

## PROTOKÓŁ NR 57 - 18/2013

### z posiedzenia Komisji Rozwoju Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Gdańska, które odbyło się 24 października 2013r.

Komisja rozpoczęła posiedzenie o godzinie 16:00, zakończyła o godzinie 18:50.

#### 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 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 następujące zmiany w porządku posiedzenia:

1. Wprowadzenie do porządku posiedzenia druków: 1066,1065, 1063;

Uwzględniając powyższe zmiany porządek posiedzenia przedstawiał się następująco:

1. Opiniowanie projektu uchwały o zmianie uchwały w sprawie uchwalenia budżetu Miasta Gdańska na 2013 rok - druk nr 1066,
2. Opiniowanie projektu uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Miasta Gdańska na lata 2013-2040- druk nr 1065,
3. Opiniowanie projektu uchwały w sprawie wyrażenia woli przystąpienia do opracowania i wdrażania Planu gospodarki niskoemisyjnej - druk 1063.
4. Opiniowanie projektów uchwał w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
  - 4.1 Wyspy Sobieszewskiej - rejon ulicy Wienieckiej w mieście Gdańsku - **druk 1048,**
  - 4.2 Orunia rejon na wschód od ulicy Żuławskiej w mieście Gdańsku - **druk 1056.**
5. Opiniowanie projektów uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
  - 5.1 Port Północny III w mieście Gdańsku - **druk nr 1046,**

5. Dwutorowej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji GPZ Gdańsk Błonia - GPZ Maćki - GPZ Pruszcz Gdański w mieście Gdańsku - druk 1049.

6. Przedstawienie koncepcji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

6.1 Stare Przedmieście rejon ulic Rzeźnickiej i Kocurki,

6.2 Wyspa Spichrzów rejon ulicy Stągiewnej i ulicy Pożarniczej,

6.3 Wrzeszcz Dolny browar II,

6.4 Brzeźno Hala Plażowa,

6.6 Górkki Zachodnie w rejonie ulicy Łowickiej,

6.6 Oliwa Górna w rejonie ulic Wita Stwosza i Stanisława Wąsowicza

7. Wolne wnioski, sprawy wniesione, korespondencja.

*Porządek posiedzenia poddano pod głosowanie.*

**USTALENIA KOMISJI:**

*Komisja - jednogłośnie 4 głosami „za” - przyjęła proponowany porządek*

**PUNKT 1**

Opiniowanie projektu uchwały o zmianie uchwały w sprawie uchwalenia budżetu Miasta Gdańska na 2013 rok - druk nr 1066.

---

**Druk nr 1066- Sprawa: BRMG-S.0006.305.2013**

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 31.10.2013 r.)

**Jolanta Ostaszewska - dyrektor Wydziału Budżetu Miasta i Podatków**

*Zreferowała projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.*

*Głosów w dyskusji nie było. Przystąpiono do opiniowania.*

**USTALENIA KOMISJI:**

Komisja, 3 głosami „za” przy 1 głosie „przeciw” pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

Opinia nr 57-18/344-103/13.

**PUNKT 2**

Opiniowanie projektu uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Miasta Gdańska na lata 2013-2040- druk nr 1065.

---

**Druk nr 1065- Sprawa: BRMG-S.0006.304.2013**

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 31.10.2013 r.)

**Jolanta Ostaszewska - dyrektor Wydziału Budżetu Miasta i Podatków**  
*Zreferowała projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.*

*Głosów w dyskusji nie było. Przystąpiono do opiniowania.*

**USTALENIA KOMISJI:**

Komisja, 3 głosami „za” przy 1 głosie „przeciw” pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.  
Opinia nr 57-18/345-104/13.

**PUNKT 3**

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie wyrażenia woli przystąpienia do opracowania i wdrażania Planu gospodarki niskoemisyjnej - druk 1063.

---

**Druk nr 1063- Sprawa: BRMG-S.0006.302.2013**

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 31.10.2013 r.)

Komisja Rozwoju Przestrzennego i Ochrony Środowiska odstąpiła od opiniowania druku 1063 z uwagi na nieobecność referenta.

Opinia nr 57-18/346-105/13.

**PUNKT 4.1**

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspy Sobieszewskiej - rejon ulicy Wienieckiej w mieście Gdańsku - druk 1048.

---

**Druk nr 1048- Sprawa: BRMG-S.0006. 287.2013**

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 31.10.2013 r.)

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

*Zreferował projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.*

*Głosów w dyskusji nie było. Przystąpiono do opiniowania.*

**USTALENIA KOMISJI:**

Komisja, jednogłośnie 4 głosami „za” pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.  
Opinia nr 57-18/347-106/13.

**PUNKT 4.2**

Opiniowanie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Orunia rejon na wschód od ulicy Żuławskiej w mieście Gdańsku - druk 1056.

---

**Druk nr 1056- Sprawa: BRMG-S.0006.295.2013**

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 31.10.2013 r.)

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

*Zreferował projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.*

*Głosów w dyskusji nie było. Przystąpiono do opiniowania.*

USTALENIA KOMISJI:

Komisja, jednogłośnie 4 głosami „za” pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

Opinia nr 57-18/348-107/13.

**PUNKT 5.1**

Opiniowanie projektu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Port Północny III w mieście Gdańsku - druk nr 1046.

---

**Druk nr 1046- Sprawa: BRMG-S.0006.285.2013**

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 31.10.2013 r.)

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

*Zreferował projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.*

*Głosów w dyskusji nie było. Przystąpiono do opiniowania.*

USTALENIA KOMISJI:

Komisja, jednogłośnie 4 głosami „za” pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały. Radny Piotr Grzelak wyłączył się z udziału w głosowaniu.

Opinia nr 57-18/349-108/13.

**PUNKT 5.2**

Opiniowanie projektu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dwutorowej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji GPZ Gdańsk Błonia - GPZ Maćki - GPZ Pruszcz Gdański w mieście Gdańsku - druk 1049.

---

**Druk nr 1049- Sprawa: BRMG-S.0006.288.2013**

(Oryginał uchwały przy protokole z sesji Rady Miasta Gdańska z 31.10.2013 r.)

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

*Zreferował projekt uchwały zgodnie z uzasadnieniem.*

**Krzysztof Wiecki - członek komisji**

Panie dyrektorze proszę mi powiedzieć czy ten plan, do którego teraz przystępujemy co Państwo przewidują, czy ta linia będzie napowietrzna czy może będzie skablowana?

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Wniosek Energii mówi o linii napowietrznej i szerokość korytarza też wskazuje, że jest to linia napowietrzna.

**Krzysztof Wiecki - członek komisji**

Zgłosili się do nas mieszkańcy, którzy chcieliby żeby przebieg tej linii był w korytarzu podziemnym.

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Przyjmuję to jako wniosek, aczkolwiek w momencie kiedy rada uchwali przystąpienie i będzie etap składania wniosków to wtedy należy składać wnioski na piśmie. Wszystkie wnioski będą rozpatrywane. Ja jedynie chciałbym uprzedzić Państwa, że przebieg podziemny jest niewątpliwie korzystniejszy ze względów krajobrazowych. Natomiast z punktu widzenia ograniczeń dla użytkowania Państwa nieruchomości to niekoniecznie, bo jak tutaj pisze Energa we wniosku, pod linią zabudowy będzie możliwa zabudowa do wysokości 10m, także inne oczywiście sposoby użytkowania na powierzchni terenu będą nielimitowane. Natomiast w przypadku linii kablowej, ona jest co prawda węższa, ale za to nic nie wolno na tym obszarze, więc z punktu widzenia wykorzystania gruntów prywatnych pod którymi idzie ta linia kablowa, może to być w przypadku niektórych, bo jak jest uprawa rolnicza to nie ma to znaczenia, natomiast w przypadku zagospodarowania bardziej intensywnego to linia kablowa stwarza większe ograniczenia. Na węższym obszarze większe ograniczenia, a linia napowietrzna w zasadzie na większym obszarze nie stwarza żadnych ograniczeń z wyjątkiem budowy powyżej 10m. Także proszę to rozważyć w przypadku składania wniosków, ale oczywiście wszystkie wnioski będą rozpatrywane.

**Krzysztof Wiecki - członek komisji**

Rozumiem, że w momencie kiedy wniosek mieszkańców byłby rozpatrzony pozytywnie musielibyśmy przystąpić do zmiany miejscowego planu ze względu na szerokość.

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Ustalimy wtedy korytarz wąski dla linii wysokiego napięcia, a pozostałe tereny pozostaną w użytkowaniu rolniczym, tak jak to jest w stanie istniejącym. Gdyby

trzeba było poszerzyć to wtedy trzeba zmienić granicę, w przypadku zmniejszenia nie trzeba zmieniać. Ta sama uchwała byłaby dobra.

#### **Krzysztof Wiecki - członek komisji**

Rozumiem, że jesteśmy na początku tej drogi, ale prosiłbym żeby wziąć pod uwagę i poważnie potraktować głos mieszkańców.

#### **Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Prezydent rzetelnie rozpatruje wszystkie uwagi. Natomiast planowanie przestrzenne w artykule 1 ustawy karze uwzględniać bardzo rozmaite aspekty. Akurat nie ma wśród wymienionych aspektów woli mieszkańców. Wolę mieszkańców reprezentują Państwo radni.

#### **Piotr Grzelak - wiceprzewodniczący komisji**

Są na sali Państwo zainteresowani tym tematem, którzy chcieliby zabrać głos.

#### **Małgorzata Zborowska - przedstawiciel kancelarii prawnej**

Chciałabym powiedzieć, że jeżeli chodzi o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to trzeba uwzględnić prawo własności właścicieli. Natomiast nie są prawdziwe twierdzenia podnoszone przez Pana, że linia kablowa w większy sposób ogranicza prawo zabudowy, ponieważ jeżeli chodzi o linię kablową jest to pas tylko 6m, bo najczęściej buduje się 3 wiązki linii 110kV. Jeżeli przebudujemy to wzdłuż granicy to mamy tylko 6m ograniczenia. Natomiast linie napowietrzne, słupy kratowe zawierają około 25m<sup>2</sup> sama powierzchnia pod słup plus trzeba również uwzględnić linie napowietrzne. W zależności od słupa będzie to do 25m szerokość pasa, a takie posadowienie linii napowietrznej ogranicza możliwość wznoszenia budynków i budowli co najmniej do 25m i wyżej właściciel jest ograniczony, więc wystarczy sobie policzyć długość linii razy 25m. Wychodzi to znacznie większa powierzchnia jeżeli chodzi o linię kablową.

#### **Józef Kubicki - mieszkaniec Oruni**

Nie wiem dlaczego w 2011r. pozew do sądu Pan marszałek pisze województwa pomorskiego wskazuje, że budowa linii w tym rejonie powinna być po prostu standardem pod ziemią, więc nie ma powodów podejrzewać Pana marszałka województwa że się mylił. To jest wola mieszkańców również.

#### **Justyna Kaleta - mieszkanka Oruni**

Jestem właścicielem dwóch nieruchomości na tej linii. Jedna jest to firma, centrum szkółkarskie, ogrodnictwo, które jest zlokalizowane przy ul. Trakt Św. Wojciecha 291. Jest to firma, która zatrudnia ludzi. Obejmuje obszar 3ha i ten obszar to jest właściwie taka wizytówka miasta, ponieważ zbudowałam tam park. Zieleń ta przysparza wiele radości mieszkańcom. Przebywa tam mnóstwo ludzi,

tysiące co roku, nie tylko z Polski, ale również z zagranicy. Polacy z zagranicy bardzo się cieszą, że mogą oglądać program, który jest nagrywany w tym gospodarstwie: „Kwiaty w domu i ogrodzie”, szczytą się tym i przyjeżdżają. Mam wielu nie tylko klientów, ale przede wszystkim przyjaciół, którzy chcą w takich ekologicznych warunkach kupować rośliny, przebywać i chlubić się polską firmą. Mam również drugi teren z siedliskiem. Jest to działka 270, w odległości około 1km. Są to tereny, które nie są zurbanizowane i ja nie wnoszę żadnych uwag, że na tym terenie może iść linia nadziemna, ja to rozumiem, ponieważ jestem Polakiem, Gdańszczaninem, który rozumie, że trzeba budować, cieszę się, że budujemy dużo, że mamy tak wspaniałą Obwodnicę Południową. Jestem dumna, że miasto wyłożyło tyle pieniędzy i starań, żeby zabytkowy kanał naprzeciwko mojego gospodarstwa stał się wspaniałą budowlą, ale nie mogę się zgodzić, aby moja firma była przecięta 6 liniami wysokiego napięcia. Powiem trochę od serca, bo dokumenty złożę. Zgadza się, jestem przedstawicielem mieszkańców, właścicieli, którzy na tej linii mają nieruchomości, gospodarstwa, firmy, pracują, dają życie, płacą podatki i dają zatrudnienie. My chcemy, aby ta linia powstała, ale proszę, aby ją skablować, żeby nie będzie szkodliwa. Takie rozwiązania są znane w świecie, w Europie. Proszę użyć technologii, które pasują do XXI w. Naprawdę tylu ludzi, którzy przychodzą i kształcą się w naszym gospodarstwie to naprawdę chyba warto taki dydaktyczny zakład obronić przed zniszczeniem. To nie tylko krajobraz, ale życie tych ludzi, przebywanie w takim ekologicznym środowisku. Zawsze jestem ideowym Gdańszczaninem i Polakiem. Bardzo Państwa proszę, by serdeczny akcent mojego wystąpienia wziąć pod uwagę, a dokumenty składam na ręce przewodniczącego.

#### **Stanisław Grajber - mieszkaniec**

Chciałem uzupełnić wystąpienie Pani Kalety. Chciałem powiedzieć, że przystąpienie do sporządzenia planu nie jest zasadne, ponieważ Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie uchylił decyzję środowiskową dla tej linii. Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska będzie dalej rozpatrywał tę sprawę. Także przyjęcie tego sporządzenia planu jest jakby ominięciem tego prawa. Złożę ten wyrok do komisji.

#### **Piotr Grzelak - wiceprzewodniczący komisji**

Czy Pan dyrektor Piskorski chciałby się odnieść do tych wypowiedzi?

#### **Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Ja już wszystko powiedziałem.

#### **Piotr Grzelak - wiceprzewodniczący komisji**

Myślę, że będzie jeszcze szansa rozmawiać. Na razie jesteśmy na etapie przystąpienia do sporządzenia planu, czyli wnioski, o których Państwo mówią będą możliwe do złożenia w momencie kiedy przystąpimy do tego planu. Na razie tego przystąpienia nie mamy.

### **Włodzimierz Guz - mieszkaniec**

Jestem właścicielem terenu przez który ma przebiegać ta linia napowietrzna tak jak Energa tłumaczy się, że nie ma żadnej innej możliwości skorzystania z innych rozwiązań. Również prowadzę rodzinne gospodarstwo małe, ale intensywne o powierzchni 3,5ha i z tego gospodarstwa żyją 4 rodziny i nie korzystają z żadnych innych świadczeń, pomocy, czy dotacji. Tak się nieszczęśliwie składa, że tuż przy mojej granicy tj. ul. Łanowa przebiega już linia dwutorowa 400kV. Do tego dokłada mi się linię bezpośrednio przy niej 110 kV, więc powierzchnia zajęta oddziaływaniem tych dwóch linii jest ponad 7000m, więc to jest ¼ mojego gospodarstwa. Budując tę linię i upierając się przy tym pozbawia się mnie i moją rodzinę całkowicie środków do życia. Poza tym jest to zmarnowanie 46 - letniego okresu pracy, bo cały czas od najmłodszych lat młodości poświęcałam tam swoje życie. Idąc na ustępstwa i wyrażając dobrą wolę, oddając teren pod okablowanie linii 24 godziny w ciągu 12 miesięcy w roku, tak jak to zadeklarowałam na spotkaniu u Pana prezydenta sprawa jest nadal w martwym punkcie. Jest to krzywdząca inwestycja. W XXI w. powinno się dbać o właścicieli i korzystać z technologii, które są ogólnie dostępne i stosowane na świecie. Ileż my mamy wykazać dobrej woli. Czy my mamy powiedzieć Enerdze, że my sami zbudujemy ten kabel pod ziemią, bo przecież udostępniamy teren. Nigdy nie byliśmy przeciwni budowie linii wysokiego napięcia, tylko proszę to zrobić z poszanowaniem cudzej własności, zdrowia, walorów krajobrazowych i sprawa znajdzie pozytywne zakończenie.

### **Maria Małkowska - członek komisji**

Proszę Państwa przystąpiliśmy do opracowania tego planu, ale zapewniam Państwa, że na jednej z najbliższych komisji zostanie złożony taki wniosek przeze mnie i na pewno przez kolegów do BRG, żeby uwzględniono Waszą prośbę. Dziękuję.

*Przystąpiono do opiniowania.*

#### **USTALENIA KOMISJI:**

Komisja, jednogłośnie 4 głosami „za” pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

Opinia nr 57-18/350-109/13.

### **PUNKT 6.1**

Przedstawienie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stare Przedmieście rejon ulic Rzeźnickiej i Kocurki.

---

#### **Elżbieta Gackowska - Biuro Rozwoju Gdańska**

Jest to teren zlokalizowany w sąsiedztwie ul. Podwale Przedmiejskie. Chodzi o teren należący do spółdzielni, 3-4 bloki. Na wniosek spółdzielni, która prosiła o uwzględnienie możliwości podniesienia wysokości zabudowy istniejącej z 4 kondygnacji o kolejną, co obecny plan uniemożliwia, łącznie do wysokości 20m. W



studium jest to teren zabytkowego Śródmieścia. Jest to strefa parkingowa B. Jeśli chodzi o własności to jedynie teren ul. Rzeźnickiej należy do gminy oraz częściowo mały kwartał zabudowy do wspólnoty mieszkaniowej. Poza tym głównie SM Stare Przedmieście oraz częściowo właściciel prywatni i spółki. Prognoza hałasowa. Wg obowiązujących obecnie norm teren spełnia normy dla zabudowy mieszkaniowej. Jest trochę oddalony od ul. Podwale Przedmiejskie. Istniejąca sytuacja planistyczna. Jest tam obowiązujący plan o dosyć podobnych parametrach. Tutaj jedynie będzie zwiększenie wysokości zabudowy. Istniejąca zabudowa i wysokości: bloki mają wysokość około 16-16,5m. Spółdzielnia wnioskuje o podwyższenie zabudowy do 20m. Przychylamy się do wniosku spółdzielni z tym, że po analizach widokowych i krajobrazowych tego terenu uznaliśmy, że tylko 3 bloki mogłyby być podwyższone z racji tego, że 4 blok jest jakby na linii ekspozycji od Głównego Miasta na Kościół Świętej Trójcy oraz już teraz jest w jakiś znaczący sposób, powiedzmy inaczej, pomalowany. Istniejąca zabudowa powtarza układ sprzed wojny, częściową parcelację także. Jedyna zmiana poza podwyższeniem wysokości właśnie tych trzech budynków, jest też propozycja zawężenia ciągu pieszego ul. Kocurki. W obowiązującym planie mamy linie nieprzekraczalną zabudowy na linii pawilonów. My tutaj w projekcie planu proponujemy nieznaczne przesunięcie o jakieś 3m z racji tego, że kubatura, która mogłaby powstać na pawilonach od ul. Kocurki mogłaby powstać już na linii dachów. Przed wojną ten ciąg wynosił zaledwie 6m także to nie jest jakieś znaczne zawężenie zabudowy, a umożliwi być może bardziej racjonalne wykorzystanie tych gruntów. Teren jest oczywiście w pełni uzbrojony. Także powstająca nadbudowa będzie mogła być obsługiwana z istniejących sieci. Nakreślę jeszcze jak przebiegały rozmowy z konserwatorem zabytków. Dyskutowaliśmy jaką formę miała by mieć ta nadbudowa. Konserwator przychylił się do tych dwóch koncepcji jako, że kształtem mają nawiązywać do zabudowy współczesnej, zabudowy z lat '70 - tych, a nie tworzyć jakąś pseudohistoryczną zabudowę. Tak są skonstruowane zapisy planu. Pokazano wizualizację. Jeżeli chodzi o miejsca parkingowe to teren spółdzielni jest to dosyć duży teren i jak najbardziej jest możliwość zmieszczenia kolejnych około 25 miejsc parkingowych obsługujących te mieszkania. Spółdzielnia wniosowała o podwyższenie tej zabudowy, ponieważ chcą wprowadzić ewentualnie windę do tych bloków i podnieść troszkę standard tych budynków stąd też taki pomysł.

**Dariusz Słodkowski - członek komisji**

Chciałem zapytać skąd granice dla tego przystąpienia. Z czego one wynikają?

**Elżbieta Gackowska - Biuro Rozwoju Gdańska**

Granice wynikają z obowiązującego planu, ponieważ to były tereny właśnie dwa i trzy z wyłączeniem niewielkich fragmentów literek A, które jakby tak mają osobne zapisy. Głównie dlatego. Również dlatego, że jest to teren spółdzielni i spółdzielnia wniosowała o umożliwienie podwyższenia bloków.

**Dariusz Słodkowski - członek komisji**

Czy jest rzut z działkami?

**Elżbieta Gackowska - Biuro Rozwoju Gdańska**

Tak. Tutaj mamy dosłownie po terenach spółdzielni plus niewielki dojazd. Tutaj również po terenach spółdzielni i tutaj uwzględniliśmy tą część z racji istniejącego planu.

**Dariusz Słodkowski - członek komisji**

Pytam, bo jest to takie powyrywane, ani to nie jest w oparciu o ulice, ani nie ma próby oparcia tego planu w swojej północnej części o Podwale Przedmiejskie.

**Elżbieta Gackowska - Biuro Rozwoju Gdańska**

Tzn. tutaj jest obowiązujący plan i nie było zasadnym podejmowanie go w takich granicach, żeby objąć również ul. Podwale Przedmiejskie. Tutaj w zasadzie się nic nie zmienia póki co. Ulica Podwale ma taką klasę jaką ma i być może kiedyś w przyszłości będziemy podejmować tam plan, ale w tym momencie nie było to uzasadnione.

*Do powyższej koncepcji komisja nie zgłosiła uwag.*

**PUNKT 6.2**

Przedstawienie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspa Spichrzów rejon ulicy Stągiewnej i ulicy Pożarniczej.

---

**Maria Kowalska - Biuro Rozwoju Gdańska**

Obszar objęty granicami przystąpienia położony jest na północnym cyplu Wyspy Spichrzów i głównym celem przystąpienia była korekta ustaleń planu obowiązującego w zakresie uregulowania obowiązkowej ilości miejsc postojowych ogólnodostępnych. Dla tego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wyspa Spichrzów rejon ulicy Stągiewnej i Chmielnej. W planie obowiązującym przewidziana była lokalizacja na tym obszarze objętym w tej chwili granicami przystąpienia co najmniej pięciuset miejsc ponad potrzeby własne. Jeśli chodzi o strukturę własności jest to prawie w 100% obszar własności gminy miasta Gdańska. W studium teren znajduje się w obszarze wpisanym do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska. Również położony jest w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii, położony jest w centralnym paśmie usługowym, w strefie A ograniczonego i kontrolowanego parkowania i dominującą funkcją jest funkcja usługowa. Jeżeli chodzi o plan obowiązujący to przeznaczenie jest mieszkaniowo - usługowe dla kwartału zabudowy nr 1 jest 100% usług natomiast dla pozostałych kwartałów zabudowy do 30% powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej. Oprócz tego bardzo ważny był ten zapis o konieczności lokalizacji tych miejsc postojowych ogólnodostępnych dostępnych ponad 500 miejsc postojowych. Jest to teren w tej chwili nieużytkowany z relikdami starych spichlerzy obecnie one są wzmocnione w związku z pracami dookoła nabrzeża Wyspy Spichrzów. Uwarunkowania środowiskowe, klimat akustyczny w tej chwili jest bardzo dobry również dla zabudowy mieszkaniowej i ten klimat nie zmieni się, ponieważ nie zmienia się tutaj w perspektywie czasu układ komunikacyjny. Pokazano dokumentację fotograficzną. Kiedyś teren ten wykorzystywany był przemysłowo. Główny wniosek do planu ponad te wnioski standardowe złożył Wydział Polityki Gospodarczej, żeby wprowadzić jasne ustalenia dotyczące obrotów historycznych, a także ustalenie ul. Pożarniczej jako drogi publicznej. Natomiast przewodnicząca Rady Dzielnic Śródmieście wnioskowała o zachowanie istniejącej dawnej siatki ulic. Wnioskowano o odbudowę częściowo zachowanych brył

spichlerzy, wnioskowano o to, żeby nowa architektura uzupełniająca była dobrze skomponowana z odbudowywanymi historycznymi budynkami. Również swój wniosek złożył Urząd Morski w Gdyni, który dał szereg wytycznych do dalszego projektowania tego terenu. Projekt planu. Generalnie nie różni się on od planu obowiązującego, jeżeli chodzi o główne ustalenia. Realizuje wniosek WPG. Parametry z planu obowiązującego są zachowane, natomiast realizujemy wniosek o to, żeby nie było konieczności lokalizacji ogólnodostępnych miejsc parkingowych. Były na ten obszar konkursy i biuro projektów budownictwa komunalnego na wniosek miasta wykonało przymiarkę do rozlokowania parkingów podziemnych na Wyspie Spichrzów. Jest to jeden z wariantów. Zostały wykonane cztery. Jest to wariant, który w części północnej lokalizuje parking podziemny jednokondygnacyjny, w którym mieści się około 67 miejsc postojowych. W części południowo - wschodniej lokalizuje parking podziemny też jednokondygnacyjny na około 352 miejsca postojowe. Dokonałmy obliczeń zapotrzebowania miejsc parkingowych przy założeniu maksymalnego wykorzystania powierzchni użytkowej pod mieszkania. I tak w kwartale I-II, czyli w tym kwartale w części północnej cypla, zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla mieszkań, przy założeniu średniej powierzchni mieszkania około 60m<sup>2</sup>, to 83 miejsca postojowe. Natomiast w kwartałach od IV do VI to są kwartały na południe od ul. Pożarniczej, to zapotrzebowanie na miejsca postojowe przy 30% udziale powierzchni użytkowej na mieszkania, to około 332 miejsca, czyli jeżeli założymy, że jest zrealizowany tylko jeden poziom parkingów to ponad potrzeby związane z mieszkalnictwem pozostaje nam około 20 miejsc parkingowych. Był również sporządzony kosztorys wykonania tych miejsc postojowych i przybliżona kwota realizacji parkingu tego na około 67 miejsc postojowych, tj. około 17,6 mln. Natomiast kwota realizacji parkingu tego w części południowej na południe od ul. Pożarniczej to około 52,5 mln zł. Proponujemy zwiększenie udziału zabudowy mieszkaniowej dla ożywienia Wyspy Spichrzów, ponieważ raczej niewielkie są szanse na to, żeby na Wyspie Spichrzów lokalizowały się biura, ponieważ zapotrzebowanie na biura jest realizowane we Wrzeszczu i Oliwie. Także wątpliwe jest, aby tego rodzaju usługi zlokalizowały się na Wyspie Spichrzów. Dla ożywienia Wyspy Spichrzów proponujemy, żeby zwiększyć udział powierzchni zabudowy mieszkaniowej maksymalnie do 60% powierzchni użytkowej, zmniejszenia powierzchni udziału usług do 40% powierzchni użytkowej we wszystkich kwartałach. Nie dotyczy to kwartału zabudowy nr 1. On pozostaje w 100% kwartałem usługowym. Przygotowaliśmy obliczenia dotyczące zapotrzebowania miejsc postojowych w przypadku realizacji tych 60% powierzchni mieszkaniowej.

**Piotr Grzelak - wiceprzewodniczący komisji**

Mam pytanie dotyczące tych usług. Czy gdzieś Państwo zamierzacie zapisać kwestię usług w parterach budynków?

**Maria Kowalska - Biuro Rozwoju Gdańska**

W ustaleniach planu zapisane jest wręcz konieczność lokalizacji usług w parterach, zakaz lokalizacji parkingów w parterach od strony przestrzeni publicznych i to nie tylko chodzi o ciągi uliczne, ale również wyznaczone liniami podziału, liniami kwartałów te przestrzenie publiczne jak gdyby wewnętrzne, we wnętrzach kwartałów.

**Piotr Grzelak - wiceprzewodniczący komisji**

I to dotyczy parterów, pierwszych pięter czy tylko zapisujecie Państwo partery?

**Maria Kowalska - Biuro Rozwoju Gdańska**

Parterów.

**Marek Bumblis - radny**

Mnie chodzi o dostępność komunikacyjną do nabrzeży i do pierzei poszczególnych kwartałów. Rozumiem, że będzie pełna dostępność komunikacyjna, również w kierunkach wschód - zachód. Mam prośbę o zaprezentowanie tych kierunków, możliwość komunikacji pieszej i dojazdów do parkingów podziemnych.

**Maria Kowalska - Biuro Rozwoju Gdańska**

Plan obowiązujący pozostaje aktualny w części dotyczącej właśnie układu komunikacyjnego. Granicami przystąpienia objęto tylko część terenu 001 z planu obowiązującego. Jest to część w 100% własności gminnej, w której był zapis o konieczności lokalizacji tych miejsc postojowych co najmniej 500 miejsc postojowych ponad potrzeby własne.

**Marek Bumblis - radny**

Proszę o pokazanie gdzie będą dokładnie dojazdy do parkingów, ciągi piesze w kierunku wschód - zachód.

**Maria Kowalska - Biuro Rozwoju Gdańska**

Dojazdy do parkingu zlokalizowanego w części północnej to będzie od ul. Chmielnej z wjazdem od strony tej przestrzeni publicznej. Natomiast jeśli chodzi o parking ten wariant, który pokazywałam to wjazd ma być od ul. Stągiewnej. Były też rozpatrywane warianty z wjazdem, jednym od ul. Chmielnej i od ul. Motławskiej

**Marek Bumblis - radny**

Proszę pokazać możliwości komunikacji pieszej w jakich kierunkach.

**Maria Kowalska - Biuro Rozwoju Gdańska**

Pokazano ustalony ciąg pieszy na przedłużeniu ul. Chmielnej na sam cypel północny. Są ustalone ciągi piesze od ul. Chmielnej do nabrzeża. Są ustalone ciągi piesze w poprzek, między ul. Ciesielską i ul. Basztową. Jest również ciąg pieszy przez teren Nowaka.

**Maria Małkowska - członek komisji**

Mam pytanie do Pana dyrektora i Pani dotyczące parkingów. Przecież wydaje mi się, że przez wzgląd na tereny, grunt, tam jest przecież woda w związku z tym koszt realizacji parkingów jest bardzo wysoki i moim zdaniem nieopłacalny. Moim zdaniem żaden inwestor nie będzie inwestował w parkingi podziemne na tym terenie. Mamy już przykład z Targu Węglowego. Mamy zaprojektowane podziemne parkingi i do tej pory nikt się nie znalazł. To jest nieopłacalna inwestycja i teraz nie wiem dlaczego to robicie, chyba tylko żeby poprawić sobie wskaźnik parkingów i zabezpieczyć. W Bremie w centrum miasta są przepiękne parkingi, normalne budynki naziemne, wkomponowane w architekturę, która tam jest. Uważam, że część terenu powinniście przeznaczyć pod parking, który tam jest albo właśnie taki naziemny. To jest po prostu fikcja, nigdy tam parkingów nie będzie. Nie wiem czy

inwestor w ogóle się zgodzi zainwestować, a mieszkańcy czy zdecydują się na zakup tam mieszkań bez parkingów, bez dojazdów. I to znów będzie teren martwy i plan niewykonany na całe lata.

#### **Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Właśnie te postulaty, które Pani radna wypowiedziała są w tym planie zrealizowane. To właśnie odstępujemy od wymogu parkingu ogólnodostępnego. Pozostają tylko parkingi, tzw. zakładowe, czyli towarzyszące inwestycjom. Przy czym to jest strefa A parkingowa, czyli dla usług ten wymóg parkingowy jest zero minimalny, więc jeżeli inwestor nie chce to może dla usług w ogóle nie wybudować żadnych miejsc parkingowych. Natomiast dla mieszkaniówki jednak musi, ograniczony jest standard normalnie jest 1,2 tutaj będzie 1 miejsce na mieszkanie. Natomiast jeżeli chodzi o drugi postulat to już w planie obowiązującym jest możliwość budowy parkingów kubaturowych naziemnych z wyłączeniem, czy tak by je trzeba zorganizować, żeby dopełnić wymogu, aby od strony przestrzeni publicznej nie było parkingów, czyli w parterze musiałyby być sklepy, ale wyżej i niżej. Natomiast te poszukiwania inwestorów, które były dotąd prowadzone to oni jakoś się skłaniali jednak ku parkingom podziemnym bo ze względów biznesowych podziemia mają dosyć ograniczone możliwości wykorzystania, akurat na parkingi się świetnie nadają, ale już na sklepy, nie mówiąc już o mieszkaniach się nie nadają, więc pewną naturalną tendencją inwestorów jest, żeby umieszczać parkingi w kondygnacjach podziemnych. Tylko, że tutaj, ponieważ są relikty archeologiczne w kondygnacjach podziemnych to jest nieopłacalne, ponieważ wymogi zachowania niektórych fragmentów fundamentów dają takie szerokości, że tak się nie da zmieścić parkingu, stąd to odejście. Parking kubaturowy naziemny jest możliwy, ale jest to pewną stratą przestrzeni dla celów komercyjnych, czy mieszkań, czy usług, ale mogą tak zrobić. Chodzi o to, żeby ułatwić inwestowanie, ponieważ jak Państwo wiedzą dotychczasowe starania miasta dały ograniczony sukces.

#### **Błażewicz Mateusz - Zarząd Osiedla Brzeźno**

Nie wyobrażam sobie, aby w tym miejscu była zabudowa mieszkaniowa. Nie trafiają do mnie argumenty, aby zabudowa mieszkaniowa miała ożywić teren, ponieważ inwestor ustali tak wysokie stawki za m<sup>2</sup> mieszkania, że mieszkania tu kupią obcokrajowcy albo mieszkańcy Warszawy. Natomiast mam pytanie czy obecny plan zakłada jakieś obostrzenia jeżeli chodzi o wysokość zabudowy, kubatury, czy tego jak ta zabudowa miałaby wyglądać, czy ona miałaby nawiązywać do zabudowy historycznej miasta Gdańska?

#### **Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Jeżeli chodzi o zabudowę mieszkaniową to nie ma Pan racji. Staraniem wszystkich miast i śródmieść jest zachowanie właśnie funkcji mieszkaniowej, bo chodzi o to, żeby po zmroku, zamknięciu biur i sklepów, te dzielnice nie stały się całkowicie puste. Tutaj ten udział mieszkaniówki w planie obowiązującym jest 30%. Teraz proponujemy go podwyższyć właśnie z tego powodu, że wydaje się, że ze względu na aktualne koniunktury i na to, o czym mówiła Pani architekt Kowalska, biura wyprowadziły się głównie na ul. Grunwaldzką i z analiz biznesowych wynika, że to nie jest dobra lokalizacja dla biur, a biura miałyby szanse mieć na tyle dużą kubaturę, żeby tę substancję wypełnić. Dlatego proponujemy podwyższyć funkcję mieszkaniową, chociaż równocześnie jest tutaj pewne zagrożenie, że to się przekształci w osiedle mieszkaniowe, a nie taka jest intencja, więc myślę, że 60%

to jest maksymalny udział dla mieszkaniówki, a 40% to jest minimalny udział usług, czyli usług może być także więcej, jeśli pojawią się inwestorzy. Chcielibyśmy żeby oczywiście była to gastronomia, kultura, sztuka, a biura to raczej mało tworzą żyjące śródmieście. Oczywiście one mogą być, ale nie spodziewamy się dużego zainteresowania funkcją biurową w tym miejscu. Jeśli chodzi o Pańskie drugie pytanie to oczywiście tego nie mówiliśmy tutaj, ale są bardzo rygorystyczne ustalenia dotyczące gabarytów, linii zabudowy, itd. Tego Pani architekt Kowalska nie powtarzała, bo to się akurat nie zmienia. Natomiast jeśli chodzi o architekturę to są wyznaczone relikty zabudowy historycznej, które są do zachowania oraz w pozostałej części architektura powinna być współczesna, w gabarytach historycznych, ale formie współczesnej.

#### **Błażewicz Mateusz - Zarząd Osiedla Brzeźno**

Uważam, że dużo bardziej ożywiłoby ten teren gdyby to było przeznaczone na usługi, jakieś hotele, itp.

#### **Dariusz Słodkowski - członek komisji**

Mam tą przyjemność zgodzić się dzisiaj z Panem dyrektorem. Biura, które są o godzinie 17:00 zamykane jakoś nie specjalnie się różnią od mieszkań, które zostaną wykupione przez jakikolwiek kapitał. Ważne żeby były one wynajmowane. Biura z zasady są zamykane około godziny 16:00 - 19:00 i o godzinie 20:00 - 21:00 w oknach biur jest ciemno poza oświetleniem elewacji. Jest jeszcze istotniejszy problem z biurami związany z dostępnością drogową. Ewentualna lokalizacja w tych miejscach biur wygenerowałaby nieprawdopodobne potoki samochodowe, liczbę miejsc parkingowych. Przeliczyłem sobie szybko i miejsce parkingowe w północnym parkingu będzie kosztowało 250 000 zł, a w południowym 150 000, więc lokalizacja tam biur tylko podnosiłaby konieczność lokalizacji kosztów ewentualnych budowy parkingów. Bardzo ładnie kształtuje się nam centralne pasmo usługowe w odcinku Wrzeszcza. Powstają wysokie budynki, duże powierzchnie biurowe, także w pozostałych obszarach miasta mniejsze lub większe skupiska biurowców, więc nie ma potrzeby funkcjonowania tam biur. I takie biurowe ulice, jak ul. Stągiewna na terenie głównego Miasta pokazuje, że ta koncepcja biur w tym obszarze zupełnie się nie sprawdza. Jeden z biurowców na ul. Stągiewnej w ostatnich dniach zmienia się na hotel.

#### **Błażewicz Mateusz - Zarząd Osiedla Brzeźno**

Mi chodziło bardziej o zabudowę na całe hotelowe. One funkcjonują 24 godziny na dobę i jak najbardziej ożywiają aniżeli zabudowa mieszkaniowa, która będzie w większości kupiona przez kapitał zagraniczny czy nawet z Warszawy i tam nikogo poza sezonem nie będzie i będzie to ciemne miejsce na mapie Gdańska.

#### **Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

Tam powinny być przede wszystkim usługi, ale ich przecież nie zdefiniujemy w planie zagospodarowania przestrzennego, czy to mają być usługi biurowe, czy hotelowe. W zależności jaki będzie inwestor, takie będzie zagospodarowanie. Ja jestem jak najbardziej za tym, żeby tam były usługi, zwłaszcza w parterze i na pierwszym piętrze, ponieważ zawsze zabiegaliśmy, żeby ta część naszego miasta była terenem turystyczno - usługowo - rekreacyjnym, a mieszkaniowym też dodatkowo właśnie dlatego, żeby jak powiedział kolega, po 19:00 ta część miasta nie była martwą i ciemną dziurą, jak to zdarza się w Wenecji. Tam do pewnej

godziny jest to piękne miasto, natomiast po zmroku jest to wszystko martwe, ciemne i nieprzyjemne. Ja natomiast chciałam zapytać Pana dyrektora Piskorskiego, kilka lat temu jak rozmawialiśmy o tej części miasta i uchwaliliśmy plan miejscowy, który obowiązuje obecnie, rozmawialiśmy o tym, żeby przykryć szklanymi dachami ulice między poszczególnymi ciągami kamienic, żeby taka możliwość została przez konserwatora zaakceptowana. Jak wiemy z poprzednim konserwatorem mieliśmy dużo kłopotu. Raz się zgadzał, drugi już nie. Różne były zdania. W naszej strefie klimatycznej, jeśli chcemy, żeby parter żył właśnie usługami typu kawiarenki, restauracje, wystawy, wernisaże to wydajemy mi się, że powinniśmy się starać, żeby takie przykrycie było możliwe. Moje pytanie jest czy jest to zapisane w koncepcji i czy konserwator dopuszcza taką możliwość?

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

To jest zapisane w planie obowiązującym i zostaje w nowym projekcie też.

**Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

Czy obecny konserwator nie widzi sprzeciwu. Bardzo zależałoby mi na tym żeby to było.

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Obecny konserwator jeszcze tego nie widział. Państwu pokazujemy najpierw, konserwator jest następny w kolejce.

**Bogumiła Beneda - członek stowarzyszenia „Przyjaciół Brzeźna”**

Czy te proporcje pomiędzy funkcją mieszkaniową a funkcją usługową jakie przyjęliście w tej koncepcji, tj. 60% zabudowy mieszkaniowej i 40% usługowej czy to jest zgodne z założeniami studium i konkursów przygotowywanych dla tego terenu?

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Z założeniami jest zgodne. Ja zwracam uwagę, że 40% powierzchni usług jest minimalną wielkością, a 60% mieszkaniówki jest maksymalną wielkością. Ze studium jest zgodne natomiast z konkursem ówczesnie opracowywanym nie jest zgodne, ponieważ wcześniej było tylko 30% maksymalnego udziału powierzchni mieszkaniowej. To się zmieniło z przesłanek, o którym tutaj rozmawialiśmy.

*Do powyższej koncepcji komisja nie wniosła uwag.*

### **PUNKT 6.3**

Przedstawienie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Dolny browar II.

---

**Jarosław Wincek - Biuro Rozwoju Gdańska**

Obszar objęty granicami planu ma powierzchnię 3ha i obejmuje południową część planu obowiązującego browaru uchwalonego w 2007r. Jest to jednocześnie obszar starego browaru we Wrzeszczu, obejmuje wszystkie obiekty historyczne wpisane do rejestru zabytków. Cały obszar planu jest wpisany do rejestru zabytków. Także myśmy tym planem objęli teren trzeci o przeznaczeniu w planie obowiązującym

mieszkańcowsko - usługowym. Celami planu są: zmniejszenie wymaganego planem procentu udziału powierzchni biologicznie czynnej z 40% do 12% i miejscowe dopuszczenie realizacji zabudowy wyższej niż 19m. Te wszystkie zmiany wynikły w toku prac projektowych inwestora i koncepcji uzgadnianych z konserwatorem zabytków. Ta konieczność obniżenia powierzchni biologicznie czynnej wynika z wytycznych konserwatora zabytków. Natomiast te miejscowe podwyższenie zabudowy są to działania związane ze zróżnicowaniem wysokości tego zespołu. Weryfikujemy pewne szczegółowe ustalenia planu obowiązującego dostosowując go do sytuacji obowiązującej ekonomiczno - prawnej. W studium obszar ten wskazany jest jako obszar, dla którego kierunek zmian jest dominujący: zabudowa mieszkaniowo - usługowa, jest to centralne pasmo usługowe i strefa parkingowa C. Obecnie na tym terenie cały czas istnieją budynki z zespołu dawnego browaru w dużej mierze wpisane do rejestru zabytków, ale również elementy zabudowy współczesnej i również realizowany jest pierwszy etap realizacji zabudowy mieszkaniowej. Pokazano dokumentację fotograficzną. Planowanych jest 6, czy 7 etapów realizacji tej inwestycji. Pokazano pierwszy etap. Docelowo, zgodnie z informacjami, jakie znalazłem na stronie internetowej inwestora znalazłem 375 mieszkań, tj. ponad 20 000m powierzchni użytkowej mieszkań i ponad 20 000m powierzchni użytkowej usług. Jednocześnie w tym rejonie przebudowywany jest układ kanału Strzyży na terenie browaru. Do tej pory Strzyża biegła w części północnej w korycie otwartym i w tym miejscu była skanalizowana. Tutaj wchodziła do Parku Kuźniczki. W tej chwili zaczęły się już prace związane z przebudową całego układu. Na terenie browaru zostanie otwarty nieco dłuższy odcinek właśnie w tym miejscu, dając będzie miał on formę skanalizowaną i prostopadle do miejsca dawnej, istniejącej komory w Parku Kuźniczki. Pokazano projekt planu. Omówię tylko te rzeczy, które zamierzamy zmienić w stosunku do planu obowiązującego. Jest to zmniejszenie wymaganego planem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 40% w planie obowiązującym do 12%. Następnie jest to zmiana maksymalnej wysokości zabudowy, przede wszystkim jest to zmiana sposobu zapisu maksymalnej wysokości zabudowy. W tej chwili określamy go jako poziom najwyższego punktu na pokryciu bryły budynku określone w metrach nad poziomem morza i tutaj dla tego terenu, który tutaj wskazuje A w części północnej jest to 41,4m n.p.m. dla pozostałej części terenu jest to 35,4m n.p.m. Równocześnie wskazujemy również, że gabaryty obiektów w sensie wysokość w rozumieniu rozporządzenia o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Dla terenu A wysokość budynku nie powinna przekraczać 25m, dla pozostałego terenu nie powinna przekraczać 19m. Dalej kolejną zmianą w stosunku do planu obowiązującego jest weryfikacja linii zabudowy w południowo - zachodniej części terenu. W wyniku właśnie przełożenia potoku Strzyży w tym przebiegu zaszła konieczność korekty tych linii zabudowy, które wcześniej dochodziły do linii rozgraniczających. W tej chwili odsuwamy je o 9m od granicy działki w kierunku wschodnim. Korekta związana ze zmianą definicji intensywności zabudowy. W starym planie definiowaliśmy intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych, w tej chwili standardowo intensywność zabudowy dotyczy wszystkich kondygnacji, również podziemnych, a w przypadku browaru jest to dosyć istotne, ponieważ tutaj zarówno obiekty historyczne mają dosyć duże zaplecze w postaci piwnic wodnych chociażby, jak również nowe zainwestowanie również będzie miało dosyć duże powierzchnie, w częściach podziemnych. W związku z tym w planie zwiększamy maksymalną intensywność zabudowy do 3,25 z 1,8. Przy czym wskazujemy również, że intensywność zabudowy kondygnacji



nadziemnych nie powinna przekraczać 1,8, czyli tak jak jest w planie obowiązującym. Ponadto wprowadzamy zapis o konieczności utrzymania przepustowości dla przepływu kontrolnego potoku Strzyży i obowiązek stałego zachowania maksymalnego natężenia odpływu wód opadowych odpowiadającego współczynnikowi spływu 0,5. Ponadto w obowiązującym w studium teren ten znajduje się w strefie parkingowej C, czyli nieograniczonego parkowania, mimo to proponujemy ustalenie w tym planie, podobnie jak to jest w planie obowiązującym przyjęcie wskaźników parkingowych tak jak w strefie B, czyli wskaźniki parkingowe dla usług będą wskazywane jako wartość maksymalna, nie jako minimalna. Dodatkowo pojawiła się w mieście nowa jakość od powiedzmy roku, że standardowo ustalono wskaźniki parkingowe również dla miejsc postojowych dla rowerów. To też jest nowe.

**Agnieszka Owczarczak - członek komisji**

Ja chciałbym prosić Pana o doprecyzowanie maksymalnej wysokości, bo podawanie wysokości n.p.m. nie jest dla mnie wystarczająco obrazowe. Jaka to będzie realna wysokość?

**Jarosław Wincek - Biuro Rozwoju Gdańska**

Oprócz tego, że podajemy wysokość w metrach n.p.m. również określamy ten parametr w metrach w rozumieniu rozporządzenia o warunkach technicznych, czyli jednocześnie dla terenu A w rozumieniu przepisów wysokość zabudowy nie może przekraczać 25m, dla pozostałego terenu nie może przekraczać 19m. W obowiązującym planie na całym obszarze był limit wysokości do 19m.

**Maria Małkowska - członek komisji**

Chciałam Pana dopytać o wody deszczowe, bo jest bardzo wysoka intensywność zabudowy i dosyć duży obszar i tak naprawdę nie ma powierzchni biologicznie czynnej. Jakie są w związku z tym rozwiązania, bo ja uważam, że jednak te wody opadowe powinny być gdzieś wyprowadzane, ponieważ to jest taka część Wrzeszcza, że ulega zalewowi?

**Jarosław Wincek - Biuro Rozwoju Gdańska**

Będzie to pewien kłopot dla inwestora, ale oba te parametry musi projekt zagospodarowania uwzględniać, czyli z jednej strony dopuszczamy pewne ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej, natomiast wymóg, że tylko połowa wód opadowych może być bezpośrednio odprowadzona do kanalizacji deszczowej jest utrzymany. W związku z tym pozostałą połowę musi na jakiś czas, w jakiś sposób inwestor retencjonować i dopiero po pewnym czasie odprowadzić.

**Krzysztof Wiecki - członek komisji**

Przypominam sobie jak w poprzedniej kadencji inwestor, czy poprzez inwestora była nam radnym przedstawiana koncepcja jak ten teren ma być zabudowany, bo przystępowaliśmy, już w poprzedniej kadencji była mowa, że ten teren będzie zabudowany. Ja tu widzę, że co jakiś czas robimy jakieś kroki i co chwilę robimy ukłon w stronę inwestora i odchodzimy od koncepcji, na którą się wtedy radni miasta zgodzili. Z niepokojem patrzę na to, co Pan powiedział, że w tej chwili jest przekładana rzeka Strzyża, tzn. Pan to nazwał kanał Strzyża. Natomiast ja czytam porządek posiedzenia: przedstawienie koncepcji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, czy bez nowego miejscowego planu

zagospodarowania można sobie w dowolny sposób przekładać rzekę, bo jest to mała, ale rzeka, ona kiedy napędzała 28 młynów? Dzisiaj zgadzamy się, tzn. ja się nie zgadzam, na chowanie jej pod budynkiem i zostawiając tylko mały fragment, który będzie dostępny dla mieszkańców. Radna Małkowska powiedziała o 12 % powierzchni biologicznie czynnego obszaru. Powiedział Pan, że będzie to kłopot dla inwestora, ale dla nas też to będzie kłopotem. Daleko nie trzeba chodzić wystarczająco niewielkie opady deszczu i można zobaczyć jak nasze ulice wyglądają.

#### **Jarosław Wincek - Biuro Rozwoju Gdańska**

W obowiązującym planie na całym obszarze jest maksymalnie 19m wysokości. Dla tego fragmentu w części północnej dopuszczamy zwiększenie zabudowy do 25m, w pozostałym obszarze terenu pierwszego, czyli całego planu nie ma tutaj zmiany. Intensywność powiedzmy, że zostaje ta sama. Trochę zmieniła się definicja intensywności, ale jakby wychodzi na to samo. Natomiast drugą zmianą jest rzeczywiście obniżenie tego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 40% na 12%.

#### **Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Koncepcja zabudowy się w istocie zmienia bardzo niewiele, ponieważ linie zabudowy poza tym jednym fragmentem w części południowo - zachodniej pozostają takie same, czyli to jest jedna zmiana, a druga zmiana dotyczy właśnie wysokości, która wzrasta w części północnej z 19m do 25m. Jeżeli chodzi o zagrożenie powodziowe to pragnę Państwa uspokoić, ponieważ ten wskaźnik 0,5, który jest utrzymany jak w planie obowiązującym jest kłopotliwy dlatego, jak p. Wincek powiedział dla inwestora, że powierzchnia biologicznie czynna w sposób naturalny odbiera pewną część deszczu w drodze wsiąkania, więc jeśli tej powierzchni biologicznie czynnej będzie mniej to inwestor będzie musiał środkami sztucznymi zatrzymać połowę odpływu wody zgodnie z tym wskaźnikiem odpływu 0,5 tak jak jest w planie obowiązującym, czyli z punktu widzenia oddziaływania, czy zagrożenia powodziowego nic się nie zmienia, ten projekt jest taki sam, jak projekt obowiązujący, a tylko inwestora zmusza do pewnych technicznych zabiegów powodujących spełnienie tego wskaźnika 0,5. To oznacza, że bieżący deszcz może być tylko w połowie odprowadzony do kanalizacji, ale reszta musi być zatrzymana na terenie. Najprostsze to jest poprzez zbiornik retencyjny, ale jest też retencja kanałowa, ale to są różne rozwiązania techniczne. O tym plan nie decyduje. Dopiero po ustaniu deszczu stopniowo będzie ta woda odprowadzana do kanalizacji deszczowej, czyli w tym przypadku do Potoku Strzyża.

#### **Edyta Damszel - Turek - Biuro Rozwoju Gdańska**

Strzyża jest przekładana na podstawie obowiązującego planu i dostała na to pozwolenie na budowę, czyli jest realizowana na podstawie zapisów obowiązującego planu.

#### **Jarosław Wincek - Biuro Rozwoju Gdańska**

Ta budowa dostała pozwolenie w związku z tym ten plan niespecjalnie tej inwestycji dotyczy.

*Do powyższej koncepcji komisja nie zgłosiła uwag.*

## PUNKT 6.4

Przedstawienie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania Brzeźno Hala Plażowa.

---

### Jarosław Wincek - Biuro Rozwoju Gdańska

Obszar ma powierzchnię 3ha. Położony jest w Brzeźnie na skraju Parku Brzeźnieńskiego. W studium jest to teren o dominującej funkcji mieszkaniowo - usługowej. Własność: użytkowanie wieczyste osób fizycznych, tylko te skrajnie położone ciągi komunikacyjne są własnością gminy. Na tym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Brzeźno rejon dawnej osady rybackiej w mieście Gdańsku z 2004r. W części północnej on wskazuje wydzielony ciąg pieszy i pieszo - rowerowy, dalej teren bezpośrednio przyległy do Hali Plażowej został przeznaczony na funkcję usług z zielenią towarzyszącą. Między Halą Plażową, a istniejącym Domem Zdrojowym został zaprojektowany i wydzielony ciąg pieszy. Teren przy Domu Zdrojowym został również przeznaczony na usługi z zielenią towarzyszącą i od południa teren ten okala projektowany i wydzielony ciąg pieszy. Dla terenu dedykowanego Hali Plażowej plan obowiązujący w bardzo niewielki sposób ustala parametry zabudowy, nie ustala intensywności zabudowy, ustala minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60%, nie ustala również maksymalnej powierzchni zabudowy, określa maksymalną wysokość zabudowy w ten sposób, że jest 12m, a 16m dla elementów wysokościowych. Pokazano dokumentację fotograficzną. Teren ten jest ogrodzony takim parkanem i właściwie nie jest zbyt duża chlubą Brzeźna. Jest tam dosyć wartościowy drzewostan. Celami planu jest zmiana linii zabudowy, która w części zachodniej nie pokrywa się z historyczną lokalizacją Hali Plażowej. Również weryfikacja dopuszczalnej wysokości zabudowy, ponadto umożliwienie realizacji Hali Plażowej we współczesnej formie architektonicznej nawiązującej do formy historycznej mimo istnienia materiałów ikonograficznych umożliwiających wierną rekonstrukcję obiektu. Jest to wynik zapisów istniejącego planu, który umożliwia współczesną architekturę tylko w przypadku, kiedy nie zachowała się ikonografia umożliwiająca wierną rekonstrukcję obiektu. Jest to dosyć duży kłopot dla inwestora w związku z tym proponujemy nieco złagodzenie wymogów, które umożliwiają rekonstrukcję Hali Plażowej we współczesnej formie architektonicznej. Kolejnym celem planu jest rewizja ustalonych w obowiązującym planie ciągów pieszych i rowerowych i dostosowanie ich przebiegu do układu zrealizowanych obecnie tras rowerowych, pieszych, jak również celem jest dostosowanie ustaleń planu do aktualnej sytuacji ekonomiczno - prawnej. Koncepcja planu. W części północnej i zachodniej proponujemy teren wydzielonego ciągu pieszo - rowerowego, fragment ulicy południowej, teren 003Kd81 i w części południowej teren wydzielonego ciągu pieszo - rowerowego, czyli jest to właściwie usankcjonowanie stanu istniejącego co do tego przebiegu natomiast tutaj w części północnej miałyby się pojawić nowy ciąg pieszo - rowerowy, nowy w stosunku do istniejącego zainwestowania. On również był tu planowany w planie obowiązującym. Natomiast zasadniczo jeśli chodzi o przeznaczenie terenu tego właśnie przy Hali Plażowej byłoby to przeznaczenie na teren zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą. Możliwa byłaby tu realizacja usług turystyki, wypoczynku i rekreacji, kultury i gastronomii, usług i handlu niezwiązanego z gastronomią, łącznie nie więcej niż 200m powierzchni użytkowej. Taka jest propozycja. Proponujemy linie zabudowy precyzyjnie określające miejsce lokalizacji Hali

Plażowej i ekstensywne parametry zabudowy: powierzchnia zabudowy maksymalnie 15%, powierzchnia biologicznie czynna minimum 60%, intensywność maksymalna 0,8. Wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, czyli 60%. Jeśli chodzi o wysokość zabudowy ona jest tutaj ukształtowana w trzech obszarach. Zabudowa jest możliwa wyłącznie w tym obszarze wskazanym liniami zabudowy. Przy czym w części A wysokość zabudowy określona w metrach n.p.m. to jest 23m natomiast w rozumieniu przepisów o warunkach technicznych byłoby to nie więcej niż 18m, w części B jednej i drugiej wysokość maksymalna 19m n.p.m., a w rozumieniu przepisów o warunkach technicznych maksymalnie 14,5m i w częściach C bardzo niewielkich w tych miejscach istniały wieże dawnej Hali Plażowej dopuszczamy wysokość do 28m n.p.m., co w rozumieniu przepisów o warunkach technicznych oznacza 24m. Jeśli chodzi o pozostałe gabaryty zabudowy, kształt dachu, materiały wykończeniowe elewacji i pokrycie dachu odsyłamy do zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, gdzie wprowadzamy zakaz wprowadzania nowej zabudowy, poza odbudową historycznego obiektu Hali Plażowej, dopuszcza się odbudowę Hali Plażowej we współczesnej formie architektonicznej nawiązującej do formy historycznej. Taki proponujemy zapis w tym miejscu. W planie pojawia się odwołanie do przepisów odrębnych. Cały ten teren jest wpisany do rejestru zabytków jako fragment Parku Zdrojowego. Cały obszar oznaczony terenem 01 i fragmenty terenów 2,3,4 wchodzi w skład ogólnomiejskiego systemu terenów aktywnych biologicznie. Ponadto na mocy koncepcji planu inwestor jest zobowiązany do zachowania drzew. Wskazujemy również granicę pasa technicznego i pasa ochronnego brzegu morskiego. Również proponujemy tutaj mimo, że teren znajduje się w strefie parkingowej C nieograniczonego parkowania, zmianę polityki parkingowej dla tego terenu i ustalenie wymogów parkingowych jak dla strefy B, czyli dla strefy ograniczonego parkowania, czyli nie wymuszania realizacji parkingów dla usług.

**Bogusława Beneda - mieszkanka**

Chciałam zapytać, gdzie te miejsca parkingowe mają być realizowane?

**Jarosław Wincek - Biuro Rozwoju Gdańska**

Plan nie ustala wymogu realizacji miejsc postojowych. Jeśli inwestor stwierdzi, że dla jego programu użytkowego, czy funkcji nie są potrzebne miejsca postojowe to może ich po prostu nie realizować. Natomiast może je zrealizować i tutaj ustalamy maksymalną liczbę tych miejsc.

**Bogusława Beneda - mieszkanka**

Nie mniej jednak ze względu na fakt, że w tym rejonie Brzeźna występuje znaczny deficyt miejsc postojowych to uważam za konieczne orientacyjne wyliczenie potrzeb parkingowych związanych z tą funkcją i zastanowienie się nad tym gdzie i w jakiej formie miejsca parkingowe zrealizować. Druga sprawa to zrozumiałam, że ten zapis z poprzedniego planu mówiący o zakazie wprowadzenia zabudowy nowej, innej poza odbudową historycznego obiektu Hali Plażowej. Zostaje ten zapis zastąpiony innym, czy tak? Prosiłabym o odczytanie tego zapisu.

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Odczytać się na razie nie da, bo nie jest on napisany. Linie zabudowy przesądzą o tym że można zabudować tylko to, co jest wewnątrz linii zabudowy, a wewnątrz

linii zabudowy można zbudować tylko Halę Plażową w formach, a jest nawet zakaz wprowadzania nowej zabudowy. No to jest dwukrotnie to samo ustalone.

**Bogusława Beneda - mieszkanka**

To wobec tego dlaczego się rezygnuje z tego zapisu?

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Nie rezygnuje się. Proszę czytać punkt drugi Zasady kształtowania struktury przestrzennej, zakaz wprowadzania nowej zabudowy poza odbudową historycznego obiektu Hali Plażowej.

**Bogusława Beneda - mieszkanka**

Jest zachowany ten zapis, tak?

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Tak.

**Maria Gromek - mieszkanka Brzeźna**

W starym planie był taki zapis w punkcie 10 podpunkt 3, zasady ochrony istniejących obiektów, zachowanie obiektu o wartościach kulturowych, historycznej nawierzchni brukowej jak na rysunku planu. Co jest z tą kostką brukową, bo byłam świadkiem jak ją wywożono z tego terenu?

**Jarosław Wincek - Biuro Rozwoju Gdańska**

Właśnie dlatego nie ma już powodu żeby ją chronić, ponieważ tam się zachowały pojedyncze obrzeża już w tej chwili.

**Maria Gromek - mieszkanka Brzeźna**

I co się z nią stało.

**Jarosław Wincek - Biuro Rozwoju Gdańska**

Trudno mi powiedzieć. Kostki już tam nie ma, więc nie ma co chronić. Trudno mi się odnieść do tego.

**Maria Gromek - mieszkanka Brzeźna**

A co na to konserwator? Widziałam osobiście dwie wywrotki w latach: 2006 i 2009 jak ją wywoziły. Ja nie jestem architektem i się na tym nie znam, ale jak Pan powiedział, że tam będzie przy okazji odbudowy Hali Plażowej mieszanie nowoczesności z tradycją, to mnie to trochę zaniepokoiło.

**Dariusz Słodkowski - członek komisji**

Wróć do tego bruku. Rozumiem, że zalecaną nawierzchnią pozostanie bruk?

**Jarosław Wincek - Biuro Rozwoju Gdańska**

Nie ma tego przepisu, po prostu w stosunku do planu obowiązującego proponujemy znieść obowiązek zachowania tego bruku z tego powodu, że go fizycznie na tym terenie już nie ma.

**Dariusz Słodkowski - członek komisji**

Wie Pan, to jest bardzo cwane. Był bruk. Przyjmowaliśmy, że był on cenny, tzn. istotą tego planu nie jest bruk, tylko ten budynek, ale jak już jesteśmy przy tym bruku i nagle bruk zostaje wywieziony i my w planie z tego bruku rezygnujemy.

**Edyta Damszel - Turek - Biuro Rozwoju Gdańska**

Trudno powtarzać zapis ochrona bruku tak jak na rysunku planu. Fizycznie nie ma co chronić, bo w terenie tego nie ma. To już nie będzie zapis o ochronie historycznego bruku.

**Dariusz Słodkowski - członek komisji**

Ale nawierzchnię możemy wprowadzić taką?

**Edyta Damszel - Turek - Biuro Rozwoju Gdańska**

Jeśli taki jest wniosek komisji.

**Dariusz Słodkowski - członek komisji**

My nie musimy tego wnioskiem wprowadzać. Rozmawiamy jak cywilizowani ludzie i po prostu uważam, tak jak słyszę, że ten bruk jest ważny, więc w toku procedowania planu można go wprowadzić.

**Marek Piskorski - dyrektor Biura Rozwoju Gdańska**

Można go oczywiście wprowadzić. Pani Edyta Damszel - Turek powiedziała, że nie może być zachowany przepis o zachowaniu skoro go nie ma. Natomiast to jest pewien element kreacji i jeżeli Państwo wnioskuje o zrealizowanie go w postaci bruku to Pan prezydent rozpatrzy taki wniosek.

**Dorota Kuś - mieszkanka**

Chciałam odnieść się do tej sprawy bruku. Opierając się na poprzedniej uchwale Brzeźno rejon dawnej osady rybackiej, która to uchwała obejmowała teren Hali Plażowej tam była wspomniana ochrona historycznego bruku. Celem tamtej uchwały jest potrzeba podtrzymania przepisów ochrony konserwatorskiej wielu obiektów i założeń w tym rejonie oraz określenia zasad przekształcenia osady w centrum kulturalne dla całej dzielnicy. Przyczyna planistyczną jest zakładana w Studium rewitalizacja rejonu dawnej osady rybackiej. Rozumiem, że bruku nie ma bo został rozebrany i wywieziony gdzieś, ale to nie zmienia faktu, że fajnym akcentem podkreślenia tego historycznego zamysłu jest właśnie wprowadzenie takiej historycznej kostki brukowej. To była pięknie ułożona kostka przez rzemieślników i osada rybacka ma jeszcze zachowane brukowane uliczki i myślę, że byłoby to dobrym akcentem, żeby w tym planie wprowadzić historyczną kostkę brukową bazaltową. Nie rezygnowałabym z tego historycznego bruku tym bardziej, że niejasna jest sprawa jego zniknięcia. Przejście z tym do porządku dziennego, że był bruk, teraz go nie ma, to nie powinno tak być.

**Mateusz Błazewicz - Zarząd Dzielnicy Brzeźno**

Dla mnie nie do końca precyzyjnym sformułowaniem jest, że plan zakłada zakaz wprowadzania nowej odbudowy poza odbudową historycznego obiektu Hali Plażowej. I tam jest chyba dodane wg współczesnej formy? Proszę mi potwierdzić tak czy nie?

**Jarosław Wincek - Biuro Rozwoju Gdańska**

Dopisujemy po prostu drugie zdanie: „dopuszcza się odbudowę Hali Plażowej we współczesnej formie architektonicznej nawiązującej do formy historycznej.

**Mateusz Błażewicz - Zarząd Dzielnicy Brzeźno**

Tzn. ja rozumiem, że ona będzie wizualnie wyglądała jak ta, która kiedyś istniała?

**Jarosław Wincek - Biuro Rozwoju Gdańska**

Ma nawiązywać.

**Mateusz Błażewicz - Zarząd Dzielnicy Brzeźno**

Czyli nie ma jakiegoś wymogu, że ona w 100% musi, jeżeli chodzi o pewne kształty architektoniczne odpowiadać?

**Jarosław Wincek - Biuro Rozwoju Gdańska**

Nie musi w 100% odpowiadać historycznemu wizerunkowi Hali Plażowej.

**Edyta Damszel - Turek - Biuro Rozwoju Gdańska**

Cały teren jest wpisany do rejestru zabytków. Ostatnie słowo co do formy, kształtu i jak ten budynek będzie wyglądał będzie miał konserwator, czyli inwestor musi uzgodnić formę tego obiektu z konserwatorem zabytków.

**Mateusz Błażewicz - Zarząd Dzielnicy Brzeźno**

Ja również wnioskowałbym za tym, aby znalazł się taki zapis jaki był w dotychczasowym planie, mianowicie, aby była tam nawierzchnia brukowa. Nie wiem czy ja taki wniosek złożyć mogę.

**Edyta Damszel - Turek - Biuro Rozwoju Gdańska**

Jako rada osiedla jak najbardziej. Proszę złożyć taki wniosek. Pan prezydent będzie go rozpatrywał.

**Piotr Grzelak - wiceprzewodniczący komisji**

Mamy na sali przedstawiciela inwestora.

**Marek Sypek - prezes spółki Strandhalle sp. z o.o.**

Jestem prezesem spółki Strandhalle sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, która jest aktualnym właścicielem prawa wieczystego użytkowania tego gruntu i która ma zamiar wybudować na tym terenie hotel 4-5 gwiazdkowy. Gdyby była możliwość dostępu do internetu pokazałbym prezentację, która obrazuje kształt tego obiektu po odbudowie. Jeżeli będzie taka możliwość udostępnię Państwu te informacje.

**Piotr Grzelak - wiceprzewodniczący komisji**

One są dostępne na jakiejś stronie?

**Marek Sypek - prezes spółki Strandhalle sp. z o.o.**

Ja mam je w swoim mailu.

**Piotr Grzelak - wiceprzewodniczący komisji**

Czy mógłby Pan nam je podać?

**Marek Sypek - prezes spółki Strandhalle sp. z o.o.**

Na płocie wisi jeden z obrazów. Natomiast to jest dosyć obszerna prezentacja i prześle to pod wskazany adres mailowy i to będzie dla Państwa dostępne. Jest już internet. Ja potrzebuję dwie, trzy minuty żeby to odszukać. To może kolega zabierze głos.

#### **Przedstawiciel spółki Strandhalle sp. z o.o.**

Planujemy tam wybudować bardzo ładną rzecz. To będzie nawiązywało do dawnego wyglądu tej hali, która była, wręcz będzie prawie że wyglądała identycznie, a będzie bardzo nowoczesna. Ten teren ma być w ogóle inaczej zagospodarowany, tzn. cała koncepcja ma być przygotowana pod turystów i tą działalność kulturowo - wypoczynkowo - turystyczno - gastronomiczną. Tak żeby dobrze się w tym miejscu wypoczywało i to ma tak wyglądać jak Sopot. Po prostu chcemy, żeby Brzeźno rozwinęło się w tym kierunku żeby było kurortem, podobnym jak dzisiaj jest Sopot, żeby przyciągało turystów, żeby tą dzielnicę ożywić. Tu jeszcze w planach mamy drugie molo i na tym molo miałyby być marina, która byłaby czynna cały rok i również tam oryginalnie kiedyś na plaży też była część gastronomiczna wybudowana z drewna i też to miałyby tu powstać, zresztą to będzie na tym rysunku, na tych planach. Myślę, że to będzie dobry kierunek i właśnie ta część tej dzielnicy się rozwinie. Nie będzie zagrodzona, będzie otwarta. Dzisiaj nikt nie grodzi, bo to jest bez sensu. To jest utrudnienie dostępu. My jesteśmy zainteresowani, ale jest problem zabytkami. Jest problem z wojewódzkim konserwatorem zabytków, bo o to chodzi, że ten budynek na tym terenie nie można go wyremontować, ze względu na to, że jest teren grząski i tam muszą być fundamenty bite na palach. Trzeba go rozebrać i ewentualnie pozyskać elementy architektoniczne budynku i po prostu potem wmontować później i ten charakter zrobić, bo nikt tego nie robi. Kilku inżynierów się przyglądało i remont jest nieuzasadniony, bo on nie ma na czym stać ten budynek prawdę mówiąc. Chociaż ostatnio pogłoski chodzą, że konserwator z ministerstwa może pomóc w tym przypadku, czyli z...

#### **Piotr Grzelak - wiceprzewodniczący komisji**

Dobrze widzę, że jest kłopot techniczny.

#### **Maria Gromek - mieszkanka Brzeźna**

Szczawnica nie wiem kto jest tam konserwatorem, ma taką zgodę od konserwatora, że mogą budynki zabytkowe burzyć całkowicie i stawiać od nowa z tym, że bryła zewnętrzna musi być zgodna z tym co było przedtem, a w środku wolno im robić co chcą i to tam zdaje egzamin, o ile ja wiem.

#### **Przedstawiciel spółki Strandhalle sp. z o.o.**

No i my chcemy na podobnej zasadzie, żeby to było zrobione. Będzie w poziomie parteru i podczas pływania w basenie można oglądać sobie morze.

#### **Marek Sypek - prezes spółki Strandhalle sp. z o.o.**

To jest wizualizacja tego obiektu w założeniach, które mieliśmy składając wniosek o zmianę planu przestrzennego zagospodarowania mianowicie zakładaliśmy budowę Hali Plażowej w kształcie podobnym do kształtu historycznego z tym, że na początek może powiem tak. Te parametry, które Panowie byli uprzejmi podać prawie spełniają nasze oczekiwania. Natomiast one nie spełniają oczekiwań, a właściwie tych warunków historycznych, ponieważ myśmy prosili, aby wieże były do



wysokości 25m, tak jak sięgały historyczne wieże. Pan tutaj podał wysokość 24m. Także obiekt opisany jako obiekt B, który z tego co pamiętam był do wysokości 14m. Prosimy, aby pozostała część obiektu poza wieżami była do 15m z czego ta wyższa część spełnia te wymogi, bo z tego co pamiętam tam było chyba 18,5m natomiast tutaj prosilibyśmy, aby o ten metr zwiększyć do wysokości historycznych wieży, a także obiekt B do wysokości 15m.

**Dorota Kuś - mieszkanka**

A skąd Pan wie, że takie były historyczne wielkości?

**Marek Sypek - prezes spółki Strandhalle sp. z o.o.**

To historycznie jest wymierzone przez architektów ze źródeł historycznych wyciągnięte. Ja nie jestem architektem, jestem prezesem. Oczywiście możemy do tego wrócić, dlatego, że ja jestem osobiście zainteresowany, aby te wysokości dokładnie odpowiadały historycznemu obiektowi tym bardziej, że również na mój wniosek zmieniono lokalizację tej Hali Plażowej, pierwotnie przesuniętej w prawo na wschód. Ten plan z 2004r. on obcinał jedną z wież. Ja wniosowałem rok temu będąc u Pana prezydenta o to, aby przesunąć ten obiekt w kierunku zachodnim na środek tej działki. Również prosiłem o to, aby można było dwie wieże wybudować, a nie jedną, bo to była pomyłka i aby ten obiekt podnieść do wysokości 15m w środkowej części, a wieżę do 25m. To co Pan tutaj przedstawił niemalże spełnia te oczekiwania natomiast odnosząc się do Państwa pytania czy ten obiekt spełnia? Zaraz Państwo zobaczycie. Tak będzie wyglądał ten teren po odbudowaniu Hali Plażowej planowaliśmy odbudowę molo, planowaliśmy odbudowę części gastronomicznej i przebieralni, która istniała tam przed wojną. Planujemy również odbudowę Domu Zdrojowego z tym, że oczywiście na pewnych ekonomicznie uzasadnionych warunkach. Wstępna opinia wojewódzkiego konserwatora zabytków praktycznie uniemożliwia odbudowę tego obiektu, ponieważ konserwator nie zgodził się na rozebranie tego obiektu.

**Piotr Grzelak - wiceprzewodniczący komisji**

Proszę abyśmy jednak rozmawiali o planie dlatego, że mówi Pan o budynkach, które stanowią własność gminy, a nie państwa.

**Marek Sypek - prezes spółki Strandhalle sp. z o.o.**

Ja dlatego o tym mówię, ponieważ Pan prezydent deklarował, że jest gotów przekazać tę działkę z tym obiektem, aby cały ten zespół, który przed wojną stanowił jeden zespół kurortowy spełniał te wymogi również po odbudowie Hali Plażowej. Stąd ja mówię o Domu Zdrojowym, ponieważ deklaracja Pana prezydenta i urzędników Urzędu Miasta była taka, że gotowi są na pewnych warunkach przekazać ten teren łącznie z Domem Zdrojowym, aby całość spełniała właśnie te postulaty. Niestety z tego co się orientuję wykreślono molo, nie wiem dlaczego, wykreślono część zabudowy plaży gdzie miała powstać przebieralnia.

**Piotr Grzelak - wiceprzewodniczący komisji**

Wykreślono to znaczy skąd wykreślono?

**Marek Sypek - prezes spółki Strandhalle sp. z o.o.**

Z naszego wniosku. Myśmy we wniosku złożyli prośbę o przewidywanie budowy takiego molo, przewidywanie budowy tego obiektu gastronomicznego z

przebieralniami. Pokazano slajdy z wizualizacjami jak wyglądałoby to z mola. Im szybciej ten plan zostanie zmieniony i przyjęty tym szybciej inwestor podejmie kroki z budową tego obiektu, ponieważ ten teren nie jest chlubą w tej chwili, ani nigdy nie był od czasu, kiedy wydaje mi się rozebrano po wojnie obiekt Hali Plażowej. Inwestor jest przygotowany do tego, aby w krótkim czasie, po zatwierdzeniu planu wystąpić o pozwolenie na budowę i rozpocząć natychmiast odbudowę tego obiektu. W pierwszej kolejności odbudowalibyśmy Halę Plażową. Oczywiście powstaną tu parkingi, bo muszą. Jeżeli będzie hotel to musi być tyle ile będzie pokoi praktycznie również tyle miejsc postojowych. Będziemy starali wybudować takie miejsca postojowe, które spełnią kryteria tej powierzchni biologicznie czynnej. Jednocześnie, ponieważ przewidujemy, że będzie tam hotel który będzie posiadał minimum 120 pokoi wobec tego no trzeba liczyć, że te przynajmniej 120 miejsc postojowych musi tam powstać. Obiekt będzie ogólnodostępny, nie będzie ogrodzony. Specjalnie niczego od miasta nie oczekujemy, ani współinwestowania w molo, w obiekty plażowe, jesteśmy przygotowani na samodzielne finansowanie tych obiektów. Potrzebujemy tylko dobrej woli i życzliwości ze strony miasta.

#### **Edyta Damszel - Turek - Biuro Rozwoju Gdańska**

Na podstawie obowiązujących planów miejscowych molo jest możliwe do realizacji i nikt tego nie skreślał. Po prostu wniosek został rozpatrzony przez prezydenta, że w tym zakresie jest niezasadny, ponieważ można realizować to molo pod rządami obowiązującego planu miejscowego. Odbudowa łazienek jest również możliwa tylko, że po drugiej stronie, na zachód od mola. Nie tak jak jest w koncepcji na wschód od mola, bo tam również plan miejscowy dopuszcza realizację tego typu zainwestowania.

#### **Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

Proszę jeszcze powiedzieć, gdzie mogą powstać miejsca parkingowe?

#### **Edyta Damszel - Turek - Biuro Rozwoju Gdańska**

W momencie kiedy inwestor będzie realizował musi je zrealizować na swojej nieruchomości, czyli na terenie Hali Plażowej.

#### **Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

Skoro założenie jest takie, że jeden samochód na jeden pokój, na terenie Hali Plażowej to chyba pod zlokalizowane pod budynkiem?

#### **Edyta Damszel - Turek - Biuro Rozwoju Gdańska**

Nie na terenie działki, czy to będzie pod budynkiem czy na terenie trudno jest mi powiedzieć, ale musi być zapewnione w granicach nieruchomości.

#### **Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

Pytam, bo ja się obawiam, że ta wizja pięknego parku to będzie teren w połowie zabetonowany pod parking, bo nie ma innej możliwości, żeby dla 120 pokoi na terenie tej wizualizacji, czyli pięknego parku, zrealizować parking. To jest połowa terenu.

#### **Bogusława Beneda - mieszkanka**

Chciałam powiedzieć, że my mieszkańcy Gdańska z utęsknieniem od dwudziestu paru lat czekamy na odtworzenie Hali Plażowej i likwidację tego nieszczęsnego blaszanego płotu i cieszymy się, że inwestor ma takie skonkretyzowane plany. Tylko jeszcze w odniesieniu do samej bryły budynku chciałam zaapelować do autorów planu i inwestora, żeby ustalić wysokości takie, które by przywróciły tę historyczną proporcję pomiędzy wysokością wież i wysokością budynku zasadniczego.

**Piotr Grzelak - wiceprzewodniczący komisji**  
Prosimy o wysłanie koncepcji architektonicznej.

*Do powyższej koncepcji komisja nie zgłosiła uwag.*

### **PUNKT 6.5**

Przedstawienie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Górki Zachodnie w rejonie ulicy Łowickiej.

---

#### **Monika Thurau - Biuro Rozwoju Gdańska**

Obszar planu zlokalizowany jest na wyspie Stogi, na jej najbardziej na wschód położonym końcu na końcowym odcinku ul. Łowickiej po jej północnej stronie. Obszar planu to niecałe 6,4ha. Głównym celem przystąpienia do tego planu jest umożliwienie realizacji ośrodka pomocy zwierzętom dzikim i wolnożyjącym, czyli miejsca, w którym zwierzęta po różnych wypadkach mogłyby być leczone, rehabilitowane i ponownie wypuszczane na wolność do ich naturalnego środowiska. Na dzień dzisiejszy nie ma takiego ośrodka na terenie Gdańska. Konieczność zmiany planu wynika z funkcji zieleni ogólnodostępnej, ponieważ większość obszaru objętego granicami planu jest pod taką funkcję obecnie przeznaczone. Jedynie niewielki pasek terenu w części południowej przewidziany jest w planie obowiązującym pod drogę zbiorczą, a został on objęty granicami planu, ponieważ cały obszar, który jest teraz sporządzany stanowi fragment jednej dużej działki, która w całości jest działką leśną. Z tego też względu jest konieczność zmiany przeznaczenia na tym fragmencie gruntów leśnych na cele nieleśne. Jeśli chodzi o studium to ono przewiduje tutaj teren zieleni tereny leśnej oraz wskazuje ul. Łowicką jako ulicę zbiorczą. W studium było przewidziane również wskazany obiekt cenny przyrodniczy postulowany do objęcia ochroną. Tak też się zadziało. W 2011r. powstał tutaj użytek ekologiczny podjęty uchwałą RMG. W większości obszar planu jest we władaniu gminy, jedynie część ulicy jest we władaniu Skarbu Państwa. Na dzień dzisiejszy jest to teren niezagospodarowany, jest to teren w całości zielony. Charakterystycznym elementem naturalnym jest skarpa dzieląca teren na część południową, która jest płaska. Tam są tylko łąki i niewielkie zadrzewienia w części południowo - zachodniej, w części północnej jest żywy las. Tutaj w części wschodniej jest zaznaczony użytek ekologiczny. Pokazano dokumentację fotograficzną. Ustalono tutaj trzy odrębne tereny funkcjonalne. Głównym terenem inwestycyjnym to jest teren 002, przeznaczony pod usługi z zielenią towarzyszącą. Szczegółowo w karcie jest ustalony ośrodek leczenia i rehabilitacji zwierząt gatunków nieudomowionych i wszystkie inne funkcje poza tą oraz

mieszkaniami integralnie związanym z tą funkcją są wyłączone z tego obszaru. Na całym tym obszarze jest konieczność zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Przyjęte parametry przewidują tutaj zabudowę ekstensywną. Większość terenu. Minimum 60% powinna pozostać powierzchnią biologicznie czynną ze względu na przewidzianą funkcję. Zgodnie z wnioskiem miałyby się tutaj znaleźć takie obiekty jak: budynek administracyjno - biurowy, budynek opieki nad ptakami i ssakami, klatki, wybiegi dla zwierzyny, pomieszczenia warsztatowe. Część północna terenu zgodnie z dzisiejszym stanem jest to teren leśny, z tym tylko, że w części wyznaczonej liniami oznaczonej literami A dopuszczone zostały sposób zagospodarowania, który będzie służył przystosowaniu zwierząt do powrotu do ich naturalnego środowiska. Również w części terenu 002 został wskazany wlot, jakby połączenie między tymi dwoma terenami, ponieważ częściowo ten las mógłby być wykorzystywany przez, ma też służyć temu by zwierzęta, które już są wylęczone w ośrodku przed wypuszczeniem ich w naturalne środowisko mają tam taki okres rekonwalescencji, jakby odzwyczajania się od ludzi, przebywania w naturalnym środowisku dlatego jest wskazane jedno miejsce przejścia między terenem ośrodka a lasem. Ma to służyć ochronie skarpy. W terenie został wskazany jeden obiekt o wartościach kulturowych, czyli obiekt po dawnym bunkrze oraz punkt widokowy. Teren 003 to jest powielenie funkcji drogi o przeznaczeniu drogi zbiorczej.

*Do powyższej koncepcji komisja nie wniosła uwag.*

## **PUNKT 6.6**

Przedstawienie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie ulic Wita Stwosza i Stanisława Wąsowicza.

---

### **Tomasz Sojak - Biuro Rozwoju Gdańska**

Plan położony jest w dzielnicy Oliwa Górna pomiędzy ul. Wita Stwosza, terenem zabudowanym, ul. S. Wąsowicza. Ma powierzchnię 1,2ha. Na obszarze planu obowiązuje plan miejscowy z 2002r., który przeznaczają teren pod teren szkoły, teren przedszkola oraz teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej. Celem przystąpienia do planu było wydzielenie działki pod budynek wielorodzinny przy ul. Wita Stwosza 21, aby umożliwić sprzedaż mieszkań komunalnych. W studium przeznaczony jest ten obszar pod funkcje mieszkaniową. Jeżeli chodzi o strukturę własności to cały obszar planu jest własności gminy tylko pod budynkiem przy ul. Wita Stwosza 23A jest użytkowanie wieczyste gruntów gminnych. Jeżeli chodzi o inwentaryzację to na obszarze planu znajdują się dwa budynki wielorodzinne Wita Stwosza 23A i 21, budynek zespołu szkół nr 2 oraz teren przy ul. Wąsowicza, który aktualnie jest niezabudowany z placem asfaltowym, który jest wykorzystywany przez samochody do parkowania. Pokazano dokumentację fotograficzną. Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone do projektu planu wykazało, że warunki akustyczne w obszarze planu umożliwiają lokalizację funkcji chronionych oświaty i mieszkalnictwa, a także wskazało na cenne egzemplarze drzew do zachowania, a także cenną kępę drzew przy budynku Wita Stwosza 23a. Do planu wpłynęły wnioski. Są to wnioski informacyjne. Także wniosek Wydziału Edukacji UM w Gdańsku, który mówił o zachowaniu terenu planowanego terenu przedszkola. Wniosek został uwzględniony. Wniosek Gdańskich Melioracji o opóźnienie odplywu

wód opadowych, również został uwzględniony. Po terminie wpłynął wniosek developera, który wnioskował o dopuszczenie lokalizacji na terenie planowanego przedszkola akademika, funkcji mieszkaniowo - usługowej. Ten wniosek nie został uwzględniony. Na etapie prac planistycznych wystaliśmy zapytanie do wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Wita Stwosza 23a o ich planowane zagospodarowanie terenu oraz do Wydziału Edukacji z prośbą o określenie parametrów powierzchni działki dla planowanego przedszkola i taką otrzymaliśmy odpowiedź, że wspólnota mieszkaniowa chciałaby wydzielić działkę, aż do ul. Wąsowicza. Natomiast Wydział Edukacji wnioskował o przeznaczenie działki dla przedszkola o powierzchni 4500m. Na tym slajdzie pokazałem teren wnioskowany dla wspólnoty mieszkaniowej oraz teren dla przedszkola, czyli te dwa wnioski są sprzeczne, wykluczają się. Ze względu na to, że są sprzeczne warunki sporządziliśmy 4 warianty podzielenia obszaru planu, głównie ze względu na zlokalizowanie miejsc parkingowych. Są różne powierzchnie terenu zwłaszcza dla budynku Wita Stwosza 23a i przedszkola. Do opracowania projektu planu wykorzystaliśmy wariant drugi analizowanego terenu, który umożliwia lokalizację wokół budynku Wita Stwosza 23a wnioskowanych przez wspólnotę mieszkaniową 35 miejsc postojowych, a także niewielkiego terenu pod zielenią. W tym wariantcie teren przedszkola będzie miał około 4200m<sup>2</sup>. Projekt planu przeznacza część obszaru planu pod funkcję usługową z tym, że obszar 01 został podzielony na dwie części, część A i część B. W części A jest ustalona szkoła, w część B przedszkole. Inne usługi nie mogą się tutaj pojawić. W projekcie planu wydzielono też dwa tereny mieszkaniowo - usługowe pod istniejącą zabudowę wielorodzinną. Wzdłuż ul. Wąsowicza teren planu przeznacza część terenu pod poszerzenie ul. Wąsowicza z przeznaczeniem na zatokę postojową dla planowanego przedszkola. Pokazano slajd porównanie wniosku Wydziału Edukacji oraz przeznaczenia terenu w planie. Pokazano teren przeznaczony pod przedszkole i on w projekcie planu wynosi 4180m<sup>2</sup>. Wg wniosku Wydziału Edukacji powinno być przeznaczone pod przedszkole 4500m<sup>2</sup>. Jednak projekt planu zakłada, że miejsca postojowe wymagane dla przedszkola (18) będą realizowane w zatoce postojowej wzdłuż ul. Wąsowicza. Dokonałem prostego obliczenia. Od 4500m<sup>2</sup> odjąłem wymagany parking i otrzymałem teren, który jest po prostu zbliżony do tego ustalonego w planie. Także wniosek Wydziału Edukacji jest w ten sposób spełniony.

**Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

Rozumiem, że jest to zgodne z wnioskiem mieszkańców, bo chodziło im o to żeby mogli utworzyć wspólnotę i wykupić teren jako przynależny.

**Tomasz Sojak - Biuro Rozwoju Gdańska**

Plan umożliwia wykupienie tych mieszkań.

**Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**

Działka szkoły specjalnej zostanie wydzielona też. Po jakich granicach? Czy oni mają świadomość w jaki sposób ich działka będzie wydzielona.

**Tomasz Sojak - Biuro Rozwoju Gdańska**

Tzn. działka szkolna zostanie wydzielona wzdłuż płotu terenu obecnie użytkowanego przez szkołę.

**Małgorzata Chmiel - przewodnicząca komisji**  
Czyli dokładne tak jak w tej chwili szkoła użytkuje?

**Tomasz Sojak - Biuro Rozwoju Gdańska**  
Dokładnie.

*Do powyższej koncepcji komisja nie wniósła uwag.*

#### **PUNKT 7**

Wolne wnioski, sprawy wniesione, korespondencja.

---

*W tym punkcie głosów nie było.*

*Wiceprzewodniczący podziękował wszystkim obecnym za przybycie.*

*Na tym posiedzenie zakończono. Godzina 18:50.*

*Przewodnicząca  
Komisji Rozwoju Przestrzennego  
i Ochrony Środowiska*

*Małgorzata Chmiel*

Protokołowała:

Ewelina Szymczyk  
Biuro Rady Miasta Gdańska