

PROTOKÓŁ NR 30 - 9/2012

z posiedzenia Komisji Rozwoju Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Gdańska, które odbyło się 14 czerwca 2012 roku.

Komisja rozpoczęła posiedzenie o godzinie 15:00, zakończyła o godzinie 17:30.

Obecność :

W posiedzeniu uczestniczyło 6 członków Komisji, wg listy obecności, która stanowi załącznik nr 1 do protokołu.

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

Przewodnicząca Komisji Małgorzata Chmiel otworzyła posiedzenie, powitała zebranych i stwierdziła quorum. Poinformowała, że porządek został wysłany do radnych drogą elektroniczną - Porządek Obrad stanowi załącznik nr 3 do protokołu.

Przewodnicząca zaproponowała następujący porządek posiedzenia:

1. Opiniowanie projektu uchwały w sprawie zmiany uchwały nr XVIII/289/11 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 września 2011 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon pętli tramwajowej w mieście Gdańsku - **druk nr 567**
2. Opiniowanie projektów uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
 - 2.1. Siedlce - rejon ulicy Ogińskiego w mieście Gdańsku - **druk nr 565;**
 - 2.2. Kokoszek na południe od ulicy Kartuskiej - przy lesie II w mieście Gdańsku - **druk nr 566;**
 - 2.3. rejonu ulicy Polanki - Zachód III w mieście Gdańsku - **druk nr 568;**
3. Przedstawienie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
 - 3.1. Oliwa Górna rejon pętli tramwajowej,

- 3.2. Stare Miasto Osiek rejon ulic Panieńskiej i Browarnej,
- 3.3. Matarnia - przy lotnisku,
- 3.4. Piecki - Diabełkowo rejon ulic Czubińskiego, Wileńskiej i Suwalskiej,
- 3.5. Wrzeszcz rejon ulicy Jesionowej.

4 Wolne wnioski, sprawy wniesione, korespondencja.

Poddano porządek obrad pod głosowanie.

USTALENIA KOMISJI:

Komisja - jednogłośnie 5 głosami „za” - przyjęła proponowany porządek posiedzenia.

PUNKT 1 i 3.1

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie zmiany uchwały nr XVIII/289/11 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 września 2011 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon pętli tramwajowej w mieście Gdańsku - druk nr 567 i Przedstawienie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon pętli tramwajowej

Druk nr 567 - Sprawa: BRMG-S.0006.130.2012

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 28.06.2012r.)

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Pani Przewodnicząca, Wysoka Komisji. Jest to zmiana wynikająca z udostępnienia koncepcji sporządzonej na zlecenie Zarządu Dróg i Zieleni. Koncepcji pętli tramwajowej, która wykazała, że pewien mały fragment budynku przy ul. Opata Rybińskiego, zabudowany był jakimś pawilonem handlowym, jest niezbędny dla zorganizowania tej pętli zgodnie z koncepcją ZDiZ. Chciałbym zaproponować, zanim Wysoka Komisja zajmie się projektem uchwały w sprawie zmiany granic, projektantka tej koncepcji zaprezentuje ją zamiast w punkcie 3.1 to teraz.

Pani Irena Grzywacz - Biuro Rozwoju Gdańska

Plan ten znajduje się w Oliwie Górnej położony jest pomiędzy ul. Grunwaldzką a Obrońców Westerplatte, Opata Jacka Rybińskiego i jest to teren obecnej pętli tramwajowej. Jeżeli chodzi o studium, to tutaj dominującą funkcją jest przeznaczenie usługowe. Ten obszar znajduje się w CPU, jest tu strefa parkingowa PM, przebiega linia tramwajowa i znajduje się w granicy obszaru do przekształceń i rehabilitacji. Jeżeli chodzi o sytuację planistyczną na tym obszarze obowiązuje

plan z 2003 r. Oliwa Centrum i tutaj przeznaczenie jest głównie usługowe. Przebiega tutaj linia tramwajowa. Jeżeli chodzi o warunki wynikające z obowiązującego planu, to są tutaj dwie strefy usługowe, bardzo mocno ograniczone są możliwości inwestycyjne, gdyż wyznaczone są tylko tereny, gdzie jakakolwiek zabudowa może powstać. Jeśli chodzi o strukturę własności, teren w 100% jest terenem gminnym. Jeżeli chodzi o użytkowanie terenu, to cały obszar pętli, przystanki tramwajowe i autobusowe, część zabudowań usługowych, oraz dwa budynki mieszkalne. Ten teren ze względu na sąsiedztwo alei Grunwaldzkiej oraz tramwaj nie nadaje się do mieszkania, nie może być tutaj zabudowa mieszkaniowa w planie. Ten teren nigdy w całości nie był zabudowany. Tutaj przedstawiona jest historyczna dokumentacja zdjęciowa i aktualna. Przeprowadzane wcześniej tu były prace studialne, powiązanie przestrzeni publicznych, jak to wygląda od strony Dworca w Oliwie do pętli, jak przemieszczają się ludzie i jak to wszystko funkcjonuje. Poprzedzając przed planem było sporządzane studium węzła Oliwa. Ważnym wnioskiem dla naszego planu jest kwestia uczynienia drogi z Dworca do pętli i tutaj właśnie najlepszym powiązaniem jest powiązanie piesze przez ulicę Poczty Polskiej. Jeżeli chodzi o sam plan, to głównie są dwie strefy w tym planie. Strefa tzw. węzła integracyjnego, w którym będzie zintegrowany tramwaj, będzie pętla autobusowa, postój taksówek, oraz druga część jest to strefa usługowa, gdzie będzie mogło powstać jakieś centrum usługowe Oliwskie. Mały fragment, to jest podcięcie pod ulicę Obrońców Westerplatte. Jeśli chodzi o projekt z Biura Komunalnego, to jest tutaj linia tramwajowa z dwoma torami odstawczymi. Ta zmiana granic, którą chcemy przeprowadzić z czego wynika? Przystępując do planu ominęliśmy fragment, gdzie znajduje się budynek do którego przylepiony jest obiekt usługowy, tu jest Opata Jacka Rybińskiego i Grunwaldzka, z tego względu, że jest to własność prywatna. Wydawało nam się, że po prostu wystarczy na terenie gminnym zmiana i to będzie dobrze. Okazało się w koncepcji, że ten budynek w celu prawidłowego rozwiązania tych wjazdów na teren tej pętli autobusowej powinien ulec likwidacji. Z tej koncepcji po prostu wynika, że o ten fragment trzeba granice planu poszerzyć. Tutaj jeszcze z Biura Komunalnego dostaliśmy wizualizacje, jakby te przystanki i ten węzeł integracyjny mógł wyglądać. Tutaj znowu jest kolejna strefa usługowa i nasze propozycje jakby to ewentualnie można było zabudować, pierwszy wariant jest z pozostawieniem budynków, tutaj jest rozwiązanie takie lepsze, totalne, gdzie zabudujemy całość i tutaj są właśnie zaproponowane parametry urbanistyczne. Jeśli chodzi o przedstawienie, jak to będzie wyglądało. Biuro Komunalne zaproponowało przy okazji tutaj jakąś bryłę, więc to jest jedna z możliwości zabudowania tego terenu. A kolejne możliwości to są przez nas sporządzane. Jest to wariant drugi, jak mogłaby ewentualnie kształtować się tutaj zabudowa. Chcielibyśmy ewentualnie wytworzyć tu plac i też jest pytanie do Państwa, czy uważacie, że potrzebny byłby w tym miejscu jakiś plac miejski w połączeniu z węzłem integracyjnym?

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji
Przepraszam. Czy mogłaby Pani pokazać obecną pętlę?

Pani Irena Grzywacz - Biuro Rozwoju Gdańska

To znaczy obecna pętla jest w takim wymiarze mniej więcej. Usługi były w tej części ale z tych usług zrezygnowaliśmy i wszystko przeznaczamy pod węzeł integracyjny, a cała ta część mogłaby być zabudowana.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji
Czyli zyskujemy tę część do zabudowy, prawda?

Pani Irena Grzywacz - Biuro Rozwoju Gdańska
Tak.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji
Pomijając już oczywiście urok miejsca.

Pani Irena Grzywacz - Biuro Rozwoju Gdańska
Tak. Tutaj możemy zabudować i naszą propozycją było ewentualne wykształcenie placu, takiej w przestrzeni publicznej w tym miejscu. Podczas Rady Technicznej padł pomysł, że ewentualnie można byłoby nadbudować pętlę, tylko, że wiadomo, że nie można tego za wysoko zrobić, bo Konserwator nam na to nie pozwoli. Ale przykładowo mamy zabudowę z jakimś ryneczkiem nad pętlą, też większa kubatura z ewentualnym przykryciem z wytworzeniem takiego wewnętrznego placu. Jedną z możliwości tak mogłaby wyglądać.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji
Przepraszam. Te tramwaje obecnie zakręcają i wracają, część ich jedzie dalej w stronę Żabianki. I teraz czy one będą przyjeżdżały, po czym będą się wycofywały po tym samym torze, czy tylko będzie to miejsce przelotowe?

Pani Irena Grzywacz - Biuro Rozwoju Gdańska
Na tej wizualizacji, którą nam dało Biuro Komunalne widać, że głównie będzie to przejazd tak jak widać, a oprócz tego, że będzie przejazd, czyli będzie można jechać albo do Jelitkowa, albo na pętlę do Zaspy, to będą dwa tory odstawcze, czyli linia, która będzie jechała ze Śródmieścia, będzie mogła tam stanąć i później wracać.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji
Czyli ona nie będzie zawracała, tylko będzie się po prostu przestawiała na drugą stronę, tak?

Pani Irena Grzywacz - Biuro Rozwoju Gdańska
Będzie to przystanek końcowy i ze względu na nowy tabor, będzie ta możliwość, że będzie wjeżdżała i wyjeżdżała z powrotem. Czyli nie będzie to pełniło funkcji pętli, tak jak dotychczas, tylko ewentualnie będzie to końcowy przystanek dla jednej linii. Tak jest w planach w tej chwili. W związku z powyższym przedstawiam fragment takiej budki. Przy przystanku tramwajowym jest taka dobudówka i właśnie o ten fragment musimy poszerzyć. To jest koło 1000 m², żeby te rozwiązania komunikacyjne były prawidłowe.

Przewodnicząca podziękowała za przedstawienie informacji i otworzyła dyskusję.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji
Czy projekt tego planu zyskał pozytywną opinię Rady Osiedla. Rozumiem, że Państwo wysyłają uchwały o przystąpieniu i potem projekt planu. Powinniście mieć dwie pozytywne opinie Rady Osiedla?

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Wszystkie projekty uchwał, które dotyczą poszczególnych terytoriów rad osiedlowych uzyskują wcześniej opinie rad, my występujemy o te opinie.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Jeszcze nim my otrzymamy?

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Tak. Ponieważ wszystkie uchwały stają na Radzie Miejskiej mając już opinię osiedla/dzielnicy, albo po upływie 30 dni jeśli rada zaopiniowała przez zaniechanie. W tym przypadku mamy opinię w sprawie pierwszego przystąpienia i opinię o projekcie uchwały w sprawie zmiany granic.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Reasumując Rada Osiedla podjęła uchwałę o pozytywnym zaopiniowaniu tych granic?

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Nie odezwali się.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Czyli traktuje się to jako pozytywna opinię?

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Tak.

Pan Tomasz Strug - Przewodniczący Zarządu Osiedla Oliwa

Rzeczywiście jeszcze tej koncepcji nie widzieliśmy, jakby nie ma jeszcze przesłanek formalno - prawnych żeby się ustosunkowywać. Czekamy na projekt planu. Natomiast jeszcze przed przystąpieniem w tych starych granicach zgłaszaliśmy swoje uwagi i wnioski i jak widzę nie są póki co uwzględnione. Tak to obecnie wygląda.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Koncepcji Państwo nie opiniują tylko projekt planu. Dziękuję bardzo.

Pan Krzysztof Wiecki - Członek Komisji

Chciałem się dowiedzieć, bo w tej chwili tak jak funkcjonuje pętla, to tramwaje mogą stać i tam oczekują na godziny swojego odjazdu. Jak długie będą te tory odstawne i jak długo będzie mógł na nich stać tramwaj? To zależy też od ZTM i ZKM jak ułożą rozkład jazdy, ale w przyszłości będzie tylko jedna linia kończyła tam swoje kursy, ale gdyby miało to być dwie albo trzy, to byłby już problem, jeżeli byłyby to krótkie tory. I czy dobrze usłyszałem nie będzie tam mieszkaniówki? W tej chwili jest tam bardzo duży teren zielony, jak to w przyszłości będzie wyglądało?

Pani Irena Grzywacz - Biuro Rozwoju Gdańska

Jeśli chodzi o pierwsze pytanie to prawdopodobnie tam jedna linia będzie kończyła, czyli ewentualnie dwa tramwaje będą mogły się zmieścić na tych torach dostawnych. To jest kwestia przeorganizowania ruchu. W planach jest, że jedna

linia z kierunku Śródmieścia będzie kończyła tutaj trasę. Jeżeli chodzi o zieleni, to nie będzie tego terenu, który jest obecnie.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji
Dziękuję bardzo.

Głosów w dyskusji więcej nie było
Przystąpiono do głosowania nad zaopiniowaniem projektu uchwały.

USTALENIA KOMISJI:

*Komisja - **jednogłośnie 6 głosami „za”** - pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały (druk nr 567).*

OPINIA NR 30 - 9/186-57/12

PUNKT 2.1

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Siedlce - rejon ulicy Ogińskiego w mieście Gdańsku - **druk nr 565;**

Druk nr 565 - Sprawa: BRMG-S.0006.128.2012

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 28.06.2012r.)

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska zreferował projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.

Przewodnicząca podziękowała za przedstawienie informacji.
Głosów w dyskusji nie było.
Przystąpiono do głosowania nad zaopiniowaniem projektu uchwały.

USTALENIA KOMISJI:

*Komisja - **jednogłośnie 6 głosami „za”** - pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały (druk nr 565).*

OPINIA NR 30 - 9/187-58/12

PUNKT 2.2

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kokoszek na południe od ulicy Kartuskiej - przy lesie II w mieście Gdańsku - **druk nr 566;**

Druk nr 566 - Sprawa: BRMG-S.0006.129.2012

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 28.06.2012r.)

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska zreferował projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.

Przewodnicząca podziękowała za przedstawienie informacji i otworzyła dyskusję.

Pani Maria Małkowska - Członek Komisji

Panie dyrektorze, otrzymał Pan pismo, do którego chciałabym, aby Pan się ustosunkował i do pisma Rady Osiedla Kokoszki.

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Rada Osiedla wnosi sprzeciw uzasadniając, że przystąpienie do planu spowoduje zmianę przeznaczenia terenu położonego wzdłuż ul. Kartuskiej z terenu zabudowy usługowej na teren zabudowy produkcyjno - usługowej. To jest racja, bo będzie to strefa 41, ale plan określi nie dowolność wykorzystania funkcji 41, sama definicja planu dopuszcza różne inne funkcje produkcyjne, a tu konkretnie będzie dopuszczona stacja benzynowa. Czyli inne funkcje z zakresu strefy 41 będą wyłączone. Pozostaną usługi i dodana zostanie stacja benzynowa. Czytam dalej: stacja sąsiadować będzie z nieruchomością zamieszkałą przez Pana Wiesława Karczewskiego. Teren ten objęty był kilkakrotnie aktualizacją planu. Ostatni raz w 2009 r. Znajduje się w obszarze OSTAB - to jest nieprawda. Ten wąz się znajduje, dlatego będą stosowne przepisy, określające duży udział powierzchni biologicznie czynnej. Oraz zgodnie z kartą 01 planu 2233 zaleca się pozostawić wolny od zainwestowania obszar wokół pnia drzewa do zachowania odpowiadający rzutowi korony. Ten przepis będzie powtórzony. Zagospodarowanie stacji benzynowej będzie musiało być tak zorganizowane, aby drzewo zostało ochronione.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Dziękuję bardzo. Dostaliśmy jako komisja pismo od Pana Karczewskiego.

Pani Lucyna Ziębińska - Rada Osiedla Kokoszki

Tutaj jestem razem z Panem Wiesławem Karczewskim, którego pismo Państwo dostaliście w ostatniej chwili. W tym piśmie zwraca uwagę, że dotychczasowy plan wyklucza możliwość usług uciążliwych dla sąsiedztwa. Zwraca uwagę na kumulację wjazdów na krótkiej przestrzeni. To znaczy wjazdy do stacji benzynowej do Lukullusa i do posesji Pana Karczewskiego, co oczywiście w jakiś sposób musi wpłynąć i na przepustowość ul. Kartuskiej i zwiększa ryzyko wypadków. W dotychczasowym planie przewidziana jest możliwość zabudowy jedynie w 50% działki i nie pozwoli na rozmieszczenie infrastruktury stacji benzynowej. Zajęcie terenu pomiędzy działką Państwa Rzepińskich i Tarnowskich używanego do tej pory jako jedyna droga dojazdowa do terenów sąsiednich, znacznie utrudni prowadzoną tam działalność. Stacja benzynowa według nas jest planowana na terenie OSTAB (Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie). Chciałam zwrócić uwagę na parę spraw. 19 kwietnia br. na KRPiOŚ był rozpatrywany projekt uchwały o przystąpieniu do sporządzenia mpzp rejon ul. Kartuskiej i Smęgorzyńskiej i jednogłośnie został zaopiniowany. Przewidywał budowę stacji benzynowej w odległości od tej, o której mówimy, zaledwie kilkaset metrów. Jednocześnie jest już chyba pozwolenie na budowę stacji benzynowej również w Kokoszkach w okolicy ronda turbinowego na ul. Nowatorów. Najbliższe stacje benzynowe, następne, to jest Auchan i Jasień. Także wydaje mi się, że to naprawdę jest wystarczająca ilość stacji benzynowych. Rozumiem, że na wyjeździe z miasta

powinna być stacja benzynowa, ale jeśli jest tutaj na Kartuskiej jedna w stronę Żukowa, jest jedna w stronę Banina. Rada Osiedla i najbliżsi mieszkańcy woleliby aby tej stacji tutaj nie było. Dziękuję.

Pani Maria Małkowska - Członek Komisji

Panie dyrektorze. Wydaje mi się, że w 2009 r. Pan opracował plan, analizowaliście ten teren i wtedy nie stworzyliście możliwości budowy stacji. Jeżeli inwestor wie, że zarobi na tym terenie i chce rzeczywiście stację tam usytuować, to czy musimy przystępować do planu i spełniać jego życzenie. Tak to właśnie wygląda. Sam Pan to podkreślił, że inwestor się obudził i chce zrobić interes. Rozumiem go, Panie dyrektorze, ale jednak wydaje mi się, że powinniście podtrzymać swoje stanowisko zawarte w planie nie tak dawno zatwierdzonym, bo w 2009 roku. Nie widzę uzasadnienia do zmiany tego planu.

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Proszę Państwa zacząć z grubej rury. Zasadą działania miasta Gdańska jest poparcie dla inwestorów. Czyli realizujemy wszystkie wnioski inwestorów z wyjątkiem tych, które są w sprzeczności z interesem publicznym. Niezależnie od tego, że niektórzy inwestorzy budzą się po czasie i w związku z tym robi się kłopot. Natomiast nie mam tutaj żadnej ideologicznej przestanki, że jeżeli coś Rada uchwaliła, to, co przygotowało Biuro, a oceniamy, że to zostało źle zrobione, np. nadmiernie uregulowane, to bez jakiejś abstrakcyjnej obawy proponuję, aby zmienić. Uważam, że argumenty Pana Karczewskiego są mało przekonujące, bo w kwestii ochrony środowiska, tak jak powiedziałem, rygory OSTAB zostaną zachowane, drzewo zostanie utrzymane. Jeśli inwestor nie będzie w stanie przez te rygory zrealizować stacji benzynowej, to po prostu nie zrealizuje. To nie jest zmartwienie publiczne. Argumenty, że nastąpi zakłócenie ruchu na ul. Kartuskiej w związku ze wzmożonymi wjazdami do Lukullusa i do stacji benzynowej są nieprawdziwe, ponieważ przewidujemy pas wyłączeniowy dla obu tych inwestycji, które rzeczywiście są inwestycjami ruchotwórczymi. Zupełnie nieprzekonywujący jest argument, że w tej chwili po tym gruncie odbywa się dojazd do działek w głębi, bo jest to grunt prywatny, a te działki mają ustalony w planie obowiązującym dojazd, który może jeszcze nie jest zrealizowany, ale to nie jest powód, aby publiczny ruch odbywał się przez grunt sąsiada. Rozumiem, że dla tych sąsiadów jest to pewna uciążliwość, trudność i przeszkoda, ale z obiektywnego punktu widzenia, nie jest to uargumentowane interesem publicznym. Jeszcze jedna sprawa, o której mówiła Pani Przewodnicząca, naprawdę nie jest planowanie przestrzenne w dobie kapitalizmu, od reglamentowania ilości stacji benzynowych. To Państwo będą reglamentować i nie będą jeździć na tą stację. Naprawdę nie ma przymusu, żeby jeździć na trzy stacje benzynowe, skoro będą trzy. To jest zmartwienie inwestorów. Uważam, że publiczny interes nie powinien tego regulować. Chcą budować, to niech budują. Oczywiście ustalenia planu nowego zachowają dotychczasowe przeznaczenie usługowe. Więc jeżeliby okazało się, że tej stacji nie da się wybudować, zmieni mu się, sprzeda grunt, to nadal można będzie wybudować inne usługi z tym dodatkowym dojazdem. Więc podtrzymuję wniosek o przystąpienie do planu. Poza tym ogólnym interesem, aby aktywizować działalność gospodarczą nie ma innego interesu. Bez stacji benzynowej miasto przeżyje, tylko jeden z potencjalnych inwestorów będzie utracony.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Dziękuję bardzo. Z przyjemnością słuchałam Pana słów Panie dyrektorze, o tym, że jesteście również od tego, żeby pomagać inwestorom, jeżeli jest to zgodne z interesem publicznym. Mam podobną sytuację w Osowej i lada moment to przyjdzie do Pana, więc liczę na poparcie i te same słowa. Nie stacja benzynowa, tylko interes publiczny, w planie, który uchwaliliśmy w tym samym roku, o którym dzisiaj mówimy. Dziękuję.

Pan Krzysztof Wiecki - Członek Komisji

Zgadza się z Panem dyrektorem, co do tego, że jeżeli nawet bardzo dobry plan był kiedyś uchwalony, a należy go zmienić, bo jest lepsza koncepcja, to należy to robić. Natomiast nie zgodzę się z taką argumentacją, jaką Pan przedstawił, że nie powinniśmy martwić się tym, czy stacja benzynowa zostanie zbudowana, czy nie, bo jest oczywiście taka możliwość, że zostanie jedna, druga, a może i trzecia, czwarta zbudowana. Natomiast na pewno jest interesem publicznym dbanie nawet o jednego mieszkańca, jeżeli jest taka potrzeba. Mówił Pan, że na gruncie terenu leśnego będzie zjazd od strony Kartuz. Między innymi w interesie publicznym jest to, abyśmy nie zezwalali na budowę stacji z tej strony dlatego, że jeżeli chcieliby na tej stacji zatankować kierowcy wyjeżdżający z Gdańska, to trzeba by było odpowiednio poszerzyć drogę, żeby zrobić pas zjazdu na stację benzynową. Czyli ten ruch będzie znacznie większy. Dlatego też przychyliam się do Rady Osiedla.

Głosów w dyskusji więcej nie było.

Przystąpiono do głosowania nad zaopiniowaniem projektu uchwały.

USTALENIA KOMISJI:

Komisja - 4 głosami „za”, przy 2 głosach „przeciw” - pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały (druk nr 566).

OPINIA NR 30 - 9/188-59/12

PUNKT 2.3

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Polanki - Zachód III w mieście Gdańsku - druk nr 568;

Druk nr 568 - Sprawa: BRMG-S.0006.131.2012

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 28.06.2012r.)

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska zreferował projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.

Przewodnicząca podziękowała za przedstawienie informacji i otworzyła dyskusję.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Proszę mi powiedzieć, bo w piśmie od dyrektora szpitala mam zapisane, że plan zagospodarowania ogranicza możliwość rozbudowy pawilonu szpitalnego. Czy mogę zobaczyć, który to pawilon?

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Pokażę Pani Przewodniczącej na rysunku, bo ten rzutnik słabo oddaje szczegóły.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Został opracowany przez szpital program rozwoju Szpitala Dziecięcego. Czyli to, co jest chciałabym zobaczyć i do czego ma doprowadzić nasza zmiana, do połączenia tych dwóch budynków?

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Ma umożliwić rozbudowę. Koncepcja ...

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Przecież koncepcja była już przedstawiona konserwatorowi.

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Tak. Konserwator staną na stanowisku, że on wyłączy z obszaru tego parku fragment południowo - wschodniej części i w związku z tym ustąpią te przeszkody. W tej chwili w planie obowiązującym są bardzo restrykcyjnie zapisane linie zabudowy, idące właściwie po obrysie, czyli pozwalające na modyfikacje, ale tylko w granicach obecnych linii zabudowy. A teraz prawdopodobnie zrobimy tak, że linia nieprzekraczalna zabudowy będzie szła , tak jak Pani Irena pokazuje, czyli cały ten teren między budynkami będzie możliwy do zabudowania.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

W piśmie Pana dyrektora czytam: w *dobudowanym skrzydle znajdzie się nowoczesna Izba Przyjęć*. Gdzie ma być to nowoczesne skrzydło?

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Na jedynym terenie, który jest możliwy, czyli na tym między głównymi budynkami. Ale nie będziemy w planie odwzorowywać koncepcji, która w tej chwili dyrektor szpitala zrobił. Umożliwimy rozbudowę dla nowoczesnego skrzydła.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Czyli pomiędzy jednym budynkiem, a drugim.

Pan Tomasz Strug - Przewodniczący Zarządu Osiedla Oliwa

Czy ta koncepcja, czy prośba dykcji przewiduje dojazd jakiś od strony południowej do terenu tego nowego skrzydła, czy będzie się to odbywało tą starą drogą od północy?

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Ta droga jest funkcjonująca, ale jest terenem leśnym, więc trzeba przeprowadzić tu procedurę zmiany zgody z przeznaczenia leśnego na cele nieleśne, a dojazd z tej drogi oczywiście będzie możliwy do szpitala obok tego dojazdu, który w tej chwili jest prosto z ul. Polanki.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji
Dziękuję bardzo.

*Głosów w dyskusji więcej nie było.
Przystąpiono do głosowania nad zaopiniowaniem projektu uchwały.*

USTALENIA KOMISJI:

*Komisja - **jednogłośnie 6 głosami „za”** - pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały (druk nr 568).*

OPINIA NR 30 - 9/189-60/12

PUNKT 3.2

Przedstawienie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Stare Miasto Osiek rejon ulic Panieńskiej i Browarnej

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Przypominam, że jest to teren TBS Motława, w związku z tym, że niektórzy z Państwa zadawali mi szczegółowe pytania, na które nie znalazłam odpowiedzi, dotyczące finansów i przyszłości TBS Motława, to zaprosiłam Panią Iwonę Bierut - Dyrektora Wydziału Polityki Gospodarczej. Oczywiście najpierw wystuchamy opisu koncepcji.

Pani Maria Kowalska - Biuro Rozwoju Gdańska

Obszar opracowania ograniczony jest od północy ul. Osiek, od zachodu ul. Browarną, od południa ul. Zamkową, od wschodu ul. Panieńską. Obszar ten zajmuje 1500 m², czyli porządna działka budowlana. Jeżeli chodzi o aktualne użytkowanie, to teren zabudowany jest jedynie w części środkowo - wschodniej kamienicą przy ul. Panieńskiej 3a. Kamienica w tej chwili jest chroniona zapisami planu obowiązującego. Na pozostałym terenie w tej chwili nic się nie dzieje. Teren jest splantowany po przeprowadzonych badaniach archeologicznych. Jeżeli chodzi o studium, to w studium jest to obszar wpisany do rejestru zabytków, jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska. Cały obszar położony jest w centralnym paśmie usługowym w strefie A ograniczonego parkowania i dominującą funkcją jest mieszkaniowo - usługowa. Wniosek o sporządzenie planu złożył TBS „Motława”. Chodziło o to, aby umożliwić zwiększenie maksymalnej wysokości do 15 m, zwiększyć procent powierzchni zabudowy w stosunku do planu obowiązującego i możliwie odsunąć w kierunku zachodnim obowiązującą linię zabudowy. Jeżeli chodzi o warunki akustyczne w tym rejonie, to są one jak najbardziej korzystne dla obszaru mieszkaniowego. Własność w całości to obszar TBS „Motława”. Do projektu planu jako wniosek wpłynęły zaopiniowane pozytywnie przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wytyczne do projektowania, które wynikły z opracowanego studium programowo - przestrzennego. Główne wytyczne to: zachowanie obowiązującej linii zabudowy od strony ul. Osiek zgodnie

z istniejącą kiedyś zabudową, również wprowadzenie obowiązującej linii zabudowy od strony ul. Zamkowej w celu wytworzenia wnętrza. Od strony ul. Browarnej wprowadzenie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy. Bardzo ważnym elementem jest konieczność zachowania fasady budynku przy ul. Panieńskiej 3a, wraz z zachowaniem kąta nachylenia połaci dachowej. Natomiast jest już pozwolenie na rozebranie reszty tego obiektu. Mapy historyczne pokazują, że w dawnych czasach istniała tutaj zabudowa kamienicowa i stąd jest ten wniosek konserwatorski o wprowadzenie linii obowiązującej zgodnie z tym, co kiedyś tutaj było. Na zdjęciach widać, że obszar objęty granicami opracowania był w bardzo dużym stopniu zabudowany. Jeżeli chodzi o plan obowiązujący, to zgodnie z nim był to teren mieszkaniowo - usługowy nie ustalający proporcji między tymi funkcjami. 40% terenu na obszarze objętym opracowaniem można było zabudować i była ustalona linia obowiązująca od strony ul. Browarnej, od strony ul. Zamkowej i od strony ul. Osiek, ale niezgodnie z historyczną zabudową, tylko w liniach rozgraniczających terenu. Plan Stare Miasto - Osiek jest planem z 2004 r. Jeżeli chodzi o projekt planu, to cały obszar planu przeznaczony jest na teren mieszkaniowo - usługowy, również bez ustalania proporcji. Ustalona jest pierzeja eksponowana w ulicach Browarna, Osiek i Zamkowa. W południowej części obszaru planu, czyli wzdłuż ul. Zamkowej ustalona jest linia zabudowy, która do ul. Panieńskiej na głębokość około 10 m będzie sięgać. Dalej ustalone są linie zabudowy na granicy działki wzdłuż ul. Osiek zgodnie z istniejącą historyczną zabudową. Jeżeli chodzi o inne parametry urbanistyczne, to zwiększenie wysokości zabudowy do 15 m i ustalamy wysokość minimalną na poziomie 12 m, maksymalna 15 m. Natomiast pozwalamy na 100% powierzchni zabudowy, intensywność minimalną ustalamy na poziomie 1,6. Oczywiście jest zapis w tekście planu o możliwości zwiększenia intensywności w przypadku realizacji parkingu podziemnego. Są również inne zapisy wynikające właśnie z ustaleń Konserwatora Zabytków: o odtworzenie historycznego podziału parcelacyjnego, który ma być artykułowany poprzez pionowe zróżnicowanie wysokości gzymsu koronującego w granicach plus minus 50 cm. W ulicach istnieje infrastruktura, która umożliwi zaopatrzenie planowanej zabudowy we wszystkie media. Wnioskodawca, czyli TBS „Mottawa” dostarczył nam koncepcję. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca podziękowała za przedstawienie informacji i otworzyła dyskusję.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Intensywność zabudowy wynosiła 40% a mamy teraz 100%?

Pani Maria Kowalska - Biuro Rozwoju Gdańska

Procent powierzchni zabudowy.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Czyli bardzo zwiększamy, dlaczego?

Pani Maria Kowalska - Biuro Rozwoju Gdańska

Między innymi również z wytycznych konserwatorskich. Ponieważ ten teren kiedyś był intensywnie zabudowany.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Ale w 2004 r. też mieliśmy wytyczne konserwatorskie.

Pani Maria Kowalska - Biuro Rozwoju Gdańska

Ale konserwator zmienił swoje stanowisko.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Rozumiem.

Pan Piotr Grzelak - Wiceprzewodniczący Komisji

Chciałem się zapytać jakie jest uzasadnienie ustalania minimalnej wysokości zabudowy, czy to też z wytycznych konserwatorskich wynika?

Pani Maria Kowalska - Biuro Rozwoju Gdańska

Wynika to, z tego, że miejsce jest dosyć ciekawie położone w stosunku do centrum i chcielibyśmy, aby powstała zabudowa niesubstandardowa.

Pan Piotr Grzelak - Wiceprzewodniczący Komisji

Ale w innych przypadkach nie ograniczaliśmy inwestora minimalną wysokością. Ale jak wnioskowaliśmy, to Pan kpił z tego, że wnioskujemy o minimalną wysokość, mówimy o planie na łuku Kolei Metropolitalnej, ale wtedy nie widział Pan takiego uzasadnienia dla planu. A tutaj mamy TBS, czyli nasze towarzystwo i Pan chce naszego inwestora ograniczać tą wysokością.

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Chcącemu nie dzieje się krzywda. To jest zrobiony plan pod koncepcję, którą TBS dostarczył. Wysokość zabudowy do 15 m. Nie pamiętam tego posiedzenia, o którym Pan mówi, ...

Pan Piotr Grzelak - Wiceprzewodniczący Komisji

Pamięta Pan, bo przerywaliśmy wówczas posiedzenie Komisji i zwołyaliśmy ponownie. Chodziło o plan przy skręćcie Kolei Metropolitalnej w Oliwie.

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Każde miejsce jest traktowane indywidualnie. Tutaj jest Stare Miasto i jednopoziomowe kondygnacje są za niskie i dlatego nie są dopuszczone.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Chciałam się zapytać Panią dyrektor, bo powiedziano mi, że ma to być budownictwo komercyjne, zresztą w tej chwili TBS może już sprzedawać mieszkania najemcom. Jakie są zamierzenia co do TBS „Motława” i co do tego kwartału i w jaki sposób komercyjnie Państwo rozumieją i w którym roku TBS otrzymał tą ziemię?

Pani Iwona Bierut - Dyrektor Wydziału Polityki Gospodarczej

Uchwała Rady Miasta odnośnie wniesienia tych gruntów do spółki została podjęta w 2005 roku i już wówczas wskazywaliśmy, że teren ten winien być zagospodarowany przez tą spółkę. Ponieważ TBS „Motława” poza tym, że budował nowe mieszkania i buduje, to zajmował się przede wszystkim rewitalizacją terenów przy ul. Łąkowej i rewitalizacją w starszych dzielnicach Gdańska. Z uwagi na fakt, że teren był i jest trudny, to wówczas była taka decyzja i takie postanowienie obu organów miasta, żeby zagospodarowała to nasza spółka, żeby nie następował

handel tym terenem, ponieważ on jest trudny. Jest duże prawdopodobieństwo, że będzie doprowadzał do zniechęcenia prowadzenia na nim inwestycji. Tak jak tutaj Państwo przedmówcy powiedzieli z BRG jest to teren pod ścisłym nadzorem Konserwatora, który bardzo dużo ma do powiedzenia w tej kwestii. Zresztą bardzo dużo powiedział i wypowiedział się i powodował dużo dodatkowych prac i zabiegów spółki związanych i z pracami archeologicznymi i z przygotowaniem projektu zagospodarowania tego terenu. Myślę, że całą historię, jeżeli chodzi o możliwość przeprowadzenia badań i przygotowania projektu opowie Pan prezes, ponieważ bardzo dobrze to zna. Bezpośrednio w tym uczestniczy i miał do czynienia z wszystkimi organami, o które się musiał ocierać. Doprowadzić do tego, do czego to doprowadziło, czyli aby inwestycja mogła być prowadzona efektywnie, ekonomicznie. Stąd wystąpiła ta potrzeba między innymi zmiany planu. Spółka dodatkowo, aby móc lepiej zagospodarować ten teren też poza naszymi gruntami, pięcioma działkami, które wprowadziliśmy do niej w 2005 roku, dokupiła dodatkowo jeszcze jedną działkę od osoby prywatnej o powierzchni powyżej 100 m. Była w środkowej części tego obszaru, więc też bardzo przeszkadzała, aby to prawidłowo zagospodarować. W tej chwili spółka jest już właścicielem, to był traf, że można było to w ogóle zakupić. Myślę, że szczegóły powie Pan prezes.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Dobrze. Dziękuję. Do mnie kiedyś zgłosił się człowiek, który akurat chciał kupić ten teren i konserwator się zaciął, że chce tylko 40% i się dziwię, że nagle teraz dopuszcza 100%. Ale rozumiem, że zmienił zdanie. Chciałam jeszcze Panią zapytać o tą komercyjność, bo w tej chwili TBS otrzymuje tereny od miasta i działa jak deweloper właściwie. Tylko te mieszkania będą tańsze niż inne deweloperskie, bo tańsze o ten grunt. I teraz jak do tego podchodzić skoro TBS zachowuje się według nowej nowelizacji uchwały i może te mieszkania sprzedawać. W związku z tym jest pytanie jaki mamy interes, aby temu TBSowi te tereny za darmo dawać?

Pani Iwona Bierut - Dyrektor Wydziału Polityki Gospodarczej

Jak już wcześniej powiedziałam te tereny były wprowadzone do spółki w 2006 r. na podstawie uchwały z 2005 r. To nie jest dzisiaj, bo gdyby dzisiaj to były zacne i drogie tereny, to takich terenów nigdy nie wprowadzalibyśmy do spółki. Ten teren był trudny, z bardzo trudnymi warunkami do zagospodarowania i zrewitalizowania i dlatego zostało wprowadzone to do spółki. To było główne zadanie TBS Motława.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Proszę mi powiedzieć czym się różni deweloper prywatny, który drogo kupuje teren od TBS, który dostaje teren za darmo i w tej chwili może działać tak samo komercyjnie. Jeżeli mają to być działania komercyjne, to oczywiście jak najbardziej jestem za wspieraniem TBS, nie chcę nic mówić, ale nie bardzo rozumiem nasz interes, żeby wspierać teraz TBS, skoro one już działają tak jak prywatny deweloper. Mają oczywiście jeszcze duży zasób mieszkań komunalnych. Z tego, co wiem to z naszej listy nie bierzemy do tych komercyjnych?

Pani Iwona Bierut - Dyrektor Wydziału Polityki Gospodarczej

Nie ma budownictwa komercyjnego w TBSie. Taka wyszła ekonomika tego przedsięwzięcia jaka wyszła. Kiedyś było to liczone przez samą spółkę. Czynsz w tych mieszkaniach wynosiłby o wiele więcej ze względu na obowiązek zainwestowania w ten teren. Czyli właśnie poprzez te badania archeologiczne,

poprzez wymogi konserwatorskie narzucone. Koszt m² kształtowałby się na takim poziomie, że nie mógłby być uchwalony jako czynsz zgodny z ustawą, bo przekroczyłby 4%.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Ale teraz nie bierze się już osób z listy naszej miejskiej.

Pani Iwona Bierut - Dyrektor Wydziału Polityki Gospodarczej

Do wszystkich mieszkań, które są budowane przez TBS bierzemy tylko osoby z listy miejskiej.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Przepraszam, ale nie wiedziałam. Zgłosili się do mnie ludzie, którzy na żadnych listach nie byli. Ale to jest odrębna sprawa. Proszę bardzo Pan prezes.

Pan Tadeusz Mękal - Prezes TBS „Motława”

Witam Państwa. Należy się cieszyć Pani Przewodnicząca, że udaje się przekonać Pana Konserwatora, bo oczywiście nie odbyło się to łatwo, ale przekonały go argumenty. W momencie kiedy objąłem kierownictwo tej spółki zostało zrobione specjalne studium konserwatorsko - urbanistyczne, które wykazało, że parametry, które są w obowiązującym mpzp są za niskie i nieprawdziwe w stosunku, do zabudowy historycznej. To jest jedna rzecz. Druga, to te parametry i zapisy planu uniemożliwiają jakąkolwiek zabudowę tego terenu. Zapis o 40% pokryciu działki budowlanej powodował, to że nie dało się nic zbudować. Jeżeli działka liczyła 100 m, to znaczy, że tylko 40 m można zbudować. Ten grunt nie został dotychczas przez spółkę zabudowany, ponieważ natrafił na różnicę zdań pomiędzy zapisami planu, a oczekiwaniami Konserwatora. Konserwator narzucił swoje uwarunkowania, niezależnie od tego, że uzgodnił ten plan. Okazało się to sprzeczne z zapisami planu. Dopiero te opracowanie, które zostało wykonane na początku bieżącego roku, zostało przez niego uzgodnione, pozwoliło na podniesienie wysokości z 12 m do 15 m zabudowy. Ta cała zabudowa, którą Pani inżynier pokazywała, została w całości zbadana, czy ta kubatura wpisuje się w kontekst. Czy nie jest nadmiernie wielka w stosunku do sąsiadującej zabudowy. Są tam budynki, które mają 17 m, a my ograniczyliśmy się do 15 m. Nie chcieliśmy więcej, żeby nie wywoływać niepotrzebnie konfliktów.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

To i tak jest dużo.

Pan Tadeusz Mękal - Prezes TBS „Motława”

Te zapisy planu pozwalają na zwiększenie intensywności. Dach musi być mansardowy, koło 3,4 kondygnacji. Oczywiście ten budynek jest w takim miejscu i jest tak drogi, że tam winda musi być niezależnie, czy to będą trzy kondygnacje, cztery, czy pięć. Tak jak Pani dyrektor powiedziała, spółka kiedy zaczęła analizować kilka lat temu, to wówczas czynsz byłby dwukrotnie wyższy niż dopuszczalny. W tej chwili się spłaszcza. Chcę zwrócić Państwu uwagę, że w spółce TBS „Motława” stawka czynszu jest 12 zł i to naszym zdaniem jest bardzo dużo. Będziemy robić wszystko, żeby tego nie podwyższyć przez najbliższych kilka lat.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

4% nie możecie przekroczyć. A proszę mi powiedzieć, czy dużo osób występowało z wnioskami o wykup mieszkania?

Pan Tadeusz Mękal - Prezes TBS „Motława”

Nie wiele. Są zapytania, ale niewielkie. Chcę zauważyć, że kupno mieszkań jest po cenie rynkowej. TBS „Motława” ma dwa budynki, w których, od kilku lat może sprzedawać mieszkania na rzecz najemców, ponieważ nie były one budowane z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Trzy mieszkania udało nam się sprzedać. Mieliśmy mieszkania wolne fizycznie i prawnie.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Przy Browarnej będą budowane przy pomocy KFM?

Pan Tadeusz Mękal - Prezes TBS „Motława”

Jesteśmy w tej szczęśliwej sytuacji, że TBS „Motława” pozyskał ostatnie kredyty z KFM. Z tych kredytów budujemy w tej chwili 261 mieszkań. Z tego 71 na Letnicy i w poniedziałek będą zasiedlane. Budujemy 137 na Oruni i ponad 50 na osiedlu Zielone Wzgórze na Gdańsku Południe. I skończył się niestety KFM. W tej chwili mamy propozycję z Banku Gospodarstwa Krajowego na kredyt 30 letni do 50% finansowania inwestycji. Ten kredyt dopiero jest tworzony przez bank. Myślę, że w najbliższych miesiącach zostanie on dokładnie sprecyzowany i będziemy wiedzieli na jakich zasadach będzie można go uzyskać. Przy czym chcę zwrócić uwagę, że jako spółka publiczna występując o kredyt tego typu, będziemy musieli ogłosić przetarg. Czyli spółka jest w dość trudnej sytuacji. Jeżeli chodzi o dalsze finansowanie swojej działalności, to mamy grunty, mamy pozwolenia na budowę, będziemy potrzebowali środki własne i pozyskanie tego kredytu. Jak powiedziała Pani dyrektor spółkę powołano po to, aby rewitalizowała Dolne Miasto. Dotychczas spółka wykonała wielką robotę, czyli wykwaterowała ponad 100 rodzin do nowych mieszkań, które budowała, wyburzyła trochę obiektów, ale teraz następuje czas, kiedy trzeba zacząć odnawiać te budynki. W przyszłym roku chciałbym rozpocząć pierwszy remont pierwszego budynku na Dolnym Mieście. Miasto jest w trudnej sytuacji finansowej. Ma w tej chwili spiętrzenie wydatków związanych z wielkimi inwestycjami infrastrukturalnymi, zrealizowanie tej inwestycji w formie komercyjnej pozwoli nam na upłynnienie nieruchomości jakie posiadamy, czyli tego gruntu i pozyskanie jakiegoś zysku z tej budowy i to pozwoli nam na reinwestowanie w Dolne Miasto i w nowe budownictwo czynszowe. Zgodnie z uchwałą RMG...

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Czyli to nie będzie czynszowe?

Pan Tadeusz Mękal - Prezes TBS „Motława”

Nie, bo się nie da. Gdybyśmy założyli, że idziemy metodą mieszkań na najem, to mieszkanie 50 m...

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Tak, ale TBS realizuje budownictwo czynszowe.

Pan Tadeusz Mękal - Prezes TBS „Motława”

Ale zgodnie z przepisami prawa starymi i nowymi, może również realizować.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Może, ale nie po to, to powołaliśmy.

Pan Tadeusz Mękal - Prezes TBS „Motława”

Dostaliśmy taki grunt i musimy go wykorzystać jak najlepiej dla miasta, aby powstała tam ciekawa architektura, żeby ludzie chcieli tam kupić i żeby pozostałe pieniądze przeznaczać na budowę mieszkań dla osób z listy.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Rozumiem. Chcecie to zagospodarować, aby pomóc budownictwu czynszowemu miejskiemu?

Pan Tadeusz Mękal - Prezes TBS „Motława”

Tak.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Naszą rolą jest zadbanie, aby to miejsce było kolejnym dobrym miejscem w przestrzeni miejskiej. To mi się trochę kłóci. Ponieważ mniejsze zainwestowanie tego terenu, który jest w Śródmieściu, byłoby z pożytkiem większym. Do tego mam wątpliwości, bo w całym Śródmieściu mamy w studium zapisane, że chcemy, aby było ca najmniej 30% zieleni rekreacyjnej. Zgłaszał się do mnie Orbis, który posiada obok teren - Rybaki Górne. Jesteśmy pod koniec uchwalania tego planu, gdzie 30% zabudowy musi być pod zielen rekreacyjną. Obok tego terenu mamy kolejny plan, który jest w trakcie procedowania - okolice ul. Rajskiej, gdzie obniżamy z 30% do 15%, a tutaj w tym terenie w ogóle wyrzucamy zielen przy tak intensywnej mieszkaniówce. Dlatego proszę mi wytłumaczyć, czy to jest z pożytkiem dla zabudowy tego miejsca?

Pan Tadeusz Mękal - Prezes TBS „Motława”

Pani radna. Niestety ten plan jest pewnym kompromisem pomiędzy Gminą a Konserwatorem. Te opracowania i te wszystkie bryły wynikły z wytycznych konserwatorskich.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Tak zawsze można mówić.

Pan Tadeusz Mękal - Prezes TBS „Motława”

Pani radna - mamy opracowanie, które zaakceptował konserwator. Proszę zauważyć, że to jest bardzo mały teren 1500 m, który historycznie był całkowicie zabudowany w 100%. To nie jest tak, że nie ma terenów wolnych. Tam koło 10% będzie terenów niezabudowanych.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Skoro ma być w 100% zabudowany, to po co w dokumentach zatwierdzamy, że obligatoryjnie na Śródmieściu musi być 30% zieleni rekreacyjnej przy budownictwie mieszkaniowym.

Pan Tadeusz Mękal - Prezes TBS „Motława”

Pani radna. Przykłady, które Pani podała przy ul. Rajskiej są o tyle łatwiejsze do realizacji, że tam w dużej mierze powstanie zabudowa związana z usługami.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

A Rybaki Górne? W tym planie BRG koniecznie się upiera, żeby nie obniżyć Orbisowi, żadnego procentu zieleni rekreacyjnej. A tutaj nagle mało, że obniżamy do mniej niż 15% tylko do 0.

Pan Tadeusz Mękal - Prezes TBS „Motława”

Pytanie, czy chcemy zrobić dobrą i fajną architekturę w tym miejscu, czy chcemy zostawić, tak jak tam jest - pobojuwisko po pracach archeologicznych?

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Dla mnie dobra architektura budownictwa mieszkaniowego, to jest taka architektura, która również ma choć kawałek terenu zielonego, żeby można było wyjść z dzieckiem do piaskownicy. Jeżeli tego nie ma to budownictwo mieszkaniowe to są koszary.

Pan Tadeusz Mękal - Prezes TBS „Motława”

Przecież nie da się zbudować w 100%, jak Pani jako architekt wie. Jest taki zapis w planie, który dopuszcza, ale tak się nie da. Proszę Państwa, żeby to dobrze zagospodarować będę musiał ogłosić jako spółka konkurs architektoniczny. W oparciu o konkurs będę chciał stworzyć ten budynek, on wykaże co można, a czego nie. Mamy przecież ograniczenia. Mówimy o planistycznych sprawach, a do tego dojdą ograniczenia związane z prawem budowlanym.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Dobrze. Chciałabym zapytać Pana dyrektora - dlaczego na terenie planu, który jest obok, pt. Rybaki Górne, jest zapis: na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m², czyli te 30%. To jest plan, który w tym samym czasie procedujemy. Teren jest bardzo podobny i nie rozumiem dlaczego tutaj jest tak, a na drugim jest inaczej?

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Dlatego, że Konserwator określił bryłę, która musi być zrealizowana, a która nie ma tego miejsca, a TBS jako właściciel jest właściwy do budowania mieszkaniówki. Podczas, gdy w tamtym miejscu właściciel jest nie znany, w tej chwili jest Orbis, ale może budować różne inne funkcje i wówczas powierzchnia rekreacyjna nie jest potrzebna. TBS musi budować mieszkaniówkę, bo takie ma cele statutowe.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Przecież właśnie wytyczne BRG są takie, żeby na terenach gdzie jest mieszkaniówka zabezpieczyć zielen rekreacyjną przydomową.

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Takie są wytyczne i te wytyczne są realizowane z pewnymi wyjątkami, jak np. tutaj.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

A dlaczego to jest wyjątek?

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Dlatego, że podmiotem, który dysponuje tym terenem jest TBS, a TBS statutowo jest zobowiązany do budowy mieszkaniówki. Więc nie można zakładać, że TBS wybuduje usługi, bo gdyby wybudował usługi, to nie miałby problemu zieleni rekreacyjnej, bo usługi tego nie potrzebują.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Ale o czym Pan mówi? Mówimy tylko i wyłącznie o zieleni przydomowej, więc o usługach proszę nie mówić.

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Pani Przewodnicząca zadała pytanie, czym się różni.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Nie czym się różni tylko dlaczego. Jeden i drugi plan zamierza realizować budownictwo mieszkaniowe. Na jednym i na drugim planie są takie założenia. Na jednym planie, pomimo wielu wniosków, utrzymujemy, że nie schodzimy poniżej 30% ponieważ dla Śródmieścia jest takie założenie, a dla drugiego planu schodzimy do 0%, a w planie Rajskiej schodzimy do 15%. W związku z tym zgłaszam formalny wniosek, abyśmy ograniczyli tak samo jak przy Rajskiej do 15%.

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Ale ten wniosek utrupia tę koncepcję, czyli utrupia tę inwestycję. Ale Wysoka Komisja oczywiście ma prawo złożyć każdy wniosek.

Pani Maria Małkowska - Członek Komisji

Pani Przewodnicząca. Uważam, że koncepcja jest dosyć dobra. Tu założenia TBS są takie, żeby zarobić na tym terenie jak najwięcej i to jest oczywiste. W związku z tym uważam, że w ten sposób powinniśmy właśnie tę koncepcję zatwierdzić dlatego, że w tej chwili miasto nie dofinansowuje tak naprawdę TBSu, a TBS musi zdobyć pieniądze, po to, aby uzyskać na następne budynki kredyt. To jest taki cel TBSu, który chce zrealizować właśnie w tym miejscu. To nie muszą być mieszkania dla rodzin, tylko to mogą być garsoniery. Przypuszczam, że będą chętni biznesmeni, czy służbowe mieszkania. Ktoś to wykupi. Taka będzie oferta. To jest popyt i podaż, rynek zweryfikuje.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Pani radna. Oczywiście, że wszyscy chcielibyśmy, aby TBS jak najwięcej zarobił, ale jesteśmy od tego, żeby dbać o to, aby powstawały dobre kawałki miasta. Nie jest to architektonicznie, ani urbanistycznie dobry kawałek miasta - taki teren, który jest całkowicie zabudowany bez nawet 15% zieleni. Jeżeli będziemy tworzyć takie zespoły mieszkaniowe, to będziemy coraz gorsze kawałki miasta tworzyć. W tym jest problem. Musi być, może nie 30%, ale skoro obniżyliśmy obok Rajskiej do 15, to nie widzę aby i tutaj nie obniżyć do 15%.

Pan Piotr Grzelak - Wiceprzewodniczący Komisji

Jesteśmy przede wszystkim po to, aby dbać o dobre zagospodarowanie tego miasta, a nie żeby konserwować dziurę na tym mieście. To po pierwsze. A po drugie - Barcelona, Paryż - wszystkie miasta europejskie są ściśle zabudowane przy zerowej ilości zieleni. Dlatego uwielbiamy tam jeździć. Bo nie ma tej zieleni. W mieście nie ma zieleni.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Panie radny, to proszę pojechać do Barcelony i zobaczyć ile tam jest zieleni.

Pan Krzysztof Wiecki - Członek Komisji

Chciałem się zapytać, bo w pewnym momencie było powiedziane, że TBS może sprzedawać mieszkania. Pan prezes powiedział, że sprzedał w całej historii trwania TBSu trzy mieszkania. A ile zostało w ogóle sprzedanych mieszkań przez TBS?

Pani Iwona Bierut - Dyrektor Wydziału Polityki Gospodarczej

Zgodnie z ustawą TBS nie mógł sprzedawać mieszkań. Pan prezes powiedział dlaczego chciał sprzedać mieszkania - bo były to mieszkania budowane po powodzi. Z zupełnie innego kredytu - kredytu powodziowego - i tam była możliwość zbycia mieszkań. Natomiast nigdy nie było możliwości zbywania mieszkań, które budowały TBSy w systemie TBSowskim.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Kiedyś nie można było mieszkań sprzedać. Natomiast teraz te z kredytu budowlanego można sprzedawać, bo jest nowelizacja ustawy.

Pan Krzysztof Wiecki - Członek Komisji

Tylko jak Pan prezes powiedział, że względu na to, że w tej chwili jest cena rynkowa, to tych mieszkań i tak się nie sprzedaje. A proszę mi powiedzieć jak Pan szacuje ile na dzień dzisiejszy m² takiego mieszkania miałby kosztować? Wszedłem sobie na stronę nieruchomości.pl i w tamtej okolicy m² kosztowałyby od 7 do 10 tys. zł. Ile to musiałoby kosztować, żeby to się zwróciło. Nie za bardzo widzę również atrakcję tego mieszkania w sytuacji, gdy budynek od budynku jest bardzo blisko. Pamiętam sytuację na osiedlach, gdy budynek od budynku bardzo ciasno był budowany, to wielki problem był ze sprzedażą tych mieszkań. Nie mówię tutaj już o okresie w którym bardzo ciężko jest sprzedać mieszkaniówkę.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Dziękuję bardzo. Proszę Pan Mękal i głosujemy nad wnioskiem.

Pan Tadeusz Mękal - Prezes TBS „Motława”

Proszę Państwa o tym jaka będzie cena zadecyduje rynek i analiza ekonomiczna. Cały problem polega na tym, abyśmy stosunkowo tanio wybudowali. Tanio i dobrze. A potem ustalili taką cenę, która znajdzie nabywcę. Przy ul. Panieńskiej obok, są już wyremontowane kamienice, które jak się orientowaliśmy, proponowana jest cena za 8.900 zł bez miejsca postojowego. Więc nie chcielibyśmy na pewno, aby była to zbyt wysoka cena. Liczymy w tej chwili, że między 7 a 8 tys. Ale cena będzie zależała od wytworzenia. Chcę zwrócić Państwu uwagę, że tak jak na Starym, czy na Głównym Mieście elementem ważącym na cenę mieszkań jest cena gruntu. Nie jest celem spółki stworzenie jakiegoś bloku, koszar, które nie

znajdą nabywców. Będzie posiadał ten budynek elementy przestrzeni publicznej. Robimy takie zapisy, aby dać możliwość projektantom dowolnego kształtowania tej bryły. Poza tym jesteśmy w imadłach uwarunkowań, które dał nam Konserwator. Jeżeli wprowadzimy zbyt dużą przestrzeń zieloną, to będziemy musieli schodzić z intensywności i będziemy musieli obniżyć ten budynek. I raptem okaże się, że będzie zbyt niski, aby konserwator mógł go zaakceptować.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Teren rekreacyjny będzie mu na rękę. Ale dobrze. Cała strefa Śródmiejska ma 0,3 przestrzeni rekreacyjnej. Tylko Wyspa Spichrzów z całego tego terenu ma 0,15. W związku z tym idziemy po środku na kompromis na 0,15. Taki jest mój wniosek.

Pani Agnieszka Owczarczak - Członek Komisji

Chciałabym się tylko dopytać, czy Pan prezes planuje tam jakąś zieleni, bo rozumiem, że Pani Przewodniczącej chodzi o plac zabaw dla dzieci, piaskownicę, czy coś takiego?

Pan Tadeusz Mękal - Prezes TBS „Motława”

Proszę Państwa oczywiście, że tak. Przecież mówiłem, że projekt będzie wykonywany w oparciu o konkurs. Jeżeli ma być budynek mieszkalny, to musi mieć te elementy przestrzeni wspólnej, rekreacyjnej. Nie chciałbym tylko aby sztywny zapis uniemożliwił zabudowę tego.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Dobrze. Proszę Państwa poddaję pod głosowanie mój wniosek.

Przewodnicząca poddała pod głosowanie wniosek o zwiększenie procentu zieleni rekreacyjnej do 15% jako obligatoryjnej.

Przystąpiono do głosowania nad zaopiniowaniem wniosku.

USTALENIA KOMISJI:

Za wnioskiem opowiedziały się 2 osoby, przeciw wnioskowi 2 osoby, wstrzymały się od głosu 2 osoby.

Wniosek Przewodniczącej nie uzyskał poparcia.

Głosów w dyskusji więcej nie było.

PUNKT 3.3

Przedstawienie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Matarnia - przy lotnisku

Pani Irena Grzywacz - Biuro Rozwoju Gdańska

Przypomnę na wstępie, że ten plan procedujemy już bardzo długo. Pierwsze przystąpienie było w 2004 roku. Między innymi ze względu na poprzednio

obowiązujące studium nie można było tego planu kontynuować i prace nad tym planem przez dłuższy czas były wstrzymane. Później w plany wpisała się Pomorska Kolej Metropolitalna, nie było wiadomo jaki będzie jej przebieg i to też zaważyło na tym, że wstrzymaliśmy prace przy tym planie. Dodatkowo w 2010 r. poszerzyliśmy granicę tego planu o ul. Budowlanych ze względu na ułatwienie inwestowania na tym terenie. Zapisy planu na ul. Budowlanych uniemożliwiały, ograniczały inwestowanie na obszarze tego planu. Projekt tego planu przedstawiałam Państwu w zeszłym roku w lutym. Plan otrzymał opinię pozytywną od Państwa, później skierowaliśmy go do uzgodnień i opiniowania i tutaj utknęliśmy, ponieważ Marszałek odmówił nam uzgodnienia tego planu ze względu na przebieg Pomorskiej Kolei Metropolitalnej. Ponownie staraliśmy się o uzgodnienie i dostaliśmy pismo od Marszałka, że najlepiej byłoby, gdybyśmy wstrzymali pracę ze względu na to, że nie do końca jest przebieg ustalony i żeby to później nie kolidowało. Żeby uchwalony plan nie miał innych zapisów i nie uniemożliwiał realizacji tej Kolei. W związku z powyższym ponownie zmieniono granice tego planu w styczniu tego roku. O taki fragment planu, który właśnie tutaj jest. Zmniejszyliśmy plan. Obecnie granice przebiegają po granicy inwestycji PKM. Postaram się pokrótce opowiedzieć, co jeszcze się zmieniło w tym planie. Leży bezpośrednio przy porcie lotniczym im. Lecha Wałęsy, pomiędzy portem lotniczym a ul. Budowlanych. Jeżeli chodzi o użytkowanie terenu, to w większości ten teren jest niezabudowany. Jedynie w północnej części znajduje się firma SKANSKA, nowo powstający przy ul. Budowlanych jest obiekt produkcyjno usługowy. Jest on jeszcze nie oddany do użytku. W sąsiedztwie jest pas nalotów, las i potok Bystrzec. W studium w większości dominującym terenem jest funkcja produkcyjno - usługowa.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji
Mieszkaniówki tu nie ma?

Pani Irena Grzywacz - Biuro Rozwoju Gdańska

Nie. Nie jest możliwa ze względu na bliskość lotniska. Jeżeli chodzi o sytuację planistyczną, to w sąsiedztwie większość stanowią plany terenów produkcyjno - usługowych. Struktura własności - w większości teren jest prywatny, kawałek terenu miasta Sopotu, teren zielony, to są tereny skarbu Państwa w zarządzie nadleśnictwa i lotniska. Koncepcja gruntownie się nie zmieniła. W części północnej jest tak jak było, tutaj się nic nie zmieniło. Największą zmianą jest powiększenie terenu lotniska. Na gruntach miasta Sopotu są pertraktacje z Sopotem i zarządem lotniska, ponieważ miasto Sopot chce przekazać aportem teren lotnisku.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji
Dziękuję bardzo. Czy są pytania?

Głosów w dyskusji więcej nie było.

PUNKT 3.4

Prezentacja koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Piecki - Diabełkowo rejon ulic Czubińskiego, Wileńskiej i Suwalskiej

Pan Jarosław Wincek - Biuro Rozwoju Gdańska

Obszar położony w Diabelkowie w części Migowa. Śródmieście Gdańska jest w linii prostej ponad 3 km. W sąsiedztwie tereny Politechniki, Akademia Medyczna. W studium obszar objęty granicami planu został włączony do centralnego pasma usługowego - to jest czerwony szraf. Poza tym studium wskazuje na dominację funkcji usługowych w części centralnej terenu i rejon przy ul. Suwalskiej i fragment w zachodniej części to jest dominacja funkcji mieszkaniowej. Poza tym w najwyższym punkcie studium ustala konieczność realizacji punktu widokowego. Granice planu: od wschodu jest to granica zapleczy zabudowy przy ul. Wileńskiej, później jest sama linia rozgraniczająca ul. Wileńskiej, ul. Czubińskiego, granica geodezyjna działki Politechniki, granica terenów leśnych. Dla orientacji szpital Swissmed i naprzeciwko zbiornik retencyjny. Cały obszar planu ma powierzchnię ponad 20 ha i właściwie w zdecydowanej większości nie ma tam planu miejscowego. Wyjątkiem jest mały fragment w części północno - zachodniej gdzie obowiązuje plan rejonu ul. Raciborskiego z 2000 roku i w tym planie ustalona jest zabudowa mieszkaniowa ekstensywna. Struktura własności - kolor zielony to własność gminna, działka Swissmedu, kolor szarawy to własność Politechniki Gdańskiej, która stanowi większość obszaru objętego granicami planu. Działki przynależne do zabudowy w rejonie ul. Suwalskiej, to są albo działki prywatne, albo w użytkowaniu wieczystym. Duże różnice w ukształtowaniu wysokości. Jest to generalnie skarpa o południowo - wschodnim stoku użytkowana bez zagospodarowania. W części południowej to są tereny użytkowane jako sady, jakieś gospodarstwo ogrodnicze w części północnej, pozostała część oprócz zabudowy przy Suwalskiej i zbiornika jest niezagospodarowana. Koncepcja zabudowy - z racji tego, że jest to centralne pasmo usługowe, proponujemy tutaj realizację dosyć intensywnej zabudowy. W części południowej to byłyby budynki usługowe, w części północnej mieszkaniowo - usługowe. Na najwyższym punkcie w formie intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, natomiast przy krawędzi lasu byłyby budynki ekstensywne do czterech mieszkań. Łącznie szacujemy, że chłonność tego terenu mogłaby wynosić ponad 100. 000 m² powierzchni użytkowej. W takim szkicowym ujęciu perspektywicznym mogłoby to wyglądać tak: w tle zabudowa istniejąca mieszkaniowa wielorodzinna przy ul. Czubińskiego i ul. Raciborskiego. To jest już nowa zabudowa. Tutaj na dwóch tarasach zabudowa usługowa związana z CPU, szpital Swissmed i tutaj w kontekście istniejąca zabudowa przy ul. Grodzieńskiej, ul. Wileńskiej i ul. Suwalskiej. Rysunek planu: tereny inwestycyjne zostały właściwie podzielone na trzy tereny: teren 01 w części południowej o przeznaczeniu usługowym, w części środkowej teren 02 o przeznaczeniu mieszkaniowo - usługowym, przy czym funkcja mieszkaniowa musiałaby mieć formę zabudowy wielorodzinnej. I teren 03 - również jest tu funkcja mieszkaniowo - usługowa, przy czym zabudowa mieszkaniowa w formie obiektów do czterech mieszkań. Istniejąca zabudowa wzdłuż ul. Suwalskiej została włączona w terenach o mieszkaniowo - usługowym przeznaczeniu. Tutaj parametry zabudowy konserwują ten istniejący ład przestrzenny w tym miejscu. Natomiast w części wschodniej te tereny, które są mieszanej własności gminno - spółdzielczej też proponujemy dać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowo - usługowej, przy czym plan nie formułuje dokładnych wskazań, co do formy zabudowy mieszkaniowej. Czyli mogłyby to być wszystkie formy zabudowy mieszkaniowej. Fragment w części zachodniej jest to kotlina, właściwie bez możliwości zabudowy. Dlatego jest tutaj funkcja zieleni urządzonej z niewielką realizacją małej architektury urządzeń sportowych.

Przewodnicząca podziękowała za przedstawienie informacji i otworzyła dyskusję.

Pan Krzysztof Wiecki - Członek Komisji

Na czyj wniosek jest przygotowywany plan?

Pan Jarosław Wincek - Biuro Rozwoju Gdańska

Przede wszystkim na wniosek Politechniki Gdańskiej.

Głosów w dyskusji więcej nie było.

PUNKT 3.5

Przedstawienie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Wrzeszcz rejon ulicy Jesionowej

Pani Maria Dąbrowska - Biuro Rozwoju Gdańska

Projekt planu obejmuje tereny o powierzchni ponad 10 ha. Położony jest we Wrzeszczu w bardzo dobrze znanym wszystkim miejscu - od północy ul. Grunwaldzka, Galeria Bałtycka, od południa ul. Partyzantów, ul. Obywatelska, dalej koszary i ul. Słowackiego. W granicach planu jest ul. Jesionowa i ul. de Gaulle'a. Ogólne cele sporządzenia planu są ze szczególnym uwzględnieniem wniosków w sprawie wartości kulturowych istniejących budynków. Określenie zasad możliwości przeobrażeń, uzupełnień istniejącej zabudowy. W Studium cały obszar znajduje się w granicach centralnego pasma usługowego - zaznaczony szrafem na czerwono; w strefie parkingowej ograniczonego parkowania B. Strefą dominującą jest strefa mieszana mieszkaniowo - usługowa. Większość terenu jest własności gminnej zaznaczony na zgnięto zielony kolor, brązowy to tereny prywatne, ciemno zielone skarbu Państwa, ale większość jest zaszaflowana, czyli w użytkowaniu wieczystym. Teren jest w większości zainwestowany, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną występuje przede wszystkim. Najbardziej intensywna jest przy ul. Grunwaldzkiej, wzdłuż de Gaulle'a, Jesionowej, Partyzantów jest dużo zabudowy willowej. Natomiast w części zachodniej już taka późniejsza z lat 50, 60. bardzo ważnym elementem jest ochrona wartości kulturowych. Mamy jeden obiekt wpisany do rejestru zabytków, ważny jest historyczny podział na działki i wiele obiektów o wartościach kulturowych. Teren planu jest podzielony na 19 terenów, w tym 8 terenów zabudowy mieszanej mieszkaniowo - usługowej, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną i 1 teren usługowy i 1 teren zieleni przy parku - jest to teren który jest bardzo związany z tym całym parkiem. Mamy 10 terenów drogowych w tym ciągów pieszo - jezdnych. Ważnym elementem jest ochrona konserwatorska. Obsługa wewnątrz kwartałów jest rozwiązana w następujący sposób: poprzez ciągi pieszo - jezdne, dwa tereny mieszkaniowe zostały podzielone liniami wewnętrznego podziału teren przy Grunwaldzkiej.

Przewodnicząca podziękowała za przedstawienie informacji i otworzyła dyskusję.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Dziękuję bardzo. Proszę powiedzieć dlaczego przystąpiliśmy do opracowania tego planu?

Pani Maria Dąbrowska - Biuro Rozwoju Gdańska

Był wniosek Wydziału Architektury. Bardzo dużo jest wniosków na pozwolenie na remont elewacji. Bardzo dużo wspólnot remontuje elewacje. To są obiekty o wartościach kulturowych i jedynie w planie możemy zabezpieczyć odtworzenie i ochronę konserwatorską.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

W tej chwili cały teren jest bez planu?

Pani Maria Dąbrowska - Biuro Rozwoju Gdańska

Tak. A rzeczywiście trzeba powiedzieć, że są to bardzo wartościowe obiekty.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

A proszę powiedzieć róg Słowackiego i Grunwaldzkiej - te obiekty są chronione?

Pani Maria Dąbrowska - Biuro Rozwoju Gdańska

Chronione jest dotąd. U góry już nie.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Dziękuję bardzo.

Pani Lidia Makowska - Przewodnicząca Zarządu Dzielnicy Wrzeszcz Górny

Mam trzy pytania od mieszkańców tego rejonu. Pierwsze pytanie dotyczy inwestycji realizowanej przez Przedsiębiorstwo Budowlane „Górski”. Jest to teren, gdzie mieszkańcy budynków przy ul. Partyzantów 35 protestują przeciwko lokalizacji drogi dojazdowej do tej inwestycji. Czy Państwu jest coś na ten temat wiadomo jak to zostało rozwiązane ostatecznie.

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Projekt planu ustala taki dojazd, który służy dojazdowi do tej pierzei, on zresztą tak funkcjonuje, od Partyzantów i dalej jest działka, gdzie stoją te garaże i plan o tym nic nie mówi. Czyli można ale nie trzeba.

Pani Lidia Makowska - Przewodnicząca Zarządu Dzielnicy Wrzeszcz Górny

Drugie pytanie: czy istnieje w planie jakaś inna alternatywa dojazdu od ulicy np. Jesionowej, albo od ul. z tyłu de Gaulle’a od piekarni?

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Pani Mario proszę poświęcić na dojazdy ustalone do inwestycji od strony Jesionowej.

Pani Lidia Makowska - Przewodnicząca Zarządu Dzielnicy Wrzeszcz Górny

Czyli generalnie mamy trzy możliwości dojazdu do tej inwestycji i one będą wpisane w plan.

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Ale żadna z nich nie będzie wpisana jako dojazd do „Górskiego”.

Pani Lidia Makowska - Przewodnicząca Zarządu Dzielnicy Wrzeszcz Górny

Rozumiem. Mam kolejne pytanie odnośnie inwestycji z tyłu za budynkiem przy ul. Małachowskiego 3. To jest ten jedyny budynek objęty rejestrem zabytków. Z tyłu pomiędzy ul. Kołłątaja jest teren, który należy do Państwowego Instytutu Nasiennictwa. Instytut planuje już jego sprzedaż od dwóch lat, ale mu to nie wychodzi, w lipcu ma być kolejny przetarg. Jakie są parametry zabudowy i jaki będzie dojazd, bo wiem że będzie tam jakaś nowa inwestycja?

Pani Maria Dąbrowska - Biuro Rozwoju Gdańska

Powiem ogólnie. Dojazd jest w tej chwili od ul. Partyzantów, ponieważ te dwie działki traktowane są jako łączna inwestycja. Jeżeli chodzi o nową zabudowę, to będzie ona musiała spełniać parametry podobne do istniejącej w sąsiedztwie.

Pani Lidia Makowska - Przewodnicząca Zarządu Dzielnicy Wrzeszcz Górny

To mogłaby Pani konkretnie powiedzieć, bo chciałabym to wiedzieć, żebym mogła odpowiedzieć mieszkańcom?

Pani Maria Dąbrowska - Biuro Rozwoju Gdańska

Jesteśmy na etapie koncepcji. Uchwała jest dopiero w fazie tworzenia, więc nie chciałabym mówić konkretnie.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Dobrze. Rozumiem, że Panie już się umówią.

Pani Lidia Makowska - Przewodnicząca Zarządu Dzielnicy Wrzeszcz Górny

Czyli od ul. Małachowskiego nie przewidujecie Państwo dojazdu?

Pani Maria Dąbrowska - Biuro Rozwoju Gdańska

Nie. Nie ma takiej możliwości.

Pani Lidia Makowska - Przewodnicząca Zarządu Dzielnicy Wrzeszcz Górny

A kiedy planujecie przekazać ten plan do Rady Miasta Gdańska?

Pani Maria Dąbrowska - Biuro Rozwoju Gdańska

Nie będziemy się wypowiadać w sprawie szczegółów. W chwili obecnej koncepcja wstępnie jest opiniowana przez WAUiOZ i WS. Te dwa wydziały odnoszą się do zalecanych podziałów na działki budowlane. Na to jest około miesiąca czasu. Myślę, że w jesieni będziemy mieli już karty terenu, które Pan Prezydent będzie kierował do uzgodnień. Czyli w ramach uzgodnień, Państwo jako Rada Osiedla również dostaną koncepcję z zapisami.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Dobrze. Dziękuję bardzo.

Głosów w dyskusji więcej nie było.

PUNKT 4

Wolne wnioski, sprawy wniesione, korespondencja

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Panie dyrektorze mam pytanie. Skierowałam w imieniu Komisji pismo w sprawie Kopalnianej na podstawie art. 6 Regulaminu RMG, który mówi, że *jeżeli projekt uchwały sporządzany jest przez radnych, to uprawnieni oni są do zwrócenia się do Biura Rady Miasta Gdańska o zapewnienie im pomocy prawnej, co w szczególności dotyczy sporządzenia opinii radcy prawnego, oraz pomocy merytorycznej przez odpowiednie wydziały Urzędu*. W związku z tym zwróciliśmy się o przygotowanie takiego projektu uchwały. Czy coś Pan dyrektor mógłby na ten temat powiedzieć?

Pan Marek Piskorski - Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska

Pan Prezydent szykuje w trybie ustawowym odpowiedź na Państwa wniosek.

Pani Małgorzata Chmiel - Przewodnicząca Komisji

Dobrze. Dziękuję.

Głosów w dyskusji więcej nie było.

*Przewodnicząca podziękowała wszystkim obecnym za uczestnictwo.
Na tym posiedzenie zakończono.*

Posiedzenie zakończyło się o godz. 17:30.

*Wiceprzewodniczący
Komisji Rozwoju Przestrzennego
i Ochrony Środowiska*

Piotr Grzelak

*Przewodnicząca
Komisji Rozwoju Przestrzennego
i Ochrony Środowiska*

Małgorzata Chmiel

Protokołowała:

Sylwia Karwowska
Biuro Rady Miasta Gdańska