie zaskakiwani. Jeszcze jedno pytanie czy skarpa będzie rozjechana?

Pan Sławomir Bautembach – przedstawiciel „DORACO” – Teren został kupiony na początku 2006 roku.

Pani Agnieszka Owczarczak – wiceprzewodnicząca Komisji – Dokładnie 3 marca 2006 roku, przypomnę.

Pan Sławomir Bautembach – przedstawiciel „DORACO” – Co do drogi dojazdowej, proszę bardzo Pan Piotr Mazur.

Pan Piotr Mazur – architekt „FORT” – Drogi faktycznie tam nie ma. W 2006 roku robiliśmy przymiarki i wybudowanie drogi wymaga wzmocnienia skarpy, ale przy zachowaniu parametrów można zrobić dojazd od ulicy Belgradzkiej. Co do czasu, w którym rozmawiamy o planie, to jest on właściwy, gdyż jest to dopiero projekt. Ten plan to realizacja zamierzenia zgodnego ze strategią rozwoju Miasta, budowania do wewnątrz. Jest to korzystne z wielu powodów np. komunikacyjnych. Jest to obszar położony na granicy dwóch rodzajów zabudowy. Zabudowy jedno i wielorodzinnej, ale skarpa jest po stronie zabudowy wielorodzinnej (5-11 kondygnacji). W tarasie dolnym jest zabudowa szeregowa. Zachowanie ładu przestrzennego będzie tutaj łatwe. Nie jestem tutaj projektantem, ale wiem, że były przeprowadzane wielokierunkowe analizy, zarówno gdy chodzi o intensywność czy ilości terenów zielonych, a nawet sylwety oraz wpływ wysokości na całość.

Pani Małgorzata Chmiel – Przewodnicząca Komisji – Ja wierzę, że sylwety są, ale my ich niestety nie widzieliśmy, a szkoda.

Pani Ewa Semka – projektant planu, Biuro Rozwoju Gdańska – Na etapie koncepcji sylwety były.

Pani Małgorzata Chmiel – Przewodnicząca Komisji – Nie.

Pani Ewa Semka – projektant planu, Biuro Rozwoju Gdańska – Były one przygotowane, dzisiaj akurat ich nie mam.

Pani Agnieszka Owczarczak – wiceprzewodnicząca Komisji – Ja mam dwa pytania. Pierwsze do inwestora. Ile będzie mieszkań z zamierzeń planu? Na wizji była mowa o 120. Z moich notatek z poprzedniego posiedzenia, na którym był omawiany ten plan, wynika, że 250. Drugie pytanie nie dotyczy inwestycji a planu. Mam przed sobą projekt uchwały omawiany na komisji wcześniej (Kokoszki Mieszkaniowe w rejonie ulicy Kiszewskiej) i w załączniku nr 3 do projektu – rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i w zapisie o finansowaniu podane są różne możliwości, szczegółowe zapisy o finansowaniu inwestycji z budżetu gminy. Dlaczego w omawianym dzisiaj projekcie w załączniku nr 3 zapisane jest, że w obszarze planu nie występuje inwestycja z zakresu infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy. Chciałam zapytać, z czego wynika taka treść załącznika nr 3?

Pan Sławomir Bautembach – przedstawiciel inwestora „DORACO” – Zanim przystąpimy do udzielenia odpowiedzi chciałem zaproponować Komisji, aby przełożyć dyskusję nad tym planem do czasu przedstawienia Komisji sylwet. To tylko taki wniosek z mojej strony.

Pani Małgorzata Chmiel – Przewodnicząca Komisji – Czyli wniosek jest o to, aby przełożyć dyskusję do czasu przedłożenia Komisji sylwet oraz studium wysokościowego. Ale kiedy to będzie?

Pan Sławomir Bautembach – przedstawiciel „DORACO” – To już bez znaczenia. Chciałbym tylko, aby przy dyskusji Komisja miała pełen obraz omawianego tematu.

Pani Małgorzata Chmiel – Przewodnicząca Komisji – Dobrze, to zaraz z Komisją zastanowimy się nad Pańską propozycją, teraz proszę o udzielenie odpowiedzi na pytania zadane przez Panią Owczarczak.

Pani Ewa Semka – projektant planu, Biuro Rozwoju Gdańska – Odnośnie ilości mieszkań. Z moich wyliczeń przy założonej intensywności w wysokości 1 ilość mieszkań wynosi 250. Natomiast jest to wyliczenie normatywne, które niekoniecznie musi skonsumentować się z planem, ponieważ są tam liczne ograniczenia.

Pani Maria Małkowska – Radna – Czy w planie jest zapisane, że dojazd ma być taki, o jakim Pan Mazur mówił, od ulicy Belgradzkiej?

Pani Ewa Semka – projektant planu, Biuro Rozwoju Gdańska – W planie ustalono dostępność drogową od ulicy Warneńskiej oraz od ulicy Belgradzkiej bez dodatkowych ustaleń, zapewniając tym samym elastyczność rozwiązań dla zamierzeń inwestora, w zależności od możliwości pozyskania terenu od spółdzielni sąsiednich. Ma to zapewnić elastyczność.

Pan Sylwester Pruś – członek Komisji – Jak Pani szacuje ilość mieszkań, to rozumiem, że mamy powierzchnię zabudowy, intensywność 1, więc rozumiem, że mamy pewną powierzchnię zabudowy, więc niech Pani mi powie, jaką bierze się średnią powierzchnię mieszkania?

Pani Ewa Semka – projektant planu, Biuro Rozwoju Gdańska – 55 metrów.

Pan Sylwester Pruś – członek Komisji – Przyjęła Pani taką powierzchnię zabudowy odejmując powierzchnię pod linią wysokiego napięcia? 250 mieszkań Pani oszacowała bez tej powierzchni, której nie można obecnie zgodnie z prawem wykorzystać pod zabudowę?

Pani Ewa Semka – projektant planu, Biuro Rozwoju Gdańska – Nie, to jest tylko wyliczenie przewidziane pod zabudowę ale dla całej działki. To jest cała działka łącznie z zielenią i wszystkim. Ponieważ bierze się zabudowę albo dla terenu albo dla działki. Tu jest dla działki.

Pan Sylwester Pruś – członek Komisji – Jeżeli to dotyczy planu z działkami o różnym przeznaczeniu, gdyby Pani tak podzieliła jak widzieliśmy w wielu planach, jest różne przeznaczenie i Pani zakłada intensywność 1.

Pani Ewa Semka – projektant planu, Biuro Rozwoju Gdańska – Tak.

Pani Maria Małkowska – Radna – W tej chwili inwestor mówi jedno, a w planie jest coś innego. W projekcie nie chce Pani zaznaczyć wjazdu od ulicy Belgradzkiej.

Pani Agnieszka Owczarczak – wiceprzewodnicząca Komisji – Dlaczego raz się określa finansowanie inwestycji drogowych przez Miasto, a raz nie jak np. tutaj. Mam na myśli załącznik nr 3?

Pani Ewa Semka – projektant planu, Biuro Rozwoju Gdańska – Ponieważ poszerzenie tej drogi nie wymaga żadnych inwestycji. Jest to tylko kwestia poszerzenia do szerokości normatywnej, nie wymaga to inwestycji od strony Miasta.

Pani Agnieszka Owczarczak – wiceprzewodnicząca Komisji – Czyli ona nie będzie poszerzona i nie wymaga inwestowania przez Miasto?

Pan Piotr Mazur – architekt „FORT” – 10 metrów to szerokość drogi w tzw. liniach rozgraniczających, z pasem drogowym. Droga będzie miała szerokość 6 metrów i tyle ma w tej chwili.

Pani Agnieszka Owczarczak – wiceprzewodnicząca Komisji – Ja jeszcze chciałam złożyć wniosek formalny.

Pani Małgorzata Chmiel – Przewodnicząca Komisji – W sprawie wysokości?

Pani Agnieszka Owczarczak – wiceprzewodnicząca Komisji – Tak. Albo wstrzymamy się z dyskusją, aż Państwo dostarczą sylwety i studium wysokościowe, albo ja złożę wniosek formalny o obniżenie wysokości zabudowy.

Pani Małgorzata Chmiel – Przewodnicząca Komisji – Szanowna Komisjo, kto z Państwa jest za przełożeniem dyskusji? Dobrze zagłosujemy nad wnioskiem.

Wniosek:

Komisja - 6 głosami za, jednogłośnie.

Skierowała do Prezydenta Miasta wniosek o przedstawienie Studium Wysokościowego dla Miasta Gdańska oraz zaprezentowanie sylwet budynków projektowanych na omawianym obszarze.

Wniosek Nr 22-19/09/08/2007.

Pani Małgorzata Chmiel podziękowała wszystkim za przybycie zarówno na wizję lokalną jak i na posiedzenie w siedzibie Rady Miasta. Przystąpiono do punktu 3.

PUNKT 3

Wolne wnioski, sprawy bieżące, korespondencja.

Pani Agnieszka Owczarczak – wiceprzewodnicząca Komisji – Po raz kolejny chciałabym zwrócić się do Prezydenta, aby informował Komisję o wyłożeniach do publicznego wglądu miejscowych planów oraz o dyskusjach publicznych nad planami.

Wniosek:

Komisja - 6 głosami za, jednogłośnie.

Skierowała do Prezydenta Miasta wniosek o przekazywanie członkom Komisji informacji o wyłożeniach planów zagospodarowania przestrzennego oraz o terminach debat publicznych przeprowadzanych w Biurze Rozwoju Gdańska.

Wniosek Nr 22-19/10/09/2007.

Na tym posiedzenie zakończono - godz. 17.30.

Wiceprzewodnicząca
Komisji Rozwoju Przestrzennego

Agnieszka Owczarczak

Przewodnicząca
Komisji Rozwoju Przestrzennego

Małgorzata Chmiel

Protokolowała:
Aleksandra Malinowska