

# PROTOKÓŁ NR 29-26/2007

## **z posiedzenia Komisji Rozwoju Przestrzennego Rady Miasta Gdańska, które odbyło się 17 grudnia 2007 r.**

Posiedzenie Komisja rozpoczęła o godz. 14.30

### 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 przedstawiła porządek posiedzenia. W związku z tym, że projekt uchwały w sprawie zmiany uchwały w sprawie uchwalenia budżetu miasta Gdańska na 2007 rok – druk nr 486, ujęty w porządku posiedzenia, nie wprowadza zmian będących w zakresie działania Komisji, Komisja postanowiła odstąpić od opiniowania tego projektu. W związku z powyższym proponowany porządek posiedzenia Komisji przedstawiał się następująco:

1. Opiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piecki – rejon ulicy Piekarniczej – **druk nr 490.**
2. Opiniowanie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kokoszki Mieszkaniowe – Kartuska 477.
3. Wolne wnioski, sprawy bieżące, korespondencja.

**Powyższy porządek posiedzenia został przyjęty 4 głosami „za”, przy 1 głosie „przeciw”.**

## PUNKT 1

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piecki – rejon ulicy Piekarniczej – druk nr 490.

**Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji** – Chciałam powiedzieć, że rozmawialiśmy na temat tego planu kilkakrotnie, odbyły się także spotkania Wydziału Programów Rozwojowych w temacie deklarowanej partycypacji firmy „Robyg” w rozbudowie skrzyżowania Piekarnicza, Rakoczego oraz budowie ulicy Nowa Myśliwska. W związku z tym firma „Robyg” potwierdziła na piśmie swoją deklarację, złożoną na posiedzeniu Komisji w październiku br.

**Pani Agata Piszczek – Biuro Rozwoju Gdańska** – Zreferowała projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem. Powiedziała m. in., że w centralnej części planu (na terenie po byłej piekarni) zaplanowano zabudowę mieszkaniowo-usługową o maksymalnej intensywności 2. Teren podzielono na dwie strefy, różnicując wysokością zabudowy. W części południowej planu podwyższono intensywność zabudowy, dopuszczono zabudowę wielorodzinną. W środkowej części terenu dopuszczono maksymalnie 8 mieszkaniowe budynki. W ostatniej strefie dopuszczono zabudowę wielorodzinną maksymalnie do 21 metrów. Intensywności również różnicują się ze względu na strefę. Zarezerwowano teren pod teren parkowy ze zbiornikiem retencyjnym oraz wyznaczenie dojazdu do parkingu Sądu. Plan był wykładany do wglądu 3 razy, zostały przeprowadzone 3 dyskusje publiczne nad planem, w sumie do projektu wpłynęły 53 uwagi. Uwagi głównie odnosiły się do:

- układu komunikacyjnego – w związku z tym faktem została przeprowadzona analiza komunikacyjna, która wykazała, że przepustowość zwiększy się, ale nie zostanie ona przekroczona.
- założonej liczby mieszkańców – w chwili obecnej przyjmujemy powierzchnię mieszkania 70m<sup>2</sup>, będzie ok. 4000 mieszkańców.
- niezgodności planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, co do intensywności zabudowy.

Przystąpiono do dyskusji.

**Pani Kalina Detko – mieszkanka Gdańska** – Chciałabym zwrócić Państwa uwagę na dwa aspekty, które będą konsekwencją uchwalenia tego planu. Po pierwsze dopuszczenie budowy wieżowców w tym miejscu spowoduje dopuszczenie wieżowców w przyszłości na działce sąsiedniej w tej chwili niezagospodarowanej. Po drugie, po realizacji tego planu pozostanie bardzo mało terenów zielonych, gdzie okoliczni mieszkańcy mogliby spacerować.

**Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska** – Wysoka Komisjo, odnośnie ewentualnego przekształcenia ogródków działkowych, to projekt Studium przewiduje tam dominującą funkcję zieloną. Uważam, że teren dobrze obsłużony komunikacyjnie powinien mieć dużą liczbę mieszkańców, ale niekoniecznie muszą powstać wieżowce. Co do terenów zielonych, w dużej mierze zależy to od inwestora, ale wskaźnik wynosi 5,5 metra, czyli jest on dotrzymany. Standard dostępu do terenów zielonych jest tutaj spełniony.

**Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji** – Chciałam zapytać pana Dyrektora, zgodnie z pismem firmy „Robyg”, jak wygląda sprawa, jeśli chodzi o komunikację. Czy Państwo podjęliście już jakieś kroki?

**Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska** – To nie leży w naszej gestii.

**Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji** – A czy są już informacje od pozostałych inwestorów jaką planują ilość mieszkańców?

**Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska** – Nie.

**Pan Jacek Dehnel – mieszkaniec Gdańska** – Wzrost liczby mieszkańców, a uważam, że Biuro podaje niedoszacowane wartości, spowoduje znaczną zmianę warunków komunikacyjnych, zieleni itd. Przecież wiemy, że jeżeli inwestor dostanie plan zagospodarowania przestrzennego, to na pewno wykorzysta co do metra, ile mu wolno.

**Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji** – Właśnie dlatego, że zgadzamy się jako Komisja, że spowoduje to dla Państwa utrudnienia komunikacyjne, upieraliśmy się przy tym, aby projektant złożył pisemną deklarację w sprawie partycypacji w przebudowie rozwiązań drogowych. Zgadza się, że ilość mieszkańców będzie duża, ale jeżeli nie powstanie ta inwestycja, to powstanie inna, bo jest niemożliwością, aby teren po „Pieckach” nie został zainwestowany. Mieszkańcy również podnosili, że to skrzyżowanie nie wytrzyma obciążenia samochodowego, dlatego też upieraliśmy się przy wybudowaniu nowego skrzyżowania.

**Pan Sylwester Pruś – członek Komisji** – Panie Dyrektorze, po pierwsze, czy projekt uchwały jest zgodny z obecnie obowiązującym Studium?

**Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska** – Z nowym Studium z pewnością jest zgodne, dlatego też z uwagi na ostrożność procesową będziemy na sesji procedować ten plan po uchwaleniu nowego Studium.

**Pan Sylwester Pruś – członek Komisji** – Czy nie warto poczekać na nabranie mocy prawnej przez Studium?

**Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska** – Studium wchodzi w życie z chwilą podjęcia, w ciągu miesiąca podlega kontroli wojewody jak każda uchwała.

**Pan Sylwester Pruś – członek Komisji** – Ponieważ czekamy na informacje dotyczące intensywności w tym rejonie, mam wątpliwość co do Studium. Nie uważam, że taki nadmierny pośpiech jest tu potrzebny, tym bardziej, że analizowałem dokumenty z przeszłości i rzeczywiście wniosek poprzedniego właściciela był o wszechstronne budownictwo mieszkaniowe, a ówczesny zapis dopuszczał zabudowę jednorodziną. Rozumiem, że jest to zmiana polityki miasta o rozbudowie do wewnątrz, która nastąpiła w ostatnich dwóch latach, bo plan jest sprzed dwóch lat.

**Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska** – Sprawdzaliśmy przypadek planu obowiązującego, zabudowa jednorodzinna nie była pomysłem projektantów, na wyraźny wniosek Komisji taka zabudowa została ustalona. Rada uchwaliła dla tego miejsca plan z polityką jednorodziną, teraz są nowe okoliczności i Rada zdecyduje, czy te nowe okoliczności uprawniają do tej nowej polityki.

**Pan Sylwester Pruś – członek Komisji** – W okolicy powstało nowe budownictwo ograniczone do 4 kondygnacji. Czym się kierowaliśmy ograniczając je do takiej wysokości?

**Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska** – To są stare plany, które powstały zanim powstało Biuro. Myślę, że takie były wnioski ówczesnych inwestorów.

**Pan Sylwester Pruś – członek Komisji** – Reasumując, proponuję odłożenie dyskusji i opiniowania do czasu uzyskania informacji o zabudowie sąsiedniej, o spodziewanym obciążeniu układu komunikacyjnego.

**Pan Marek Piskorski – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska** – Robiliśmy przymiarki i prognozy, które przedstawiamy, nie tylko powiększając program w stosunku do tego co jest w tej chwili zrealizowane, tylko uwzględniają także zabudowę na terenach, które nie są jeszcze zabudowane. Na terenach niezainwestowanych założyliśmy intensyfikację ruchu w stosunku do roku 2004. Założyliśmy wzrost programu.

**Pani Krystyna Ochocińska – Biuro Rozwoju Gdańska** – Wyliczenia komunikacyjne bazują na ustaleniach planu, biorąc jako podstawę maksymalne dopuszczalne wielkości, jakie byłyby zrealizowane, gdyby były wykorzystane wszystkie wskaźniki dopuszczalne w planie. W ten sposób było liczone obciążenie ulicy Piekarniczej, ale wzrost, który może powstać w niniejszym planie, nie był uwzględniony, dlatego „ręcznie” doliczono wzrost ruchu, który będzie wynikał ze wzrostu liczby mieszkańców w wyniku obecnego planu. Drugim podejściem do obciążenia ulicy Piekarniczej było wykonanie pomiarów ruchu, a następnie inwentaryzacja wszystkich planów w okolicy, które mogą obciążać ulicę Piekarniczą i wyliczyliśmy dla każdego z tych planów, jaki wzrost liczby mieszkańców nastąpi w stosunku do stanu istniejącego. Wyniki były bardzo zbliżone. Z dużym stopniem prawdopodobieństwa możemy założyć, że będzie taki potok komunikacyjny na ul. Piekarniczej, jaki wyliczyliśmy.

**Pan Krystian Kaczmarek – członek Komisji** – Proszę Państwa, niepokoi mnie moda na budownictwo mieszkaniowe wysokościowe. Jakość i komfort zamieszkiwania w wysokich budynkach z pewnością są mniejsze niż w niższych budynkach, mówię to na podstawie własnego doświadczenia. Nie dziwię się deweloperom, ponieważ to oni kreują modę i wiadomo, że z każdego metra gruntu chcą uzyskać jak najwięcej. My jednak powinniśmy myśleć o mieszkańcach, którym powinniśmy stworzyć lepsze warunki zamieszkania. Wiem, że chętni się znajdują, ponieważ mieszkań brakuje, ale apeluję o to, że tam, gdzie nie trzeba budować budynków wysokościowych, aby budować niższe budynki, które będą bardziej przyjazne dla ludzi, zwłaszcza, że Gdańsk ma dużo terenów, które można by nawet przekształcić pod budownictwo mieszkaniowe. Trzeba zacząć ten proces.

**Pani Agnieszka Owczarczak – wiceprzewodnicząca Komisji** – Proszę Państwa, to już trzecie lub czwarte posiedzenie Komisji poświęcone tej tematyce. Braлиśmy udział w dyskusjach publicznych. Myślę, że w sprawie tego planu każda ze stron wyraziła już swoje zdanie, przedstawiła argumenty. Cieszę się, że zabudowa w części planu została obniżona, a inwestor zobowiązał się do przebudowania układu drogowego. Teraz już tylko nasza subiektywna ocena, czy w tym miejscu chcemy budynki wysokie czy nie. Myślę, że trzeba podjąć decyzję, bo argumentów już tutaj nie ma.

**Pani Małgorzata Chmiel – przewodnicząca Komisji** – Ja się zgadzam, poddam teraz wniosek pana Prusia pod głosowanie.

## Wniosek

**Komisja 2 głosami „za”, przy 3 głosach „przeciw” oraz 1 głosie „wstrzymującym się” – nie podjęła wniosku zgłoszonego przez pana Sylwestra Prusia o przeniesienie opiniowania projektu planu na inne posiedzenie Komisji.**

Więcej głosów w dyskusji nie było, przystąpiono do opiniowania.

## Opinia:

**Komisja 3 głosami „za”, przy 3 głosach „przeciw” – nie rozstrzygnęła o projekcie uchwały zawartym w druku nr 490.**

**Opinia Nr 29-26/175/159/2007.**

## PUNKT 2

Opiniowanie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kokoszki Mieszkaniowe – Kartuska 477.

---

**Pani Katarzyna Rosiak – Biuro Rozwoju Gdańska** – Przedstawiła koncepcję dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kokoszki Mieszkaniowe – Kartuska 477”. Omówiła m. in. lokalizację oraz zainwestowanie.

Struktura własności: teren w całości prywatny

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego: przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszaną mieszkaniowo – usługową.

Koncepcja planu:

- zaplanowano zabudowę usługową o parametrach:
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,
- intensywność: 1,
- maksymalna wysokość zabudowy: 16 metrów,
- miejsca postojowe: 28 miejsca (jest to liczba wystarczająca dla obsłużenia proponowanej zabudowy).

Przystąpiono do dyskusji.

**Pani Danuta Bociewicz – Rada Osiedla Kokoszki** – Czy wysokość 16 metrów jest zgodna z obecnie obowiązującym planem?

**Pani Katarzyna Rosiak – Biuro Rozwoju Gdańska** – Nie, obecnie jest 12 metrów, ale wysokość 16 metrów nie przekroczy wysokości zabudowy sąsiedniej, wielorodzinnej. Z projektu inwestora wynika, że będzie to wysokość 15,4 metra, intensywność 0,63.

**Pan Krystian Kaczmarek – członek Komisji** – Ta zmiana planu następuje na wniosek właściciela gruntu, tak? Znowu będziemy ponosili koszty zmiany planu dla jednej osoby, a

wiemy, że Gdańsk wymaga zrobienia planów, a niektórych bardzo ważnych. Znowu działamy na małej powierzchni. Dziękuję.

Więcej głosów w dyskusji nie było, przystąpiono do opiniowania.

**Opinia:**

**Komisja 3 głosami „za”, przy 1 głosie „wstrzymującym się” – pozytywnie zaopiniowała koncepcję miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kokoszki Mieszkaniowe – Kartuska 477.  
Opinia Nr 29-26/176/160/2007.**

**PUNKT 3**

Wolne wnioski, sprawy bieżące, korespondencja.

---

W tym punkcie głosów nie było.

Na tym posiedzenie zakończono - godz. 15.35.

Wiceprzewodnicząca  
Komisji Rozwoju Przestrzennego

Agnieszka Owczarczak

Przewodnicząca  
Komisji Rozwoju Przestrzennego

Małgorzata Chmiel

Protokołowała:  
Aleksandra Malinowska